Bureau Dhondt
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies

OMGEVINGSVERGUNNING HERTOGLAAN / VAN SASSE VAN YSSELSTRAAT TE VUGHT

GEMEENTE VUGHT

Opdrachtgever
Huybregts Relou

Auteur
Bureau Dhondt

Projectnummer
23050

IMRO-identificatie
NL.IMRO.0865.23050-0001

Status
ontwerp

Datum
19 maart 2024

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing **3**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied 5
1.3 Geldend omgevingsplan 6
1.4 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Projectomschrijving **10**

Hoofdstuk 3 Beleid **13**
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten **25**
4.1 Bodem 25
4.2 Geluid 26
4.3 Water 26
4.4 Ecologie 33
4.5 Stikstofdepositie 33
4.6 Bedrijven en milieuzonering 34
4.7 Cultureel erfgoed 35
4.8 Verkeer en parkeren 38
4.9 Luchtkwaliteit 42
4.10 Externe veiligheid 43
4.11 Schaduwwerking 45
4.12 Mer-beoordeling 47

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **49**
5.1 Financiële uitvoerbaarheid 49
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 49

Hoofdstuk 6 Conclusie **51**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Vught heeft in december 2021 de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen Vught' vastgesteld voor het gebied dat is gelegen tussen de Rouppe van der Voortlaan (N), de Van Sasse van Ysselstraat (O), de Hertoglaan (Z) en de Brabantlaan (W) te Vught. Beoogd wordt om dit gebied de komende jaren te transformeren en vernieuwen aan de hand van de kaders uit de gebiedsvisie.

De gronden en gebouwen die zijn gelegen op de hoek van de Hertoglaan en de Van Sasse van Ysselstraat zijn in eigendom van Woonstichting Charlotte van Beuningen. Aansluitend op de gebiedsvisie is het voornemen om hier een nieuw woongebouw van 5 bouwlagen met 54 sociale huurappartementen en een bijbehorend cluster van vrijstaande bergingen te bouwen.

Omdat de beoogde ontwikkeling niet realiseerbaar is binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven", wordt ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe woongebouw en het cluster bergingen één omgevingsvergunning aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan, conform Artikel 2.12, lid 1, onder a. sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De initiatiefnemer heeft de aanvraag omgevingsvergunning nog voor 1 januari 2024 proforma ingediend bij de gemeente Vught, waardoor er een ruimtelijke procedure onder de oude wetgeving van toepassing is en niet de nieuwe Omgevingswet.

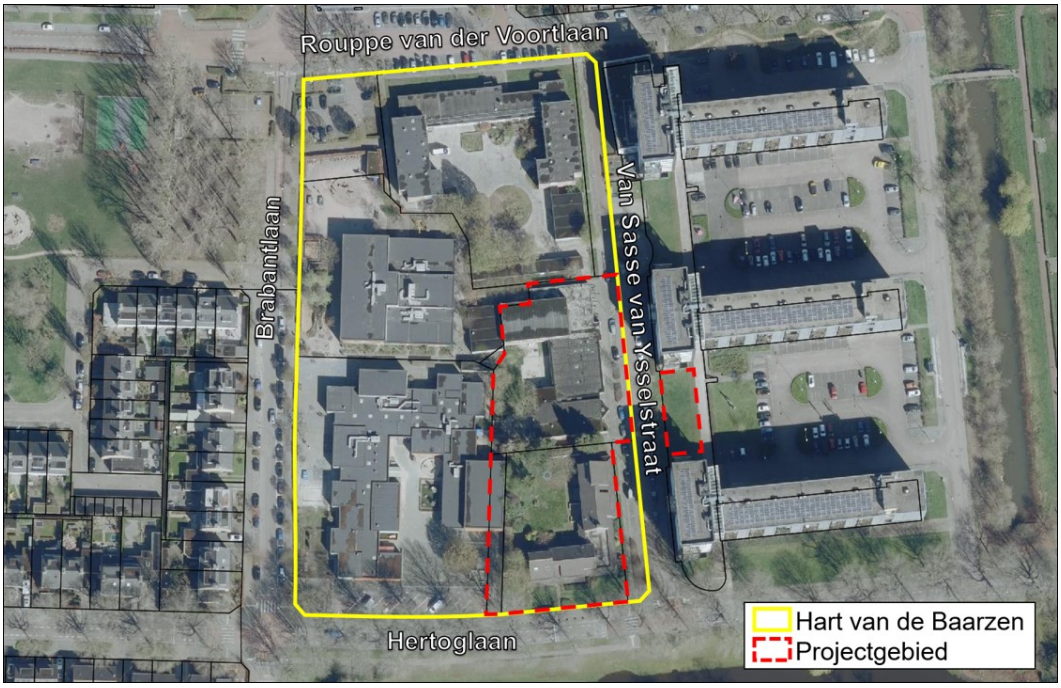
In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpassing van het planvoornemen en de effecten op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu beoordeeld. Ondanks er een ruimtelijke procedure onder de Wabo (oude wetgeving) wordt doorlopen, wordt op sommige aspecten wel aangehaakt op de Omgevingswet (nieuwe wetgeving).

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Globaal gezien ligt het projectgebied in het zuiden van de kern Vught, binnen de wijk De Baarzen. De locatie van het nieuwe woongebouw is gelegen op de westelijke hoek van de Hertoglaan en de Van Sasse van Ysselstraat en bestaat uit de kadastrale percelen:

- gemeente Vught, sectie D, nummer 4468 (VUG00-D-4468);
- gemeente Vught, sectie D, nummer 4469 (VUG00-D-4469);
- gemeente Vught, sectie D, nummer 4607 (VUG00-D-4607).

De locatie van het cluster van vrijstaande bergingen is voorzien tegenover de locatie het beoogde woongebouw, ter plaatse van het groene talud dat is gelegen tussen de appartementengebouwen aan de Van Sasse van Ysselstraat binnen het kadastrale perceel VUG00-D-4867.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing projectgebied

1.3 Geldend omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1 januari 2024) beschikt iedere gemeente in Nederland over een omgevingsplan van rechtswege. Het omgevingsplan bestaat uit een tijdelijk en nieuw deel. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat uit:

- (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen; en
- rijksregels over activiteiten die het Rijk overdraagt aan de gemeentes (aangeduid als 'de bruidsschat').

Het nieuwe deel van het omgevingsplan is in eerste instantie nog leeg, met uitzondering van eventuele voorbereidingsbesluiten op basis van het overgangsrecht en de bruidsschat. De regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan komen tot stand door bestaande regels uit het tijdelijke deel om te zetten naar het nieuwe deel. Daarnaast neemt de gemeente in het nieuwe deel nieuwe regels op voor ruimtelijke ontwikkelingen en beleid. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het nieuwe deel van het omgevingsplan te wijzigen en vast te stellen.

Ter plaatse van het plangebied bestaat het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Vught uit de volgende plannen:

- "Omgevingsplan gemeente Vught", in werking vanaf 1 januari 2024;
- "De Baarzen/Vughtse Hoeven", vastgesteld op 15 oktober 2009;
- "Parapluplan Parkeren", vastgesteld op 6 juni 2018;
- "Parapluplan kamerverhuur Vught", vastgesteld op 22 juli 2021;
- "Paraplubestemmingsplan Archeologie", vastgesteld op 6 april 2023.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" (projectgebied is rood omlijnd)

Toetsing omgevingsplan

"Omgevingsplan gemeente Vught"

Het 'Omgevingsplan gemeente Vught' bestaat vooralsnog hoofdzakelijk uit de bruidsschat, die is opgenomen in hoofdstuk 22 en enkele voorbereidingsbesluiten van het Rijk en de provincie Noord-Brabant. Totdat de gemeente het tijdelijke deel van het omgevingsplan ter plaatse van het plangebied heeft gewijzigd of een nieuw omgevingsplan heeft vastgesteld, blijft het voormalige bestemmingsplan 'De Baarzen/Vughtse Hoeven' van toepassing op het projectgebied.

"De Baarzen/Vughtse Hoeven"

Op grond van het voormalige bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" zijn de gronden ter plaatse van het beoogde nieuwe woongebouw bestemd als 'Gemengd'. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze-, onderwijskundige-, sociaalculturele- en overheidsdoeleinden, alsmede ook voor ontmoetingsruimte en wonen en de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het als 'bouwvlak' aangeduide gebied, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer dan 75% mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 11 meter mag bedragen.

De als 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeers- en parkeervoorzieningen, duurzaam bodem- en waterbeheer, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen en overige aan deze bestemming ondergeschikte voorzieningen. Binnen de verkeersbestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de bestemming.

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' zijn de gronden bestemd voor groenvoorzieningen, duurzaam bodem- en waterbeheer, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en overige aan deze bestemming ondergeschikte voorzieningen. Binnen de groenbestemming mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming, met dien verstande

dat de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 20 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Op de beoogde locatie van het nieuwe woongebouw zijn de gronden bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen en het bouwen van een woongebouw toegestaan. Het nieuwe woongebouw zal echter bestaan uit vijf bouwlagen en overschrijdt daarmee de maximum bouwhoogte van 11 meter. Op de beoogde locatie van het cluster vrijstaande bergingen zijn de gronden bestemd als 'Groen'. Zowel het bouwen van bergingen als het beoogde gebruik is in strijd met de bestemming.

"Parapluplan Parkeren"

Middels het "Parapluplan Parkeren" heeft de gemeente Vught haar parkeerbeleid zoals vastgelegd in het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' (of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota) vastgesteld voor haar gehele grondgebied.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal voldaan moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid. De nadere uitwerking van het aspect 'parkeren' is te vinden in paragraaf 4.8 van deze ruimtelijke onderbouwing.

"Parapluplan kamerverhuur Vught"

Het "Parapluplan kamerverhuur Vught" voorziet in een partiële herziening van alle bestaande bestemmingsplannen binnen het gemeentelijk grondgebied. Door het toevoegen en/of aanpassen van een aantal definities zijn bijzondere woonvormen niet meer bij recht 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.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling van het woongebouw voorziet niet in de mogelijkheid van bijzondere woonvormen en kamerverhuur. Het paraplubestemmingsplan zal verder onverminderd van toepassing blijven op het projectgebied.

"Paraplubestemmingsplan Archeologie"

Met het "Paraplubestemmingsplan Archeologie" is het archeologiebeleid van de gemeente Vught planologisch-juridisch geborgd. Ten behoeve van de instandhouding en bescherming van archeologische van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden zijn de gronden met een archeologische verwachtingswaarden aangewezen met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie (1 t/m 6)'. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van bodemverstorende werkzaamheden en/of het oprichten van bebouwing waarbij de maximaal toegestane diepte en/of oppervlakte worden overschreden, is het uitvoeren van een archeologische onderzoek verplicht gesteld.

Relatie tot de voorgenomen ontwikkeling

De locatie van het projectgebied is op de archeologische beleidskaart van de gemeente

Vught aangeduid met beleidscategorie 7; 'gebied zonder archeologische verwachting'. In het paraplubestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het projectgebied dan ook niet voorzien van archeologische dubbelbestemmingen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek daarom ook niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van de bouw van een woongebouw met 54 appartementen en een cluster vrijstaande bergingen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldend bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" van de gemeente Vught. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt er daarom middels een omgevingsvergunning buitenplans afgeweken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een projectomschrijving gegeven van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente beschreven. De omgevingsaspecten die betrekking hebben tot de voorgenomen ontwikkeling komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan bod. En hoofdstuk 6 sluit af met een conclusie.

Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Hertoglaan en de Van Sasse van Ysselstraat in Vught. In de huidige situatie is op deze locatie een woongebouw aanwezig van de Woonstichting Charlotte van Beuningen met daarin 8 sociale huurwoningen. Ten noorden van het woongebouw was een voormalig zorggebouw ('Kwebben') aanwezig die in het begin van 2024 is gesloopt in het kader van de beoogde herontwikkeling van het projectgebied.

Gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen'

Ter plaatse van het gebied dat is gelegen tussen de Rouppe van de Voortlaan (N), de Van Sasse van Ysselstraat (O), de Hertoglaan (Z) en de Brabantlaan (W) zijn in de bestaande situatie drie basisscholen, een kinderdagopvang en sociale huurwoningen aanwezig. Met uitzondering van het in 2009 gebouwde schoolgebouw van basisschool De Lichtstraat, is de bebouwing binnen het gebied gebouwd in de periode van omstreeks 1970 tot 1980.

De verouderde bebouwing voldoet niet meer aan de hedendaagse normen en eisen voor o.a. duurzaamheid en gebruik en is daarom aan vervanging toe. Het gebied biedt daarnaast ook kansen voor het oplossen van andere vraagstukken, zoals de bouw van meer sociale huurwoningen en de wens van de Lidl supermarkt om uit te kunnen breiden. Om deze redenen heeft de gemeente Vught, in samenwerking met de basisschool De Lichtstraat, Kinderopvang Onder de Pannen, Woonstichting Charlotte van Beuningen en de Lidl, de globale gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen' ontwikkeld en in december 2021 vastgesteld.

Aan de hand van de kaders uit de gebiedsvisie zal het gebied de komende jaren worden getransformeerd. De herontwikkeling van het gebied is verdeeld in de volgende deelontwikkelingen:

- Het schoolgebouw van De Lichtstraat zal worden uitgebreid met een Kindcentrum met kinderdagverblijf en multifunctionele gymzaal.
- Aan de noordzijde van het gebied wordt ruimte gereserveerd voor de verhuizing en uitbreiding van de Lidl supermarkt van maximaal 2.000 m^2 en de daarbij behorende parkeervoorzieningen.
- Ter plaatse van het zuidelijke deel van het gebied zal woningbouw mogelijk worden gemaakt, waaronder:
    1. een woongebouw van 4 bouwlagen met circa 21 koopappartementen aan de Hertoglaan,
    2. circa 8 patiowoningen (koop) aan de Brabantlaan; en
    3. een woongebouw van 5 bouwlagen met 54 sociale huurappartementen van de Woonstichting Charlotte van Beuningen aan de Van Sasse van Ysselstraat.

In het onderstaande figuur is de tekening van de gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen' te zien.



Figuur 2.1 Gebiedsvisie 'Hart van de Baarzen' (bron: Aveco de Bondt bv, 23-06-2023)

Projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied, op de hoek van de Van Sasse van Ysselstraat en de Hertoglaan, is de Woonstichting Charlotte van Beuningen voornemens om een nieuw, duurzaam woongebouw te bouwen. Het nieuwe woongebouw zal bestaan uit 5 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van circa 16,3 meter. Binnen het woongebouw komen 54 sociale huurappartementen, waarvan 18 appartementen worden uitgevoerd als zorgwoningen voor de Robert Coppes Stichting.

Omdat het nieuwe woongebouw onvoldoende ruimte biedt om alle woningen te kunnen voorzien van een inpandige berging, wordt aan de overzijde van de Van Sasse van Ysselstraat een cluster van vrijstaande bergingen gebouwd. De locatie van het cluster vrijstaande bergingen is voorzien ter plaatse van het groene talud dat is gelegen tussen blok 2 en blok 3 van de Baarzenflats, die tevens in eigendom zijn van de woonstichting.

Voor de woningen wordt gestreefd naar het energielabel A++++. Om dit te kunnen bereiken worden de nieuwste technieken toegepast om de woningen met gebruik van natuurlijke bronnen te kunnen verwarmen, koelen en isoleren. Het gebouw zal daarnaast volledig

aardgasloos worden uitgevoerd en het dak zal volledig worden voorzien van zonnepanelen.

Omdat een duurzaam gebouw meer is dan alleen een lage energierekening voor de bewoners, krijgt het nieuwe woongebouw een groene uitstraling met natuurlijke beplanting. Veel groen is nodig om in natte periodes het regenwater op te vangen en de hitte in de zomer te verminderen. Ook is een groene woonomgeving gezonder om in leven. Op alle galerijen komen plantenbakken. De beplanting groeit vanuit hier, geleid via houten frames, langs de hele gevel omhoog. De bergingen zullen daarnaast ook worden voorzien van een sedumdak. De woonstichting zal zelf de zorg dragen voor het onderhoud van het groen.



Figuur 2.2 3D-impressie van het nieuwe woongebouw

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) komt voort uit de Omgevingswet en is vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan ingespeeld worden op de grote uitdagingen die er zijn. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op onze leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave.

Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers.

De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI wordt een proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden om te bouwen aan een mooier en sterker Nederland.

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

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonden steden en regio's
4. Toekomstig bestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

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

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Gezien de aard en omvang van voorliggend initiatief heeft bovengenoemd rijksbeleid niet direct invloed op onderhavige ontwikkeling. De inhoudelijke keuzes en afweging ligt bij de gemeente. Zij zullen daarbij uiteraard de richtlijnen en de vier prioriteiten van het Rijk als

leidraad gebruiken.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen.

Het Bkl is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. Het Omgevingsbesluit (Ob) regelt onder meer welk bestuursorgaan bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen, de betrokkenheid van andere bestuursorganen, adviesorganen en adviseurs bij besluitvorming, procedures en een aantal op zichzelf staande onderwerpen zoals de milieueffectrapportage. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geven aan, aan welke regels burgers en bedrijven zich moeten houden bij bepaalde activiteiten.

De Omgevingswet gaat over beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Er zijn vijf typen maatschappelijke opgaven op het terrein van de fysieke leefomgeving waarvoor het Rijk regels stelt:

- Het beschermen van kwetsbare onderdelen van fysieke leefomgeving, zoals gebouwen waar mensen verblijven. Hiervoor gelden regels met het oog op geur, geluid en externe veiligheid. Ook cultureel erfgoed is een kwetsbaar belang, waarvoor in het Bkl regels zijn gesteld.
- Het beschermen van onderdelen van de fysieke leefomgeving van nationaal belang, zoals rijkswegen en defensieterreinen tegen gevolgen van activiteiten van derden.
- De zorg voor een aanvaardbare kwaliteit van specifieke onderdelen van de fysieke leefomgeving, zoals de kwaliteit van de buitenlucht of het oppervlaktewater.
- Het waarborgen van een aanvaardbare kwaliteit van onderdelen van de fysieke leefomgeving waar een eigenaar of beheerder aan zet is (onder meer bouwwerken en badgelegenheden).
- Het benadrukken van algemene belangen in besluitvorming, zoals het belang van het voorkomen van rampen, het waterbelang of de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte.

3.1.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g van het Bkl is de Ladder voor duurzame verstedelijking (kortweg 'Ladder') opgenomen. De Ladder is een instructieregel die verplicht is voor ruimtelijke plannen waarbij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het doel van de Ladder is het nastreven van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Dit betekent dat de behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond én dat voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied gemotiveerd moet worden waarom deze niet binnen het bestaand stedelijk gebied kunnen worden ontwikkeld.

Beoordeling

(Nieuwe) stedelijke ontwikkeling

Op basis van jurisprudentie kan geconcludeerd worden dat een woningbouwontwikkeling van meer dan 12 woningen gezien wordt als stedelijke ontwikkeling. In de bestaande situatie zijn 8 sociale huurwoningen aanwezig binnen het projectgebied. Onderhavig planvoornemen voorziet in realisatie van een woongebouw met daarin 54 sociale huurappartementen, wat leidt tot een toename van 46 woningen binnen het projectgebied. Een dergelijke ontwikkeling kan dan ook gezien worden als een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Als enkel sprake is van een

planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft.

Op basis van het geldende bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" is het toegestaan om ter plaatse van het projectgebied een woongebouw te bouwen, waarbij het bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 75% van het bouwvlak en de bouwhoogte niet hoger dan 11 meter. Het nieuwe woongebouw zal voor een deel buiten het bestaande bouwvlak worden gebouwd en daarnaast ook de maximum toegestane bouwhoogte overschrijden. Er kan voor dit project daarom ook worden gesproken van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.

Behoefte stedelijke ontwikkeling

Omdat voorgenomen ontwikkeling voorziet in een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling moet worden gekeken naar de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). De vraag naar meer woningen binnen de gemeente is groot. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte. De gemeente Vught heeft de ambitie om meer woningen te bouwen om daarmee naast de lokale woningbehoefte ook bij te kunnen dragen aan de regionale woningbehoefte. De gemeente richt daarom op het toevoegen van circa 2.000 woningen tot 2030, waarvan het merendeel van deze woningbouwopgave in de kern Vught gerealiseerd zal moeten worden. Door de vergrijzing en individualisering van de samenleving stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. Uit alle onderzoeken die gebruikt zijn voor de totstandkoming van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er een grote behoefte is aan huur- en koopappartementen, in een variatie aan prijsklassen.

Tot 2030 moet de voorraad van sociale huurwoningen binnen de gemeente Vught groeien. De gemeente heeft daarom met de woningcorporaties afspraken gemaakt om zich tot 2030 in te zetten voor de bouw van minimaal 210 en maximaal 600 sociale huurwoningen. Dit project voorziet in de bouw van 54 sociale huurwoningen binnen de kern Vught en draagt daarmee bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave.

Met de sloop van de bestaande, verouderde bebouwing en de vervangende nieuwbouw wordt daarnaast ook een bijdrage geleverd aan energietransitie en verduurzaming van de woningvoorraad.

Locatie stedelijke ontwikkeling

Ontwikkelingen buiten stedelijk gebied en buiten stedelijk groen aan de rand van de bebouwing eisen een extra afweging. Dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om alsnog binnen het stedelijk gebied in de behoefte te voorzien.

Het projectgebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied'. Binnen het stedelijk concentratiegebied is voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. De locatie is dan ook niet gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied en een extra afweging ten aanzien van de locatie is niet aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling van een woongebouw met 54 sociale huurwoningen ter plaatse van het

projectgebied betreft gezien de aard en omvang een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. De locatie van het projectgebied is echter gelegen in bestaand stedelijk gebied en daarnaast is ook de behoefte aan de ontwikkeling aangetoond. Er is derhalve voldaan aan de Ladder.

3.1.2.2 Radarstations

Militaire en civiele radarstations zorgen voor de beveiliging van het nationale luchtruim. Ze zorgen ook voor de veilige afhandeling van het militaire verkeer en het burgerluchtverkeer. Hoge bouwwerken en windturbines in gebieden rond een radarstation kunnen het radarbeeld verstoren. De gemeente kan daarom in het omgevingsplan geen bouwwerken en windturbines toelaten, die de maximaal toegelaten hoogte overschrijden. De toegestane maximale bouwhoogte van bouwwerken ten aanzien van radarstations is geregeld in artikel 5.155 van het Bkl:

1. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een gebied waar bouwwerken het bereik van een radar kunnen verstoren, laat het omgevingsplan niet toe dat:
    a. binnen een straal van 15 km vanaf de radar bouwwerken worden gebouwd die de maximale hoogte van bouwwerken, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden; en
    b. binnen een straal van 15 tot 75 km vanaf de radar windturbines worden gebouwd met een tiphoogte die de maximale hoogte van windturbines, bedoeld in de tabel in bijlage XIV, onder E, overschrijden.

Beoordeling en conclusie

De locatie van het projectgebied is gelegen op circa 29 kilometer afstand van vliegbasis Volkel en op circa kilometer 23 afstand van het radarstation Herwijnen. Het projectgebied is daarmee gelegen binnen de straal van 15 tot 75 kilometer van deze radarstations. Binnen dit gebied, die op de kaart van het Bkl is aangeduid als 'Gebieden waar windturbines het radarbeeld kunnen verstoren', gelden enkel maximale hoogtes voor de tippen van windturbines. Ten opzichte van vliegbasis Volkel bedraagt deze maximale hoogte 114 meter +NAP en ten opzichte van radarstation Herwijnen 90 meter +NAP.

Dit project voorziet niet in de ontwikkeling van een windturbine. Er gelden dan ook geen hoogtebeperkingen ten aanzien voor het woongebouw.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men vier hoofdopgaven verwoord:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
    a. Doel 2050: 100% duurzame energie, grotendeels afkomstig uit Noord-Brabant.
    b. Doel 2030: ten minste 50% reductie van broeikasgassen ten opzichte van de

uitstoot in 1990 en ten minste 50% duurzame energie.

2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
   a. Doel 2050: Brabant is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
   b. Doel 2030: Brabant handelt al sinds 2020 klimaatbestendig en waterrobuust; in 2030 zijn de eerste grote gebiedsopgaven daartoe al gerealiseerd.
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
   a. Doel 2050: Het stedelijk netwerk van Brabant functioneert als één samenhangend duurzaam en concurrerend netwerk van steden en dorpen als onderdeel van de Noordwest-Europese metropool. Brabant kenmerkt zich door een sterke sociale cohesie, een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem en een uitstekende (digitale) infrastructuur.
   b. Doel 2030: Brabantse partijen werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Ondersteund door de digitale ontwikkelingen zijn er belangrijke stappen gezet in de richting van een excellent en duurzaam woon-, leef- en vestigingsklimaat met een comfortabel, betrouwbaar en multimodaal verkeers- en vervoersysteem. Bewoners uit alle geledingen van de bevolking voelen zich verbonden met hun omgeving en met elkaar doordat zij meedenken en meedoen aan de veranderingen in hun omgeving.
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie;
   a. Doel 2050: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. Producten, materialen en grondstoffen worden op alle onderdelen van de Brabantse economie in verregaande mate hergebruikt. Niet hernieuwbare hulpbronnen worden behouden. Het streven naar waardecreatie voor mens, natuur en economie gaan hand in hand. De Brabantse economie is verregaand circulair.
   b. Doel 2030: Brabant is top kennis- en innovatieregio in Europa. We werken aan een circulaire economie door duurzamer om te gaan met de beschikbare grondstoffen en natuurlijke bronnen. We verminderen daartoe samen met maatschappelijke partners het gebruik van niet vernieuwbare grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen) volgens de landelijke afspraken met 50%.
   c. De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Beoordeling en conclusie

Het 'up to date' houden van het bestaand stedelijk gebied is essentieel voor een duurzame, sociale en economische ontwikkeling van de steden en dorpen van Brabant. Er ligt een forse woningbouwopgave voor de komende 10 jaar. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woongebouw met 54 sociale huurwoningen gebouwd waarmee een bijdrage wordt geleverd aan provinciale woningbouwopgave. Het nieuwe woongebouw zal gasloos worden uitgevoerd en de verouderde bebouwing ter plaatse vervangen, daarmee wordt er tevens een bijdrage geleverd aan de verduurzaming en energietransitie van de woningvoorraad.

3.2.2 TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant

Alle provinciale regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving, staan bij elkaar in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM-OV). De TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit:

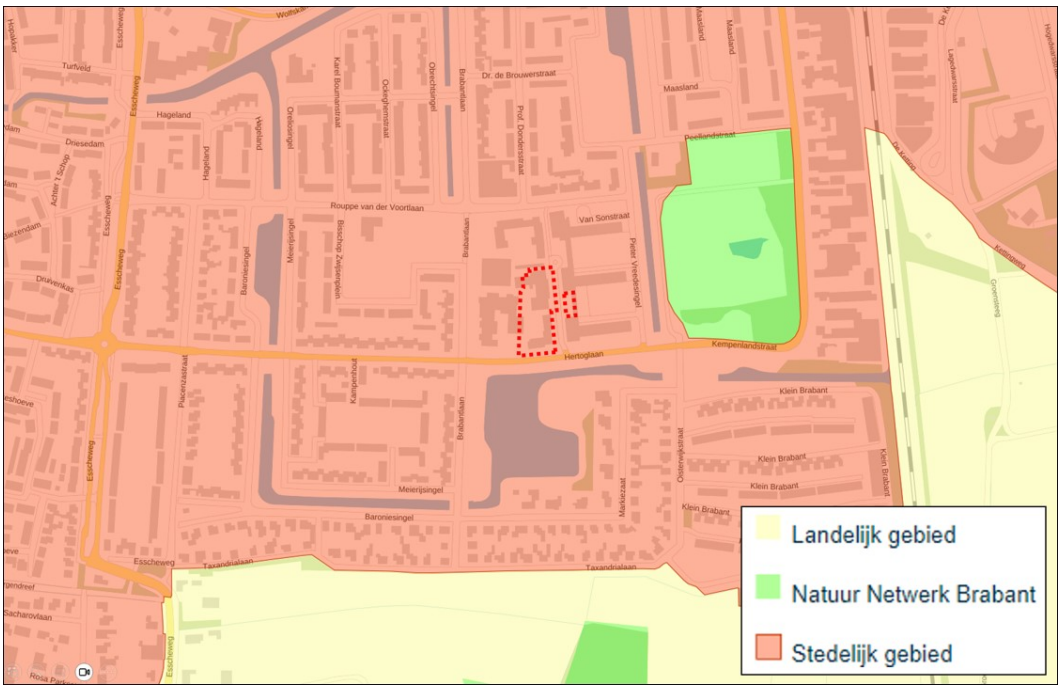
- Algemene regels voor initiatiefnemers, inwoners en bedrijven ten behoeve van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Deze regels bevatten voorwaarden om bepaalde

activiteiten te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding gedaan moet worden of een vergunning moet worden aangevraagd voordat de activiteit mag worden uitgevoerd.

- Instructieregels voor bestuursorganen van de overheid. Met deze regels geeft de provincie een opdracht aan gemeente over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan een waterschap over de manier waarop ze hun taken moeten uitvoeren.

Zoals op figuur 3.3 te zien ligt het projectgebied binnen het Stedelijk gebied. Voor het Stedelijk gebied geldt dat stedelijke ontwikkelingen voor wonen, werken of voorzieningen mogelijk gemaakt kunnen worden indien de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

a. de goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, 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 worden benut; en
f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant (project gebied rood omlijnd)

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de kaders van de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant als zijnde een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen het Stedelijk gebied.

Ten behoeve van de gehele gebiedsontwikkeling van het 'Hart van de Baarzen', waar ook de

ontwikkeling van dit projectgebied onderdeel van uitmaakt, heeft regionale afstemming plaatsgevonden.

In het kader van een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt voorzien in de herontwikkeling van een verouderd stedelijk gebied en er is dan ook sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik. In dit kader is ook toepassing gegeven aan de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 3.1.2.1). Het nieuwe woongebouw zal daarnaast gasloos en energieneutraal worden uitgevoerd en ten aanzien van klimaatverandering zal het woongebouw worden voorzien van gevelbeplanting en worden waterbergende maatregelen getroffen. In hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de aspecten met betrekking tot een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Vught

Met de omgevingsvisie streeft de gemeente Vught naar het behouden van de huidige kwaliteit en wordt richting gegeven op de uitdagingen op het gebied van wonen, klimaat, energie, milieu, gezondheid en demografie.

De omgevingsvisie is deels gebaseerd op vastgesteld beleid, maar is ook een stip op de horizon. De visie geeft antwoord op de vraag wat de leidende principes voor toekomstig beleid zijn. En, wat de gemeentelijke doelstellingen zijn en wat die betekenen voor de beleidskeuzes en plannen die nog gemaakt moeten worden.

Voor een toekomstbestendige leefomgeving wordt in de omgevingsvisie 4 leidende principes gehanteerd:

1. Bodem en water zijn de basis van de leefomgeving. Dit betekent dat het beleid en plannen alleen mogelijk en wenselijk zijn als de bodem en het water gezond blijven of gezonder worden, en water voldoende wordt vastgehouden en opgevangen.
2. Iedereen die in de gemeente Vught woont, werkt en leeft is gelijkwaardig en kan meedoen. Dit betekent dat er in het beleid en plannen rekening mee gehouden wordt dat de openbare ruimte en voorzieningen zoveel als mogelijk voor iedereen toegankelijk zijn.
3. De leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent dat het uitgangspunt in het beleid en plannen is dat gezond en veilig leven wordt bevorderd en gezondheid wordt beschermd voor zowel mensen, dieren als planten.
4. De plannen en beleid zijn gebaseerd op zuinig, efficiënt en waar mogelijk meervoudig gebruik van de ruimte.

Op basis van deze principes kent de omgevingsvisie 3 hoofddoelstellingen, die zijn uitgewerkt in 10 kerndoelen:

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

1. Vught is leefbaar, schoon, gezonde en veilig;
2. De leefomgeving is klimaatadaptief, natuurinclusief en biodivers;
3. De leefomgeving stimuleert ontmoeten, bewegen en een gezonden leefstijl;
4. Vught is zoveel mogelijk energieneutraal met lokale en duurzame energieopwekking.

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

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

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

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

De kern Vught

In de omgevingsvisie is de gemeente Vught verdeeld in zeven verschillende deelgebieden met ieder eigen karakteristieken en waarden. Het gaat om de drie dorpskernen Vught, Cromvoirt en Helvoirt, de Gement, de zone Agrarisch landschap en beekdalen, de Landgoederenzone en de zone Loonse en Drunense Duinen. De Omgevingsvisie wordt zowel voor het hele grondgebied van de gemeente als gebiedsgericht uitgewerkt. Op de visiekaart is de omgevingsvisie in hoofdlijnen weergegeven. Zoals is te zien op de uitsnede van de visiekaart in figuur 3.2, is het projectgebied gelegen binnen de kern Vught.



Figuur 3.2 Uitsnede Visiekaart gemeente Vught (projectgebied aangeduid met rode cirkel)

Waarden en karakteristieken

De kern Vught heeft veel allure door de aanwezigheid van boomrijke lanen met villa's, monumentale gebouwen, parken met waterpartijen, spraakmakende landgoederen en groene gebieden tussen woonwijken met natuurwaarden. De kern Vught kent daarnaast verschillende herkenbare, historische, stedenbouwkundige structuren en cultuurhistorische elementen waaronder Linie 1629, kasteel Maurick en de Lunetten. De aantrekkelijke woongemeente ontwikkelt zich van dorps naar meer stedelijk. Binnen de kern Vught is een relatief brede voorraad aan winkels, horeca, sport-, beweeg-, culturele- en zorgvoorzieningen als ook de moderne onderwijsvoorzieningen aanwezig. De kern Vught kenmerkt zich daarnaast door een sterk verenigingsleven met actieve vrijwilligers. De kern Vught beschikt over goede ontsluitingen naar de omgeving via fietspaden, het openbaar vervoer en rijkswegen. De aanwezigheid van het cultureel ontmoetingscentrum in de voormalige Petruskerk, het internationaal bekende talenteninstituut Regina Coeli en de toegankelijkheid van de omliggende landschappen en natuurgebieden worden daarnaast

ook gezien als waardevolle elementen voor de kern Vught.

Waar moeten we rekening mee houden?

Binnen de kern Vught is het percentage van inwoners met een zorgbehoefte hoog en zal dit vanwege de vergrijzing en een relatief hoog aantal psychisch kwetsbaren, blinden en slechtzienden ook zo blijven. Dit leidt tot vraagstukken op sociaal terrein en fysieke veiligheid. Op het gebied van wonen geldt er voor de kern Vught een grote woningbouwopgave, er is daarbij vooral behoefte aan sociale huur- en betaalbare koopwoningen voor zowel jongeren als senioren. De kern Vught kent daarnaast grote verschillen in structuur en woningen tussen Vught Noord (ruim opgezet) en Vught Zuid (dichter bebouwd). Er zijn duidelijk afgebakende gebieden door de aanwezigheid van de A2, de N65 en de spoorlijnen van 's-Hertogenbosch naar Tilburg en Eindhoven. De N65 betekent een barrière binnen de gemeente tussen Vught Noord en Vught Zuid en heeft gevolgen voor de verkeersveiligheid, geluidsoverlast en de gezondheid. Het afgesloten waterconvenant n.a.v. de voorgenomen aanleg verdiept spoor (en in mindere mate de aanpassing N65) waarin een wateropgave is afgesproken.

Gewenste ontwikkelingen

Ten aanzien van wonen en woningbouw wenst de gemeente voor de kern Vught een variatie aan woonvormen voor alle doelgroepen, met ruimte voor zowel kleinschalige bouw als grotere gestapelde bouw. Ten aanzien van hoogbouw zal maatwerk van toepassing zijn om het ruimtelijk karakter van de gemeente in zijn geheel te behouden of zelfs te versterken. Deze transitie naar een meer stedelijke omgeving gaat gepaard met aandacht voor meervoudig ruimtegebruik. Voor doelgroepen als starters biedt de kern Vught ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van meer bijzondere woonvormen, waaronder tijdelijke woningen en tiny houses. Geclusterde woonvormen en woonzorgvoorzieningen worden bij voorkeur gerealiseerd in de nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Wat gaat de gemeente doen in de kern Vught?

Ten aanzien van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van de kern Vught gaat de gemeente uit van de volgende randvoorwaarden:

- passend in het karakter van Vught als geheel;
- verdichting en meervoudig ruimtegebruik waar mogelijk;
- robuuste klimaatontwikkeling (o.a. rekening houdend met waterberging) en biodivers groen; en
- energieneutrale uitvoering en voorzieningen voor duurzame mobiliteit.

Binnen de kern Vught zet de gemeente zich daarnaast ook onder andere in voor de versterking van biodiversiteit in water, groen en parken.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een woongebouw met 54 sociale huurappartementen. Met deze ontwikkeling wordt onder andere toepassing gegeven aan de doelstelling van een evenwichtige en betaalbare woningvoorraad en woonruimte voor alle doelgroepen. Het nieuwe woongebouw zal gasloos worden uitgevoerd en met toepassing van de nieuwste technieken en gebruikmaking van natuurlijke bronnen om te kunnen verwarmen, koelen en isoleren zal worden gestreefd naar een energielabel van A++++. Om veel regenwater op te kunnen vangen in natte periodes en de hitte in de zomer te verminderen krijgt het woongebouw en de omliggende ruimte een groene uitstraling met

veel natuurlijke beplanting. Een nadere uitwerking van de het aspect water en de omgang met hemelwater is te vinden in paragraaf 4.3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de bovenstaande beoordeling kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van het nieuwe woongebouw past binnen de kaders van de omgevingsvisie van de gemeente Vught en ook toepassing geeft aan de gemeentelijke opgaven en randvoorwaarden.

3.3.2 Woonvisie 2021 - 2025: Groei met de 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.

Huidige aanbod in de gemeente Vught

De gemeente Vught telt op 1 januari 2020 13.545 woningen: waarvan 3.270 sociale huurwoningen (24%), circa 1.350 huurwoningen van particulieren (10%) en 8.925 koopwoningen (66%). Dit aanbod is als volgt verdeeld over de kernen:

- In de kern Vught staan 11.150 woningen, waarvan 2.936 van Charlotte van Beuningen (27%), 1.200 particuliere huurwoningen en ruim 7.000 koopwoningen. De koopwoningen hebben gemiddeld een hoge WOZ-waarde. Deze is met € 436.200 de hoogste van de regio.
- In Cromvoirt staan 290 woningen, het merendeel koopwoningen.
- In Helvoirt staan 1.680 woningen, waarvan 337 sociale huurwoningen (20%), circa 150 particuliere huurwoningen en een kleine 1.200 koopwoningen. De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen ligt ruim lager dan in Vught, maar nog altijd boven het regionale gemiddelde. De druk op de huurwoningen is er lager dan in Vught; al loopt de zoekduur ook hier op.
- Daarnaast staan in het buitengebied van de gemeente Vught 425 woningen.

Provinciale prognose: woningbehoefte

De vraag naar woningen is groot in Cromvoirt, Helvoirt en Vught. In regionaal verband is afgesproken dat gemeenten de provinciale prognose als uitgangspunt hanteren bij het aantal te bouwen woningen. Volgens de provinciale prognose zijn tussen 2020 en 2030 naar verwachting zo'n 1.045 extra woningen nodig. Het merendeel van deze woningbouwopgave landt in Vught. Door onder andere vergrijzing en individualisering van de samenleving stijgt het aantal kleine huishoudens en neemt het aantal oudere huishoudens toe. De komende jaren stijgt met name het aantal (en aandeel) 65-plussers. De gemeente ziet ook dat het aantal en aandeel jonge huishoudens en gezinnen tot 2030 min of meer op peil blijft. Na 2030 daalt het aantal jonge huishoudens en gezinnen.

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 1.045 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker in 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.

Woningbouwprogramma Vught 2019-2028

In het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Vught zijn 30 plannen opgenomen, waarvan bij veel plannen nog niet precies is vastgesteld om hoeveel woningen het gaat en hoe de segmentering plaatsvindt. Ten aanzien van de gehele gebiedsontwikkeling van het 'Hart van Baarzen' zijn 94 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma, waarvan 20 dure koopwoningen, 20 middeldure koopwoningen en 54 middeldure huurwoningen.

Realiseren sociale huurwoningen

Met name mensen aan de onderkant van de woningmarkt ervaren de nadelige effecten van verdringing als gevolg van schaarste. Ook de opgave rond het huisvesten van ouderen of bijzondere doelgroepen landt (al dan niet gedeeltelijk) in de sociale huur. Daarom stuurt de gemeente actief op toevoeging van voldoende sociale huurwoningen.

In het kader van prestatieafspraken heeft de gemeente Vught samen met de woningcorporaties TBV Wonen, Charlotte van Beuningen en Woonveste en de huurdersbelangenorganisaties meerjarenafspraken gemaakt over hoe zij invulling willen geven aan de opgaven uit de gemeentelijke woonvisie. Ten aanzien van de investeringen in sociale huur ligt de prioriteit van de gemeente bij:

- het aandeel sociale huurwoningen in Helvoirt en Cromvoirt op peil houden tot 2030;
- het toevoegen van minimaal 210 en maximaal 600 sociale huurwoningen in de kern Vught tot 2030. Daarmee groeit het aandeel sociale huurwoningen in deze kern, of blijft dit aandeel op zijn minst gelijk.

In de prestatieafspraken jaarschijf 2023 is onder andere opgenomen dat er aan de hand van het woningbouwprogramma zal worden gewerkt aan de bouw van 54 sociale huurwoningen ter plaatse van de Hertoglaan.

Beoordeling en conclusie

Met de beoogde ontwikkelingen zal het bestaande woongebouw met 8 sociale huurwoningen worden gesloopt en vervangen door een nieuw woongebouw met 54 sociale huurwoningen, wat neerkomt op een toename van 46 sociale huurwoningen binnen het projectgebied. Deze toename van sociale huurwoningen sluit aan bij het gemeentelijke woonbeleid.

3.3.3 Welstandsnota gemeente 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.

Beoordeling en conclusie

Onderhavig projectgebied 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.

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. Omdat het projectgebied niet is gelegen aan een historisch lint gelden voor deze ontwikkeling geen beoordelingscriteria.

Wel is de excessenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat het college van B&W 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 aanstoot 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.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het projectgebied dient aangetoond te worden dat de (milieuhychiënische) bodemkwaliteit geschikt is voor het gewenste gebruik. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Ten behoeven van de beoogde ontwikkeling van het projectgebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in Bijlage 1 toegevoegd. Hieronder volgt een samenvatting van het rapport met de belangrijkste resultaten en conclusie.

Verkennend bodemonderzoek

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem blijkt, dat er sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is. Dit in verband met het historische gebruik van de onderzoekslocatie. Verwacht wordt, dat er verspreid over de locatie wisselende gehalten aan verontreinigende stoffen voorkomen. De verwachte verontreinigende stoffen voor deze situatie zijn metalen, PAK en minerale olie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). Het doel van het verkennend bodemonderzoek in deze situatie is het bepalen van de aard van de heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. Tevens wordt vastgesteld of de vermoede verontreinigende stof de achtergrondwaarde of het geldend achtergrondgehalte overschrijdt.

Op basis van de resultaten van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem concludeert Econsultancy, dat atmosferische depositie naar verwachting de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de onderzoekslocatie is. Atmosferische depositie kan leiden tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water. Het veldwerk is op 16 januari 2024 uitgevoerd onder kwaliteitsverantwoordelijkheid van de heer K. Gerrist. Deze medewerker van Econsultancy staat geregistreerd als ervaren veldwerker voor het protocol 2001 van de BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek".

In totaal zijn er met behulp van een edelmanboor 19 boringen geplaatst; 15 boringen tot maximaal 1,0 m -mv, 3 boringen tot 2,0 m -mv en 1 boring tot 3,0 m -mv. Deze diepe boring is afgewerkt als peilbuis, teneinde de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater te kunnen bepalen. Van het opgeboorde materiaal is een boorbeschrijving conform protocol 2001 gemaakt en zijn er grondmonsters genomen over trajecten van ten hoogste 0,5 m, waarbij bodemlagen met verontreinigingskenmerken of een afwijkende textuur separaat bemonsterd zijn.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig tot sterk siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien plaatselijk zwak humeus. Ter plaatse van boring 01 en boring 03 is een sterk zandhoudende puinlaag (traject 0,0 - 0,5 m -mv) aangetroffen. In deze puinlagen zijn géén asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Uit de analyseresultaten van alle grond- en grondwatermonsters wordt geconcludeerd dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie" of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.2 Geluid

PM Econsultancy; onderzoek wordt aangepast naar Wet geluidhinder

4.3 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen of bouwplannen dient water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing te worden genomen en beschermd te worden. Concreet betekent dit dat onder andere onderzocht moet worden hoe op een duurzame wijze kan worden omgegaan met water. Hierbij speelt vasthouden, bergen en afvoeren van water in eigen gebied een belangrijke rol.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is voor deze situatie navolgende rapportage ‘watertoets’ opgesteld. De watertoets vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect. Hierin zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven en vormt deze de basis voor het wegen van het waterbelang in de Omgevingswet.

Door het waterbelang mee te laten wegen, worden de specifieke eisen van de waterbeheerders op een goede wijze in het ontwerp verwerkt. Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudkundig(inrichtings)plan worden opgesteld. De volledige rapportage van de watertoets is als Bijlage 3 toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieronder volgt een samenvatting van de watertoets.

Waterbeleid

Rijksoverheid

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben in 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de Rijkswateren en Rijksvaarwegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote

uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke adaptie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaat adaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met klimaat adaptief wordt bedoeld: het klimaat veerkrachtig en robuust inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland. Met het nemen van klimaat robuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende zes jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;

- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharden van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Waterschapsverordening

De waterschapsverordening, voorheen de keur, is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de waterschapsverordening van toepassing.

In de waterschapsverordening van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 2.2, vijfde lid: 'Het is verboden zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Hydrologische uitgangspunten bij de regels Waterschapsverordening voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 2.2 van de waterschapsverordening is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het bestaand verhard oppervlak maximaal 10.000 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m^2 is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;

- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2/l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m^2 of groter is, wordt vanuit het waterschap compenserende maatregelen geëist. Wanneer er sprake is van een plan met een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m^2 komt men in het vergunningentraject terecht en wordt er samen met initiatiefnemer en de gemeente bekeken hoe er compensatie kan plaatsvinden.

Gemeente Vught

De gemeente heeft het rioleringsbeleid vastgesteld in het Programma Water en Riolering 2022-2026 (PWR). Met de opzet van het PWR wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Noord-Brabant waarin het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit centraal staat. Met de bestuurlijke vaststelling van dit PWR ligt er een basis om de waterketenbelangen in de Omgevingsvisie te verankeren.

Met het PWR wordt invulling gegeven aan de wettelijke zorgplichten afval-, hemel- en grondwater (de basisopgave). Een overzicht van het beleid dat de gemeente voert ten aanzien van de drie zorgplichten is opgenomen in Bijlage C van het PWR.

In het verlengde van de zorgplicht heeft de gemeente de ambitie om, binnen de reikwijdte van de zorgplichten, bij te dragen aan gemeenschappelijke doelen zoals klimaatadaptatie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Om invulling te geven aan deze visie en bijbehorende ambities/gemeenschappelijke doelen zijn voor de planperiode 2022-2026 de volgende speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.
2. Continueren integraal werken.
3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

Met het PWR wordt daarnaast bijgedragen aan de volgende omgevingsgerichte lange termijn-doelstellingen:

- Bescherming van de volksgezondheid.
- Droge voeten (bebouwd gebied).
- Schoon water en een schone (water)bodem.

Bij ruimtelijke inrichtingen dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de klimaatverandering om zo waterschade te voorkomen en de gevolgen indien er schade optreedt te beperken. De gemeentelijke zorg voor het beheer van afvloeiend hemelwater heeft betrekking op het afvloeiend hemelwater van openbaar terrein en afvloeiend hemelwater dat niet op particulier terrein kan worden verwerkt. De eigenaar van het terrein waarop het hemelwater valt is primair verantwoordelijk voor de verwerking van het hemelwater. De gemeente hoeft het hemelwater afkomstig van particulier terrein niet te ontvangen. Alleen als de houder van het verzamelde hemelwater dit redelijkerwijs niet kan afvoeren.

Nieuwbouwplannen van woningbouw en infrastructuur kunnen tot een toename van afvoerend verhard oppervlak leiden. Hierdoor ontstaat een versnelde afvoer van hemelwater met mogelijk wateroverlast tot gevolg. Bij dergelijke ontwikkelingen geldt dan ook het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydraulisch neutraal uit worden gevoerd en dat percelen zo minimaal als mogelijk verhard zijn.

Het Bouwbesluit vereist dat nieuwe bebouwing wordt voorzien van een gescheiden afvoer/verwerking van schoon en afvalwater. Hierbij geldt dat wanneer een terrein na sloop langer dan 2 jaar braak ligt de ontwikkeling als nieuwbouw wordt beschouwd, en alle verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden in een waterbergingsopgave. Indien afvoer naar oppervlaktewater plaatsvindt, gelden de hydrologische uitgangspunten van de Brabantse waterschappen.

Het uitgangspunt is dat de wateropgave binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De berging/retentievoorziening moet aan de volgende eisen voldoen:

- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het hemelwaterriool of oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben.
- Er moet altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Bij grote gebiedsontwikkelingen bekijken gemeente en waterschap samen met de initiatiefnemer of er kansen zijn om gelijktijdig met de invulling van de wateropgave de kwaliteit en/of belevingswaarde van de leefomgeving te vergroten. Bijvoorbeeld door vergroening, verdrogingsbestrijding en recreatie. Afspraken over de invulling van de wateropgave bij nieuwe ontwikkelingen worden vastgelegd in de waterparagraaf.

Toekomstige ontwikkeling

De herontwikkeling voorziet in de bouw van een woongebouw met 54 appartementen. Het verhard oppervlak in de toekomstige situatie bedraagt circa 1.017 m^2 (met inbegrip van bijgebouwen, erf verharding en/of bestrating).

Op basis van de af te koppelen verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het planlocatie in totaal circa 61 m^3 (1.017 m^2 x 0,06m).

Waterhuishouding

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor de planontwikkeling is geen digitale watertoets doorlopen. Het waterschap maakt geen onderdeel uit van de digitale watertoets op watertoets.nl. Er wordt daarom verwezen naar het waterschap zelf.

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd;
- De wateropgave baseren op de daadwerkelijke toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 1.016 m^2.
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m^2;
- Wateropgave 61 m^3;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2/l/s/ha
- Bij infiltratievoorziening dient deze binnen vijf "droge" dagen (max 2 mm neerslag per 24 uur) beschikbaar te zijn;
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG;
- GHG 4,0 m +NAP;

- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden);
- Geen gebruik van uitlogende (bouw)materialen.

Hemelwater

Water wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen en op een duurzame wijze verwerkt. In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen de planlocatie verwerkt. Aangezien de projectlocatie een beperkte oppervlakte heeft, zal de waterbergingsopgave worden gerealiseerd in de nabijgelegen percelen welke onderdeel zijn van het overkoepelende uitwerkingsplan Baarzen Vught.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag van een (toekomstige) bergingsvoorziening is navolgend een bergingsvoorziening in de vorm van infiltratiekratten uitgewerkt. De ligging en exacte afmetingen worden nog nader bepaald bij de uitwerking van het totale plan van de ontwikkeling Baarzen Vught. Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. De initiatiefnemer zal de positie en afmetingen nader bepalen aan de hand van de definitieve terreininrichting.

Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere systemen is uiteraard ook mogelijk. Het Q-Bic+ infiltratiekrat van Wavin heeft de volgende kengetallen:

- Holle Ruimte: 95 %
- Lengte: 1,2 m
- Breedte: 0,6 m
- Hoogte: 0,6 m*ƒ*n
- Netto inhoud: 430 liter (0,43 m^3)
- Aansluitingen: 160-500 mm buis
- Minimale gronddekking
    1. Groenzones (onbelast): 0,30 m
    2. Lichte verkeersbelasting (1 ton wiellast): 0,30 m
    3. Zware verkeersbelasting (10 ton wiellast): 0,80 m

Om de wateropgave van 61 m^3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal 142 kratten benodigd. Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 105 m^2 (1,2 m x 0,6 m x 142 st).

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. De ledigingscapaciteit of ledigingstijd wordt naast de doorlatendheid van de bodem mede bepaald door het infiltratieoppervlak van een voorziening. De ledigingstijd is de tijd die nodig is om een hemelwatervoorziening te ledigen wanneer het volledig gevuld is. Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Binnen het uitwerkingsplan Baarzen Vught zal het beschreven systeem per m^2 verhard oppervlak 60 mm neerslag geborgen worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt kan tijdelijk een water-op-straat situatie ontstaan. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende

bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Waterschapsverordening

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de waterschapsverordening een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Riolering

Hemelwater en afvalwater wordt gescheiden ingezameld, verwerkt en aangeleverd. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden.

Infiltratie

In het kader van de gehele gebiedsontwikkeling 'Hart van de Baarzen' is in opdracht van de gemeente Vught een infiltratieonderzoek uitgevoerd naar de infiltratiemogelijkheden van de plaatselijke bodem en de benodigde infiltratievoorzieningen die aangelegd moeten worden. Het infiltratieonderzoek, de infiltratieberekeningen, de infiltratiememo en de beoogde locaties van de infiltratievoorzieningen zijn aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als Bijlage 4, Bijlage 5, Bijlage 6 en Bijlage 7.

Binnen het plangebied van de gebiedsontwikkeling is weinig oppervlakte beschikbaar voor een bovengrondse infiltratievoorziening. Er is daarom gekozen om ondergrondse infiltratievoorzieningen te realiseren onder de rijbanen, parkeervakken en groenstroken.

Via kolken en regenafvoeren van de daken wordt het hemelwater naar de infiltratievoorzieningen geleid. Onder de parkeervakken en trottoir van de nieuwe Lidl supermarkt wordt een ondergrondse infiltratievoorziening gerealiseerd. Hierbij de kanttekening dat er rekening gehouden dient te worden met de watertransportleiding parallel aan de Rouppe van der Voortlaan. In de groenstrook behorende bij het nieuwe woongebouw van Charlotte van Beuningen (onderhavig projectgebied) wordt een ondergrondse infiltratievoorziening gerealiseerd. Hierbij de kanttekening dat er rekening gehouden dient te worden met de locatie van de WKO-voorziening. Onder de parkeervakken van de nieuwe koopappartementen wordt een ondergrondse infiltratievoorziening gerealiseerd. Hierbij de kanttekening dat er rekening gehouden dient te worden met de wortels van de grote eiken langs de Hertoglaan. In de groenstroken langs de patiowoningen parallel aan de Brabantlaan worden ondergrondse infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de wortels van de bestaande bomen. Onder het schoolplein worden op vier verschillende plaatsen ondergrondse infiltratiekratten gerealiseerd. Rekening dient gehouden te worden met de definitieve inrichting van het schoolplein. De ondergrondse infiltratievoorzieningen van het noordelijke en zuidelijke parkeerterrein worden in de rijbanen gesitueerd. De infiltratievoorzieningen hebben voldoende infiltratiecapaciteit, zodat deze na 24 uur weer volledig beschikbaar is.

Conclusie

Aan de hand van de uitgevoerde watertoets en de infiltratieonderzoeken is aangetoond dat op een duurzame wijze kan worden omgegaan met de waterbelangen. Het aspect water vormt geen belemmering voor het realiseren van voorstaande ontwikkeling.

4.4 Ecologie

Per 1 januari 2024 is de voormalige Wet natuurbescherming (Wnb) opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur het Aanvullingsbesluitnatuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd. Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Beoordeling en conclusie

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn in opdracht van de Woonstichting Charlotte van Beuningen ecologische onderzoeken uitgevoerd naar beschermde plant- en diersoorten die aanwezig zijn dan wel gebruik maken van het projectgebied. Uit deze onderzoeken is gebleken dat de benodigde werkzaamheden van dit project kunnen leiden tot negatieve effecten voor de gierzwaluw, huismus, gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Om de benodigde werkzaamheden te kunnen uitvoeren, zonder in overtreding te zijn met de (voormalige) Wnb, heeft de Woonstichting Charlotte van Beuningen op 13 juni 2022 een ontheffing aangevraagd krachtens artikel 3.3, eerste lid, van de Wnb. De Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op 16 augustus 2023 de aangevraagde ontheffing verleend. Deze ontheffing is geldig voor de periode tot en met 15 augustus 2028. De ontheffing Wnb is als Bijlage 8 toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

4.5 Stikstofdepositie

Een ontwikkeling mag niet leiden tot een significant verstorend effect op de soorten waarvoor een Natura 2000-gebied is aangewezen. De juridische basis zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen. Per gebied zijn voor de soorten en habitattypen instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

Het grootste gedeelte van de Nederlandse natuurgebieden heeft te lijden onder verzuring, vermesting en verdroging. Hierdoor gaan kwetsbare en vaak bijzondere planten- en diersoorten achteruit en maken plaats voor meer algemene soorten. Een teveel aan stikstof, in de vorm van stikstofoxiden en ammoniak, is hier voor een groot deel debet aan.

Voor wat betreft stikstofdepositie dient voor nieuwe of gewijzigde plannen onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met behulp van een rekenprogramma (Aerius Calculator) moet worden bepaald of een plan een bijdrage (>0,00 mol N/ha/jaar) aan stikstofdepositie veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Indien een bijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar wordt berekend, kan worden gesteld dat er geen sprake is van een bijdrage en daarmee het initiatief niet tot significante negatieve effecten kan leiden.

Ten behoeve van onderhavig project is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd van zowel de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase. De volledige berekeningen en bijbehorende rapportage is aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als Bijlage 9. Hieronder volgt een korte samenvatting met de belangrijkste resultaten en conclusies.

Beoordeling

Het projectgebied is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Binnen een straal van circa 3,3 tot 6 kilometer van het projectgebied zijn wel drie Natura

2000-gebieden aanwezig waar stikstofgevoelige habitattypen aanwezig kunnen zijn. Deze betreffen:

- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek;
- Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen; en
- Kampina & Oisterwijkse Vennen.

Uit de uitgevoerde berekeningen kan geconcludeerd worden dat zowel gedurende de aanlegfase als de gebruiksfase van het plan de stikstofbijdrage 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierdoor kan het initiatief niet tot significante negatieve effecten leiden ter plaatse van de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Voor wat betreft het aspect stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies kan de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij de ontwikkeling van milieugevoelige functies in de directe omgeving van bedrijfsfuncties en bij de vestiging of uitbreiding van (nieuwe) bedrijfsfuncties in de directe omgeving van gevoelige functies.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van verschillende typen bedrijfsfuncties en -activiteiten, waarbij deze zijn ingedeeld in verschillende milieucategorieën. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de minimale afstand die tussen de milieubelastende- en milieugevoelige functies moet worden aangehouden, als gevolg van hinder in de vorm van geur, stof, geluid en of gevaar.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen is echter sprake van een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een ontsluitingsweg ligt of een gebied in het buitengebied met meerdere functies.

De afstanden tot de milieucategorieën zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Milieu categorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk'	Richtafstand tot 'gemengd gebied'
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	15000	1000

Tabel 4.1 Richtafstanden VNG-publicatie

Beoordeling

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling 'Hart van de Baarzen' is in het bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze

bestemming zijn de gronden aangewezen voor:

a. religieuze doeleinden;
b. onderwijskundige doeleinden;
c. sociaalculturele doeleinden;
d. overheidsdoeleinden;
e. ontmoetingsruimte;
f. wonen.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het projectgebied een mix van verschillende functies toegestaan, waaronder ook wonen. Uitgezonderd de overschrijding van de maximum bouwhoogte, is de beoogde ontwikkeling van het woongebouw binnen de kaders van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

Omdat wonen ter plaatse van het projectgebied reeds is toegestaan kan geconcludeerd worden dat hier geen sprake is van onevenredige hinder als gevolg van omliggende bedrijven en andere niet-woonfuncties.

De gebiedsontwikkeling van het 'Hart van de Baarzen' is gelegen te midden van de Vughtse woonwijk De Baarzen. In de nabije omgeving van het ontwikkelingsgebied zijn nagenoeg uitsluitend woonfuncties aanwezig waardoor er voor de omgeving van het projectgebied kan worden gesproken van een 'rustige woonwijk'.

Het beoogde nieuwe woongebouw van Charlotte van Beuningen betreft zelf een milieugevoelige functie (wonen) waar vanuit geen hinder op omliggende milieugevoelige functies kan worden verwacht. Het nieuwe woongebouw zal daarmee ook niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Ten noordwesten van het projectgebied is het schoolgebouw met bijbehorend schoolplein van basisschool De Lichtstraat aanwezig. Voor woningen in een rustige woonwijk wordt door de VNG geadviseerd om een afstand van 30 meter aan te houden ten opzichte van een basisschool om geluidhinder van deze functie te beperken. De afstand tussen het geprojecteerde nieuwe woongebouw en de basisschool bedraagt circa 30 meter waarmee kan worden voldaan aan de richtafstand van de VNG.

In het kader van de herontwikkeling van het 'Hart van de Baarzen' wordt voor de definitieve nieuwe inrichting van het schoolplein geadviseerd om, daar waar mogelijk, een afstand van minimaal 30 meter aan te houden ten opzichte van de omliggende woningen om geluidhinder te beperken.

Conclusie

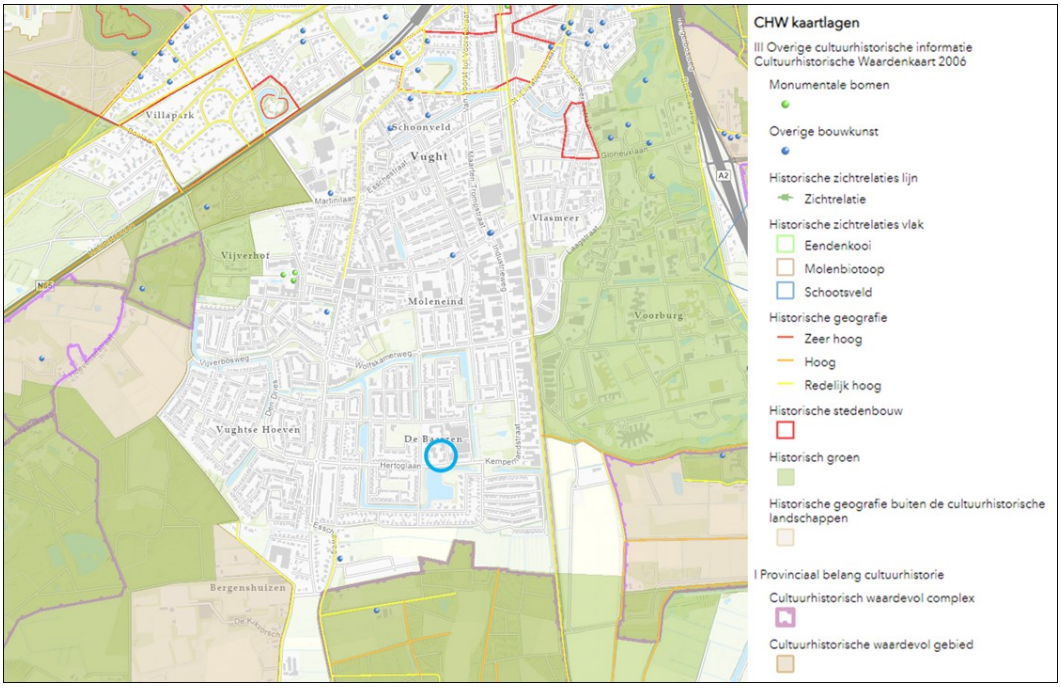
Ter plaatse van het nieuwe woongebouw van Charlotte van Beuningen wordt geen hinder als gevolg van de bedrijfsvoering van omliggende functies verwacht. De ontwikkeling van het nieuwe woongebouw zal eveneens niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat van de omgeving en een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende functies.

4.7 Cultureel erfgoed

In de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het projectgebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden. De facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen hiermee te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

4.7.1 Cultuurhistorie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant dient in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen afgebeeld.



Figuur 4.1 Uitsnede CHW provincie Noord-Brabant (projectgebied aangeduid met blauwe cirkel)

De locatie van het projectgebied en de nabije omgeving was tot ongeveer de jaren '70 van de vorige eeuw onbebouwd. Van oudsher (1830) moet het een weinig ontsloten open gebied van hooi- en graslanden zijn geweest, met op enkele plaatsen natte plakken. De voornaamste wegen waren de Den Esschen Dijk, de Wolfskamersweg en de Oude Molen Weg. Het enige wat in de huidige situatie nog refereert aan de historische situatie is het natte natuurpark De Kwebben.

In de jaren '70 van de vorige eeuw is de bebouwing van de Vughtse buurt De Baarzen ontstaan. Het betreft hier complexgewijze woningebouw ten behoeve van de opvang van de woningbehoefte in de regio 's-Hertogenbosch. De bebouwing bestaat overwegend uit geschakelde, halfvrijstaande en vrijstaande woningen in twee bouwlagen met een kap. Een uitzondering zijn de woningen in Klein Brabant en de flats aan de Van Sasse van Ysselstraat. De Baarzen is daarbij een duidelijk voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren '70.

Aan de hand van de onderstaande uitsneden van de kaarten van Topotijdreis.nl is te zien dat De Baarzen in de loop van de jaren '70 van de vorige eeuw is ontstaan en sindsdien is doorontwikkeld tot de bestaande situatie.



Figuur 4.2 Uitsneden kaarten Topotijdreis.nl (locatie projectgebied blauw omcirkeld)

Beoordeling en conclusie

Op grond van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn er zowel binnen het projectgebied als de nabije omgeving geen elementen van cultuurhistorische waarde aanwezig. Daarnaast laat de Erfgoedkaart 2015 ook geen cultuurhistorische waarden zien in of rondom het projectgebied. Geconcludeerd kan worden dat bij de uitvoering van de beoogde ontwikkeling van het projectgebied geen sprake zal zijn van negatieve effecten op cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Aan de hand van de kaarten van Topotijdreis.nl is te zien dat de bebouwing binnen het projectgebied en de nabije omgeving is ontstaan in de '70 en '80 van de vorige eeuw. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien sluit het beoogde nieuwe woongebouw goed aan bij de bestaande flatgebouwen aan de overzijde van de Van Sasse van Ysselstraat.

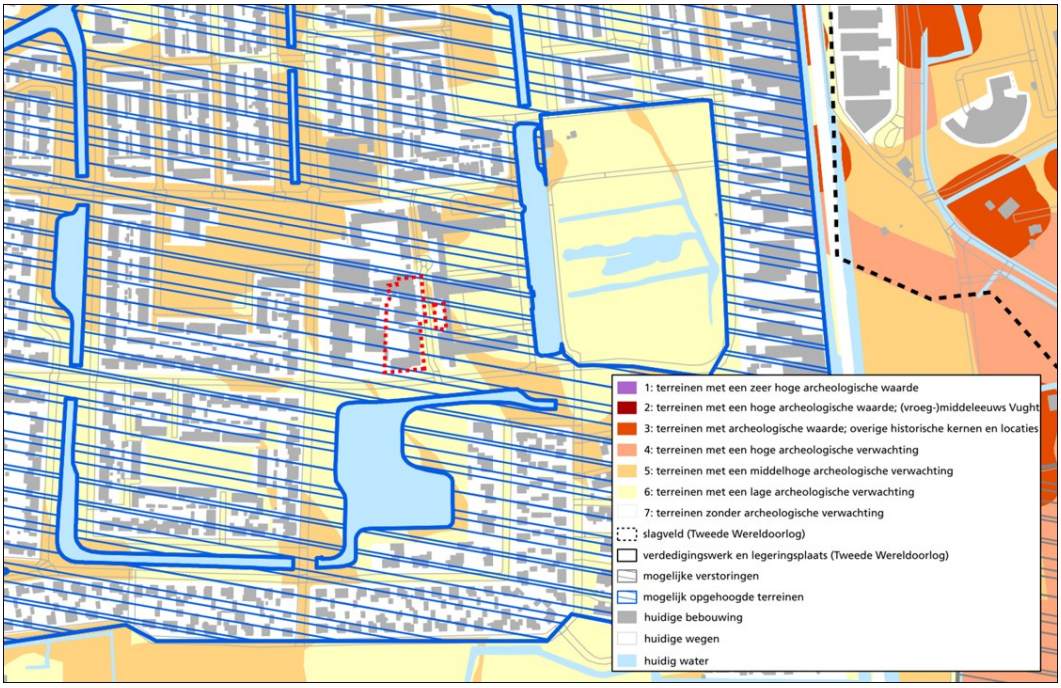
4.7.2 Archeologie

Sinds juli 2016 is het behoud en beheer van het Nederlandse erfgoed geregeld door één integrale wet, de Erfgoedwet. De onderdelen die betrekking hebben tot de omgang met archeologische waarden in de fysieke leefomgeving zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet overgaan in deze wet.

Archeologiebeleid gemeente Vught

Op 19 mei 2022 heeft de Gemeenteraad van Vught het 'Beleidskader archeologie 2022' vastgesteld. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologische onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. Het doel van dit archeologiebeleid is het verbeteren van de omgang met archeologische resten als informatiebron van het lokale verleden en het benutten ervan bij de verdere ontwikkeling van de gemeente. Het ondergrondse culturele erfgoed en de maatschappelijke waarden ervan verdienen namelijk een verder uitgewerkt en integraal archeologiebeleid.

Het "Paraplubestemmingsplan Archeologie" is op 6 april 2023 door de gemeenteraad van Vught vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan regelt de planologisch-juridische borging van het gemeentelijke archeologiebeleid. In het parapluplan worden de archeologische waarden voorzien van een dubbelbestemming. De dubbelbestemming geldt boven de (enkel)bestemming van de gronden.



Figuur 4.3 Uitsnede Archeologische beleidskaart Vught (projectgebied is rood omlijnd)

Beoordeling en conclusie

Zoals op de bovenstaande uitsnede van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Vught is te zien, zijn de gronden ter plaatse van het projectgebied aangeduid zonder een archeologische verwachtingswaarde. Op de verbeelding van het paraplubestemmingsplan Archeologie zijn de gronden van het projectgebied daarom ook niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen binnen het projectgebied is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal wel te allen tijde rekening worden gehouden met de meldingsplicht in het geval van archeologische toevalsvondsten.

4.8 Verkeer en parkeren

Voor het aspect verkeer en parkeren zijn de uitgangspunten dat de beoogde ontwikkeling van het plangebied niet mag leiden tot een onveilige verkeerssituatie en een belemmering van de verkeersafwikkeling. Daarnaast dient de volledige parkeerbehoefte van de ontwikkeling binnen het eigen projectgebied te worden opgelost.

4.8.1 Verkeer

Een gebiedsontwikkeling kan leiden tot veranderingen in de verkeersgeneratie van en naar een bepaald gebied. Van belang is dat deze veranderingen niet mogen leiden tot negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkkeling en de verkeersveiligheid van de bestaande infrastructuur.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de algemene kencijfers van het CROW en wordt rekening gehouden met de beoogde functie van de ontwikkeling,

de locatie en de stedelijkheidsgraad van de gemeente.

Beoordeling en conclusie

Dit project beoogde de ontwikkeling van een woongebouw met 54 sociale huurappartementen ter plaatse van het projectgebied, gelegen op de hoek van de Hertoglaan en Van Sasse van Ysselstraat te Vught. Op basis van de 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' van de gemeente Vught is de locatie van het projectgebied gelegen binnen de zone 'rest bebouwde kom' en betreft Vught een matig stedelijke gemeente.

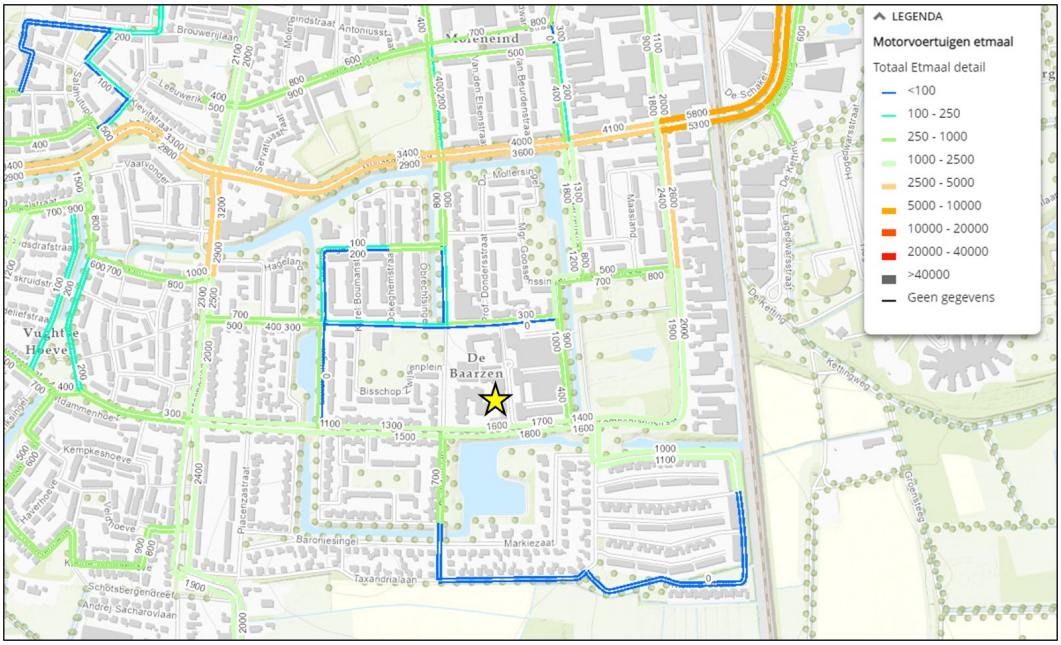
Op basis van de kencijfers van het CROW heeft een sociale huurwoning, gelegen binnen een gebied dat is aan te duiden als 'rest bebouwde kom' in een matig stedelijke gemeente, een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,9 mvt/e (motorvoertuigbewegingen per etmaal). De totale verkeersgeneratie na realisatie van het woongebouw met 54 sociale huurwoningen bedraagt circa 264,6 mvt/e (4,9 x 54) .

De verkeerswegen die het projectgebied ontsluiten betreffen voornamelijk erftoegangswegen met een maximumsnelheidsregime van 30 km/uur. De theoretische capaciteit van deze wegen bedraagt maximaal 4.000 mvt/e. In praktijk wordt de theoretische capaciteit van deze wegen niet gehaald.

Op de onderstaande kaart zijn de verkeersintensiteiten van de wegen in de omgeving van het projectgebied weergegeven. Deze kaart is ontwikkeld op basis van data afkomstig van INWEVA en het Brabantse verkeersmodel BBMA. Te zien is dat de verkeersintensiteit van de erftoegangswegen in de omgeving van het projectgebied, in de meeste gevallen, niet meer dan 2.000 mvt/e bedraagt, de theoretische maximumcapaciteit (4.000 mvt/e) wordt op geen enkele erftoegangsweg overschreden. Hoewel de data afkomstig is uit het jaar 2019, wordt niet verwacht dat de verkeersintensiteit van deze wegen in de afgelopen vijf jaar zodanig is toegenomen dat er sprake zal zijn van overschrijdingen van de verkeerscapaciteit.

De verwachting is dat de verkeersgeneratie van het projectgebied gemakkelijk op de omliggende wegen afgewenteld kan worden. Het huidige wegennet is hiervoor efficiënt genoeg ingericht. Er hoeven voor de ontwikkeling van het woongebouw geen wijzigingen aan de Hertoglaan of de Van Sassen van Ysselstraat plaats te vinden om te zorgen voor een verkeersveilige situatie.

Het projectgebied is daarnaast goed bereikbaar per bus, gezien de aanwezige bushaltes in de nabije omgeving aan de Brabantlaan, Hertoglaan en de Pieter Vreedesingel.



Figuur 4.4 Uitsnede kaart motorvoertuigen per etmaal (bron: Dataportaal Brabant)

4.8.2 Parkeren

In het kader van de gehele gebiedsontwikkeling heeft Aveco de Bondt in opdracht van de gemeente Vught een parkeeronderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van het parkeeronderzoek is als Bijlage 10 toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Beoordeling

Voor de bepaling van de parkeerbehoefte van de beoogde nieuwe ontwikkelingen is gebruik gemaakt van de Parkeerbeleid- en parkeernota Vught 2013-2022. Voor de projectlocatie wordt uitgegaan van de parkeernormen behorende bij de gebiedsclassificatie 'Vught rest bebouwde kom'. In het parkeeronderzoek is het plangebied van de gebiedsontwikkeling verdeeld in een noordelijk deel en een zuidelijk deel. Onderhavige ontwikkeling is daarbij gelegen in het zuidelijke deel.

Bij het berekenen van de parkeerbalans moet ook rekening gehouden worden met de aanwezigheidspercentages. Niet iedere doelgroep die wil parkeren is gelijktijdig in het gebied aanwezig. Dit biedt kansen voor het gebruik van het parkeeraanbod door verschillende doelgroepen op verschillende tijden, dit wordt dubbelgebruik genoemd. De parkeernota van de Gemeente Vught bevat rekenwaarden voor het rekenen met aanwezigheidspercentages. Daarmee wordt de parkeerbehoefte uitgerekend waarbij dubbelgebruik wordt toegepast. Voor het zuidelijke deel wordt de hoogste parkeerbehoefte in een doorgaanse week verwacht op een zaterdagmiddag, dit dagdeel is dan ook maatgevend voor het berekenen van de parkeerbalans.

Onderdeel plan		Parkeernorm		Aantal woningen of 100 m² bvo	Parkeerbehoefte	Aanwezigheid zaterdagmiddag	
						Percentage	Aantal parkeerplaatsen
Serviceflat	*Bewoners*	0,6	/woning	18	10,8	100%	10,8
	Bezoekers	0,3	/woning	18	5,4	100%	5,4
Appartementen sociale huur	*Bewoners*	1,0	/woning	36	36	90%	32,4
	Bezoekers	0,3	/woning	36	10,8	80%	8,6
Patiowoningen	*Bewoners*	0,5	/woning	6	3	90%	2,7
	Bewonersparkeren op eigen terrein	1,0	/woning	6	6	100%	6,0
	Bezoekers	0,3	/woning	6	1,8	80%	1,4
Patiowoningen, duur	*Bewoners*	0,6	/woning	2	1,2	90%	1,1
	Bewonersparkeren op eigen terrein	1,0	/woning	2	2	100%	2,0
	Bezoekers	0,3	/woning	2	0,6	80%	0,5
Koopwoningen, midden	*Bewoners*	0,2	/woning	18	3,6	90%	3,2
	Bewonersparkeren op eigen terrein	1,0	/woning	18	18	100%	18,0
	Bezoekers	0,3	/woning	18	5,4	80%	4,3
Koopwoningen, duur	*Bewoners*	0,4	/woning	2	0,8	90%	0,7
	Bewonersparkeren op eigen terrein	1,0	/woning	2	2	100%	2,0
	Bezoekers	0,3	/woning	2	0,6	80%	0,5
Uitbreiding IKC	*Medewerkers*	1,4	/100 m² bvo	5,5	7,7	0%	0,0
Basisschool		0,7	/100 m² bvo	12,5	8,75	0%	0,0
Gymzaal	*Bezoekers/personeel*	2,8	/100 m² bvo	4,5	12,6	100%	12,6
Totale parkeerbehoefte							112,3
Advies realisatie 10% extra capaciteit							11,2
Totale parkeerbehoefte							**123,5**

Tabel 4.2 Berekening parkeerbehoefte zuidelijk deel Hart van de Baarzen

In de bovenstaande tabel is de parkeerbalans van het zuidelijke deel berekend op een zaterdagmiddag. De totale parkeerbehoefte van alle functies in het zuidelijke deel betreft 112,3 parkeerplaatsen. Geadviseerd wordt om een marge van 10% extra parkeercapaciteit op te nemen, waardoor de parkeerbehoefte toeneemt tot 123,4 parkeerplaatsen. Afgerond zijn er 124 parkeerplaatsen nodig om de parkeerbehoefte te kunnen opvangen. Er zijn in de openbare ruimte of op eigen terrein, verspreid over verschillende locaties, in totaal 48 parkeerplaatsen aanwezig. De resterende 76 parkeerplaatsen die benodigd zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte worden opgevangen in de openbare ruimte. In het zuidelijke deel van het Hart van de Baarzen zal een nieuw openbaar parkeerterrein worden aangelegd met 76 parkeerplaatsen, waarmee de totale parkeerbehoefte kan worden opgevangen.



Figuur 4.5 Toewijzing van parkeren zuidelijk deel Hart van de Baarzen

Conclusie

Met het uitgevoerde parkeeronderzoek is aangetoond dat de parkeerbehoefte van het gehele plangebied van de gebiedsontwikkeling Hart van de Baarzen kan worden opgelost. De gebiedsontwikkeling zal naar verwachting niet leiden tot onevenredige parkeerhinder en/of -overlast op de nabije omgeving.

4.9 Luchtkwaliteit

Projecten moeten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Deze verplichting geldt niet voor projecten die geen tot weinig luchtverontreinigingen veroorzaken. Het project draagt dan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling waardoor toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet noodzakelijk is.

Beoordeling

Niet in betekenende mate (NIBM)

Op grond van artikel 5.54 lid b.onder 1° van het Bkl behoren woningbouwprojecten met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg tot de standaardgevallen die aan te wijzen zijn als NIBM-projecten. Onderhavig initiatief betreft de bouw van een woongebouw met 54 appartementen en is daarom ook aan te wijzen als zijnde een NIBM-project. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden is niet noodzakelijk.

Goede ruimtelijke ordening

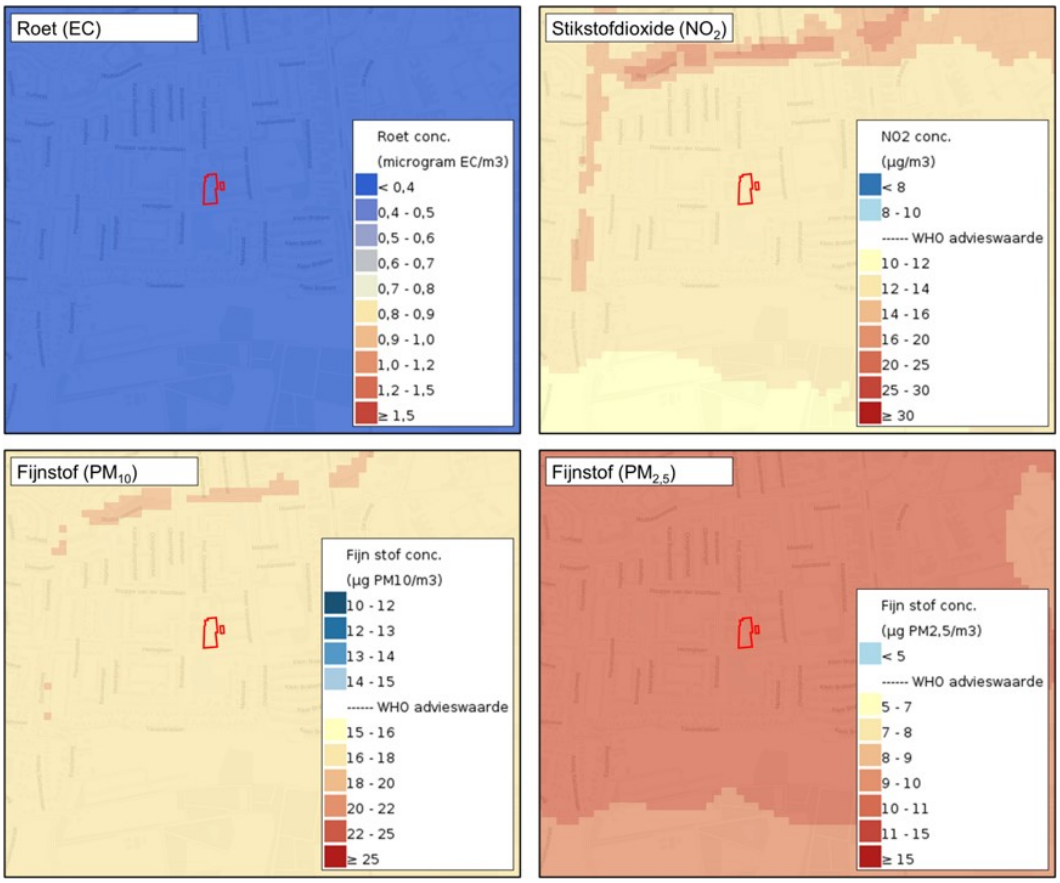
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een goed woon- en leefklimaat te worden gewaarborgd. Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM is daartoe bepaald wat de totale concentraties zijn van stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) nabij het projectgebied. De toetsresultaten ter plaatse van de dichtstbijzijnde rekenpunten, alsmede de bijbehorende grenswaarden, zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) Esscheweg, Vught									
Stofsoort		NO_2		PM_{10}		Overschrijdingsdagen PM_{10}		$PM_{2,5}$	
Grenswaarden		40 (µg/m^3)		40 (µg/m^3)		35 dagen		25 (µg/m^3)	
Monitoringsjaar		2021	2030	2021	2030	2021	2030	2021	2030
Toetspunten	23033	13,9	10,9	17,7	14,8	6,2	6,0	10,7	7,9
	23035	15,1	11,6	18,0	15,0	6,3	6,0	10,7	8,0
	23037	15,1	11,6	18,0	15,0	6,3	6,0	10,7	8,0

Tabel 4.3 Gegevens Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (bron: CIMLK)

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de concentraties van de maatgevende stoffen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied ruim onder de grenswaarden blijven. Derhalve kan er ter plaatse van het projectgebied worden gesproken van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit.

Aan de hand van de Schone lucht Kaarten van het RIVM is de blootstelling aan luchtverontreiniging ter plaatse van het projectgebied in kaart gebracht. Ter plaatse van het projectgebied worden de grenswaarden voor roet, fijnstof en stikstofdioxide niet overschreden. Er derhalve worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Figuur 4.6 Uitsneden Schone Lucht Kaarten (bron: RIVM)

Conclusie

Uit bovenstaande beoordeling blijkt dat de bijdrage van het project 'niet in betekenende mate' is en derhalve geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden benodigd is. Tevens kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het projectgebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid is gericht op het bereiken en in stand houden van een veilige fysieke leefomgeving. Ten aanzien van externe veiligheid zijn in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels opgenomen met als doel de kans te beperken dat mensen die in de omgeving van een activiteit met externe veiligheidsrisico's verblijven door een ongeval met die activiteiten. Onder activiteiten met externe veiligheidsrisico's worden onder andere verstaan:

- bedrijven met gevaarlijke stoffen;
- het basisnet met vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen;
- windturbines.

Bij de realisatie van beperkt kwetsbare, kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen in de nabijheid van risicovolle activiteiten moet rekening worden gehouden met het plaatsgebonden risico. Dit is een maat voor de kans dat iemand op een bepaalde plaats in de omgeving van een activiteit met externe veiligheidsrisico's overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij die activiteit of door een ongeval met een

windturbine. De overlijdenskans van die persoon mag in beginsel niet meer dan één op de miljoen per jaar zijn.

De brand-, explosie-, en gifwolkaandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een incident nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Voor veel activiteiten met externe veiligheidsrisico's zijn in het Bkl vaste afstanden bepaald voor brand- en explosieaandachtsgebieden.

Meer dan bij het risico op brand of een explosie, is het risico op een gifwolk sterk afhankelijk van variabelen die niet op voorhand bepaald kunnen worde n zoals windkracht en windrichting. De omvang van gifwolkaandachtsgebieden bij inrichtingen met giftige stoffen zal daarom per risicobron berekend moeten worden. De maximale begrenzing van het gifwolkaandachtsgebied is bepaald op 1,5 kilometer vanaf de locatie binnen de begrenzing van de activiteit. Deze begrenzing sluit aan bij de door de brandweer en hulpverlengingsdiensten gehanteerde levensbedreigende waarde (LBW). Uit een oogpunt van proportionaliteit en kosteneffectiviteit is het gifwolkaandachtsgebied beperkt tot het gebied waarbinnen mogelijke fysieke veiligheidsmaatregelen in verhouding staan tot de veiligheidswinst die deze opleveren.

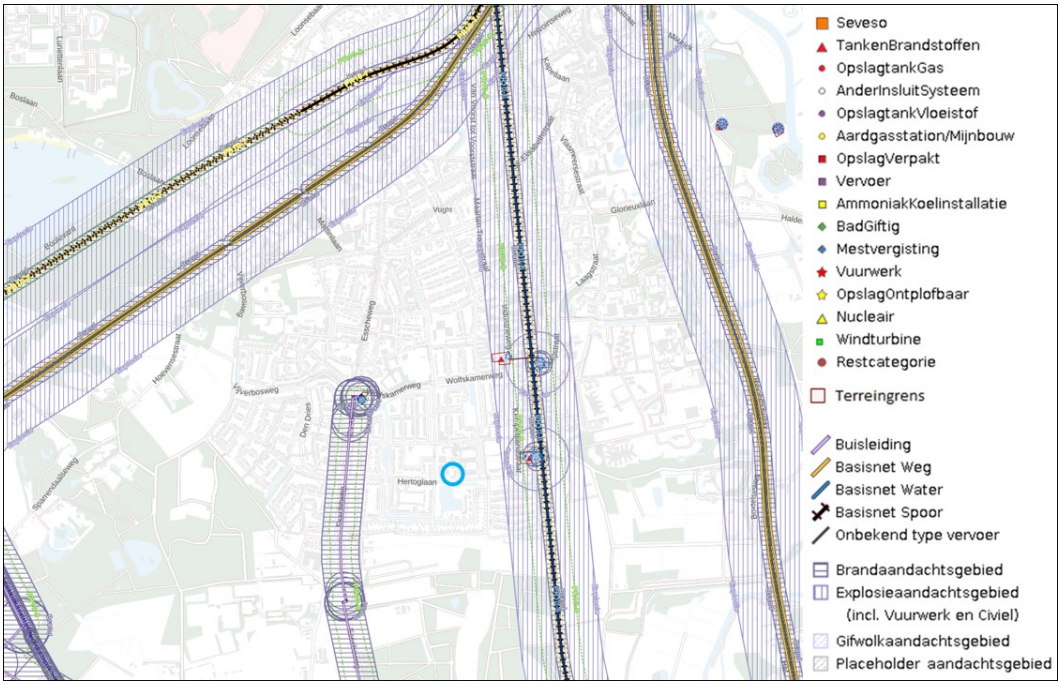
Vanwege de wisselende en slecht voorspelbare aanwezigheid van de risicobron bij het transport van gevaarlijke stoffen, gelden voor transportroutes die in het Basisnet zijn opgenomen vaste afstanden voor aandachtsgebieden, te weten:

- brandaandachtsgebieden: 30 meter;
- explosieaandachtsgebieden: 200 meter; en
- gifwolkaandachtsgebieden: 300 meter.

Beoordeling

In het kader van externe veiligheid zijn op basis van Bijlage VI onder C. van het Bkl 'kwetsbare gebouwen' in beginsel alle gebouwen met een woonfunctie en/of bestemd voor nachtverblijf. De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied met sloop en nieuwbouw voorziet daarmee in de ontwikkeling van kwetsbare gebouwen.

Het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW) heeft op de Atlas Leefomgeving de kaart 'Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten' gepubliceerd. Op deze kaart zijn alle actuele activiteiten met externe veiligheidsrisico's weergegeven.



Figuur 4.7 Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten (bron: Ministerie IenW)

Op de bovenstaande uitsnede van de kaart van het Ministerie van IenW is te zien dat er binnen het projectgebied geen activiteiten met externe veiligheidsrisico's aanwezig zijn. Ter plaatse van het projectgebied zijn tevens geen brand- en explosieaandachtsgebieden van toepassing van zowel inrichtingen met externe veiligheidsrisico's en transportroutes van gevaarlijke stoffen.

De gifwolkaandachtsgebieden zijn nog niet volledig opgenomen op de kaart van het Ministerie van IenW. De dichtstbijzijnde risicobron van een gifwolkaandachtsgebied betreft het spoorwegtraject tussen 's-Hertogenbosch en Boxtel op een afstand van circa 430 meter ten oosten van het projectgebied. De vaste begrenzing van 300 meter voor een gifwolkaandachtsgebied van deze transportroute reikt daarmee niet tot aan het projectgebied.

Binnen een straal van 1,5 kilometer van het projectgebied zijn tevens geen inrichtingen met giftige stoffen aanwezig. Gifwolkaandachtsgebieden behorende bij inrichtingen met giftige stoffen zijn daardoor eveneens niet van toepassing op het projectgebied.

Conclusie

Ter plaatse van het projectgebied gelden geen belemmeringen wat betreft externe veiligheid. Een nader onderzoek is niet benodigd. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.11 Schaduwwerking

De zon speelt een grote rol bij woningen of andere bouwwerken. Zonlicht heeft invloed op humeur, werkprestaties en woongenot, waardoor er veel waarde wordt gehecht aan voldoende zonlicht. Vanuit het Bouwbesluit zijn er daarom regels opgenomen voor voldoende daglicht in verblijfruimten van een nieuw te bouwen bouwwerk. Het Bouwbesluit zegt echter niets concreets over het wegnemen van zonlicht bij andere gebouwen. De rijksoverheid heeft ook geen andere wet- en regelgeving die hierop betrekking hebben.

Bij de ontwikkeling van een nieuw bouwwerk, bestaat de kans dat het zonlicht van omwonende wordt afgenomen als gevolg van de schaduwwerking van het nieuwe bouwwerk.

Omdat een toename van schaduw door nieuwbouw kan ongewenst zijn is het belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw overblijft op de omgeving. Het onafhankelijk onderzoeksinstituut TNO heeft een 'lichte' en een 'strenge' norm voor bezonning:

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

Deze normen zijn alleen van toepassing op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen nooit direct zonlicht, waardoor deze zijn uitgesloten van deze normen. De TNO-norm is niet per wet verplicht gesteld, maar gemeenten kunnen er wel voor kiezen om deze norm te hanteren.

Beoordeling

Ter plaatse van het projectgebied geldt een maximum toegestane bouwhoogte van 11 meter. Het beoogde nieuwe woongebouw heeft een bouwhoogte van circa 16,3 meter, waarmee de maximum bouwhoogte met ruim 5 meter wordt overschreden. Als gevolg van de hogere bouwhoogte zal ook de schaduwwerking van het nieuwe woongebouw toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van het woongebouw is een schaduwstudie uitgevoerd die als Bijlage 11 is toegevoegd aan voorliggende ruimtelijke onderbouwing. In de schaduwstudie is de verwachtte schaduwwerking van het nieuwe woongebouw geprojecteerd op de volgende maatgevende datums:

- 21 maart: de dag dat de zon op 'half' staat,precies tussen de stand van 22 december en 21 juni in (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon op 'half' staat, precies tussen de stand van 21 juni en 22 december in (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.

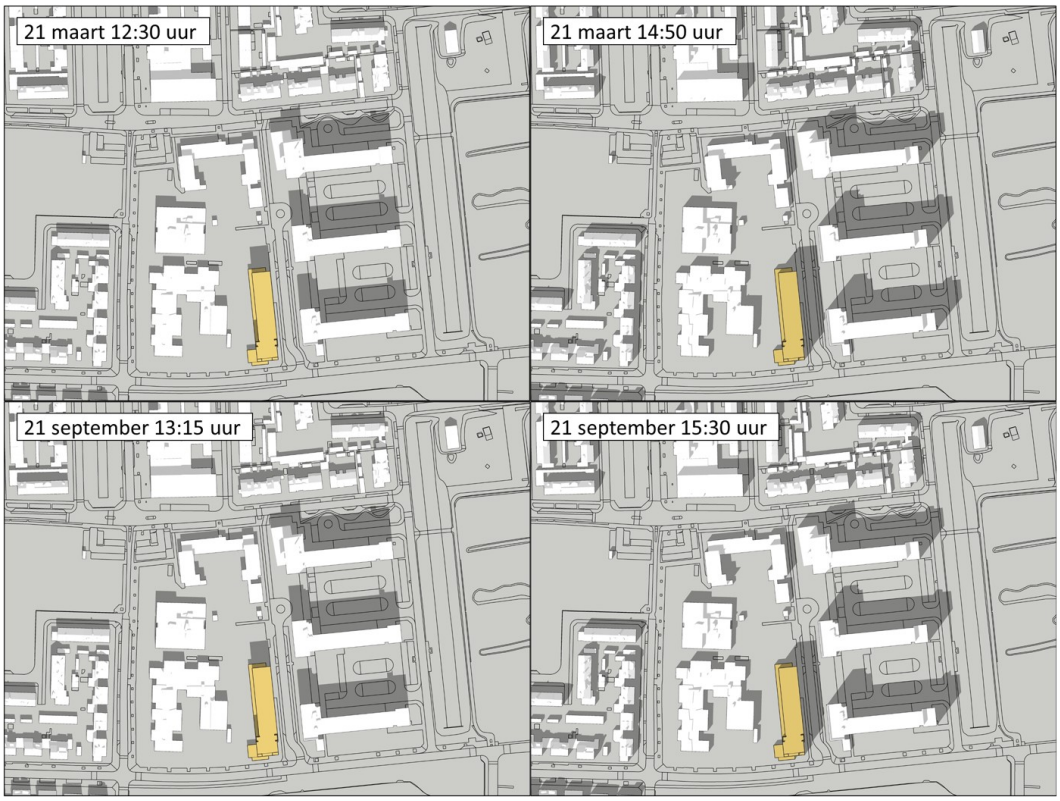
De schaduwwerking van het nieuwe woongebouw op de bestaande gebouwen die ten westen en noorden van het projectgebied zijn gelegen zal niet leiden tot een overschrijding van zowel de 'lichte' als de 'strenge' TNO-norm.

De schaduwwerking van het nieuwe woongebouw zal het meeste effect hebben op westelijke buitengevels van de twee woonflats die zijn gelegen ten oosten van het projectgebied. Als gevolg van de schaduwwerking van het nieuwe woongebouw, zullen de westelijke buitengevels van de twee woonflats op 21 december geen direct zonlicht meer ontvangen. Hoewel de datum 21 december maatgevend is voor de schaduwwerking is deze datum echter uitgesloten van zowel de 'lichte' als 'strenge' TNO-norm.

Als gevolg van de schaduwwerking van het nieuwe woongebouw kan er voor de westelijke gevels van deze woonflats niet worden voldaan aan de 'strenge' TNO-norm. Dit houdt in dat er in de periode van 21 januari tot 22 november geen 3 zonuren per dag gegarandeerd kunnen worden op de westelijke buitengevels van de woonflats.

De schaduwwerking van het nieuwe woongebouw zal naar verwachting echter niet leiden tot een overschrijding van de lichte TNO-norm ten opzichte van de westelijke buitengevels van de naastgelegen woonflats.

Op het onderstaande figuur is te zien dat op 21 maart tussen 12:30 uur en 14:50 uur minimaal 2 uur en 20 minuten zonuren zijn gegarandeerd op de westelijke buitengevels van de naastgelegen woonflats. Op 21 september zijn tussen 13:15 uur en 15:50 uur minimaal 2 uur en 15 minuten zonuren gegarandeerd. Op deze maatgevende datums kan worden voldaan aan de 'lichte' TNO-norm.



Figuur 4.8 Schaduwstudie 21 maart en 21 september

Conclusie

Als gevolg van het nieuwe woongebouw zal de schaduwwerking vanuit het projectgebied toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De schaduwwerking van het nieuwe woongebouw op de bestaande gebouwen die ten westen en noorden van het projectgebied zijn gelegen zal niet leiden tot een overschrijding van zowel de 'lichte' als de 'strenge' TNO-norm. De schaduwwerking van het nieuwe woongebouw zal het meeste effect hebben op de westelijke buitengevels van de twee woonflats ten oosten van het projectgebied. Naar verwachting zal de schaduwwerking van het nieuwe woongebouw ervoor zorgen dat de 'strenge' TNO-norm niet kan worden gehaald voor de westelijke buitengevels van de woonflats. Verwacht wordt dat 'lichte' TNO-norm wel kan worden gehaald.

4.12 Mer-beoordeling

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage.

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft. Het betreft de volgende drie stappen:

1. Toetsing aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Hiermee wordt getoetst of het plan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:
    a. Het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig.
    b. Het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D van de bijlage van

het Besluit m.e.r., en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan als bedoeld in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht.

c. Het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er moet beoordeeld worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd.
d. De activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit wordt niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

2. In het geval van een plan: toetsing of het uitvoeren van een passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming voor dit plan verplicht is vanwege de hierin opgenomen activiteit(en). In dat geval is het plan mogelijk m.e.r.-plichtig.
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening. Door Provinciale Staten kunnen hierin aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Beoordeling en conclusie

De activiteit die met de ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van een woongebouw met 54 sociale huurwoningen. Deze activiteit valt binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Er is geen definitie gegeven voor een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

De activiteit blijft ruimschoots onder de drempelwaarde:

- Oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- Bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m2 of meer.

De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Dit kan middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op grond van de stappen 2 en 3 is geen directe aanleiding voor een m.e.r.-plicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. In voorgaande paragrafen zijn de mogelijk effecten ten aanzien voor de diverse milieu- en omgevingsaspecten nader beoordeeld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatsen. Er is dan ook geen sprake van een m.e.r.-plicht.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m^2 of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m^2 bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m^2.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Beoordeling en conclusie

Ten behoeve van dit project is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

In het kader van participatie is het van belang dat derden (waraonder omwonenden) in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van plan- en projectvorming. Met het tijdig uitvoeren van een participatieproces kunnen initiatiefneres op tijd belangen, meningen en creativiteit vanuit de omgeving op tafel krijgen.

In het kader van de ontwikkeling van een integrale gebiedsontwikkeling van het 'Hart van Baarzen' heeft de gemeente Vught meerdere bewonersbijeenkomsten georganiseerd om de stand van zaken van de verschillende deelprojecten toe te lichten, de omwonenden te

informeren en suggesties op te halen vanuit de omgeving.

Charlotte van Beuningen heeft voor haar bewoners in de appartementen aan de overzijde van dit plan in 2022 en 2023 informatiebijeenkomsten gehouden over de vorm en omvang van het project in voorbereiding. Daarbij was voor alle bewoners van belang dat zij niet vanuit hun woonkamer uit gaan kijken op de woonkamers en balkons van de overburen. Dit sloot aan bij de keuze om de galerijen aan de straatzijde te situeren. Daarbij wordt worden de galerijen afgewerkt met begroeiing waardoor het gebouw een "natuurlijk groene" uitstraling krijgt. Bewoners zijn niet blij met de hoogte van het nieuwe gebouw, maar hebben er begrip voor dat er woonruimte moet worden gerealiseerd voor het grote aantal woningzoekenden.

Aanvullend op de collectieve bijeenkomsten zijn individuele gesprekken gevoerd met bewoners recht tegenover het geplande project om vanuit hun woning de effecten en mogelijkheden aan de overzijde met elkaar te bespreken. Deze bewoners is de mogelijkheid geboden om in aanmerking te komen voor een van de nieuwe appartementen. Vooralsnog heeft geen van de bewoners aangegeven daar gebruik van te willen maken. Charlotte van Beuningen zal de bewoners periodiek blijven informeren over de ontwikkelingen van het nieuwbouwplan.

5.2.2 Ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit wordt gedurende zes (6) weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het besluit in te dienen.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De Woonstichting Charlotte van Beuningen is voornemens om ter plaatse van het projectgebied, gelegen op de hoek van de Hertoglaan en de Sasse van Ysselstraat te Vught, een nieuw, energieneutraal woongebouw met 54 sociale huurappartementen te bouwen ter vervanging van de bestaande bebouwing. Daarnaast is het voornemen om aan de overzijde van het nieuwe woongebouw een vrijstaand cluster bergingen te bouwen ter plaatse van het groene talud dat is gelegen tussen blok 2 en blok 3 van de Baarzenflats, die tevens in eigendom zijn van de woonstichting.

Het beoogde nieuwe woongebouw en het cluster van vrijstaande bergingen is op basis van het geldende bestemmingsplan "De Baarzen/Vughtse Hoeven" niet direct mogelijk te maken. Om deze reden wordt daarom middels een omgevingsvergunning buitenplans afgeweken van het geldende bestemmingsplan, conform Artikel 2.12, lid 1, onder a. sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is en er tevens ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening.