Bestemmingsplan

De Wieken

Toelichting

Understanding today.
Improving tomorrow.

Bestemmingsplan

De Wieken

Projectnummer 0485829.100
Revisie 01
Datum 4 juli 2024

Auteur(s)

E. Braat
E. de Koning-Barten

Opdrachtgever

Gemeente Vught
Secr. van Rooijstraat 1
5261 EP

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
6 mei 2024	vastgesteld	E. de Koning-Barten	M. Fransen

anteagroup

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	11
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**17**
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	20
3.3	Regionaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	24
Hoofdstuk 4	**Omgevingsaspecten**	**37**
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	37
4.2	Bedrijven en milieuzonering	43
4.3	Bodem	45
4.4	Externe veiligheid	47
4.5	Geluid	51
4.6	Lucht	52
4.7	Natuur	54
4.8	Water	58
4.9	Ontplofbare oorlogsresten	64
4.10	Kabels en Leidingen	64
4.11	Verkeer en parkeren	64
4.12	Besluit milieueffectrapportage	66
Hoofdstuk 5	**Juridische toelichting**	**69**
5.1	Inleidende regels	69
5.2	Bestemmingsregels	69
5.3	Algemene regels	70
5.4	Overgangs- en slotregels	71
Hoofdstuk 6	**Financiële uitvoerbaarheid**	**73**
Hoofdstuk 7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**75**
7.1	Participatie	75
7.2	Procedure	75

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2017 is de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie zijn de stedenbouwkundige contouren en de te ontwikkelen functies voor De Wieken omschreven. De omschreven functies zijn woningbouw, een ZOED (Zorg Onder Een Dak) en zorgwoningen, met specifiek aandacht voor ouderenzorg.

Binnen de kaders van de Ontwikkelvisie is samen met omwonenden, initiatiefnemers van de ZOED, diverse particuliere initiatiefnemers en Vughterstede een uitgebreid participatieproces doorlopen met als resultaat een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan. Omdat tijdens het participatietraject geen concrete bouwplannen beschikbaar waren is het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan gebaseerd op de visie van omwonenden en de betrokken stakeholders en dient als zodanig te worden beschouwd. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is in de raad van 25 mei 2023 vastgesteld en vormt de basis voor dit bestemmingsplan. Dit plan is ter informatie als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Diverse documenten, zoals verslagen van de bijeenkomsten, zijn te vinden op www.wijinvught.nl.

De Wieken is een inbreidingslocatie van oorspronkelijk drie schoolgebouwen (Lidwinaschool, Willibrordusschool en de Micha de Vries), een sporthal, een voormalig kloostergebouw (Pax et Bonum) en twee particuliere percelen. Dit bestemmingsplan betreft het gebied van de twee particuliere percelen, de Willibrordusschool, de sporthal en een gedeelte van de locatie van de voormalige Lidwinaschool, waaronder de speelplaats. Het oorspronkelijke deel van de Willibrordusschool blijft behouden en wordt getransformeerd naar zorgwoningen. De sporthal en de Lidwinaschool worden gesloopt.

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is om maximaal 60 zorgwoningen te realiseren op de locatie van de Willibrordusschool en de locatie van de sporthal. De zorgwoningen zijn alleen bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Op het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 1 komt een kleinschalig woongebouw ten behoeve van maximaal 8 appartementen. Binnen dit gebouw zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 3, de huidige fysio-praktijk, krijgt een maatschappelijke bestemming. Op de voormalige speelplaats van de Lidwinaschool ten zuiden van de Lidwinastraat wordt een openbaar parkeerterrein gerealiseerd zodat het parkeren van de ZOED is gegarandeerd. De ruimtelijke procedure voor de realisatie van de ZOED is geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Vught, ten zuiden van het centrum. Het plangebied bestaat uit de percelen D2034, D1939, D4465, D4466, D3759, D3752, D2867 en D2038 en heeft een oppervlakte van circa 10.000 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen en detailhandel aan het Moleneindplein, aan de oostzijde door woonpercelen aan de Willibrordusstraat, aan de zuidzijde door maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk en de Paulus en Sint Janskerk en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook, woonpercelen, dienstverlening en detailhandel aan de Moleneindstraat. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op de ligging van het plangebied.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied



Figuur 1.2: Begrenzing plangebied

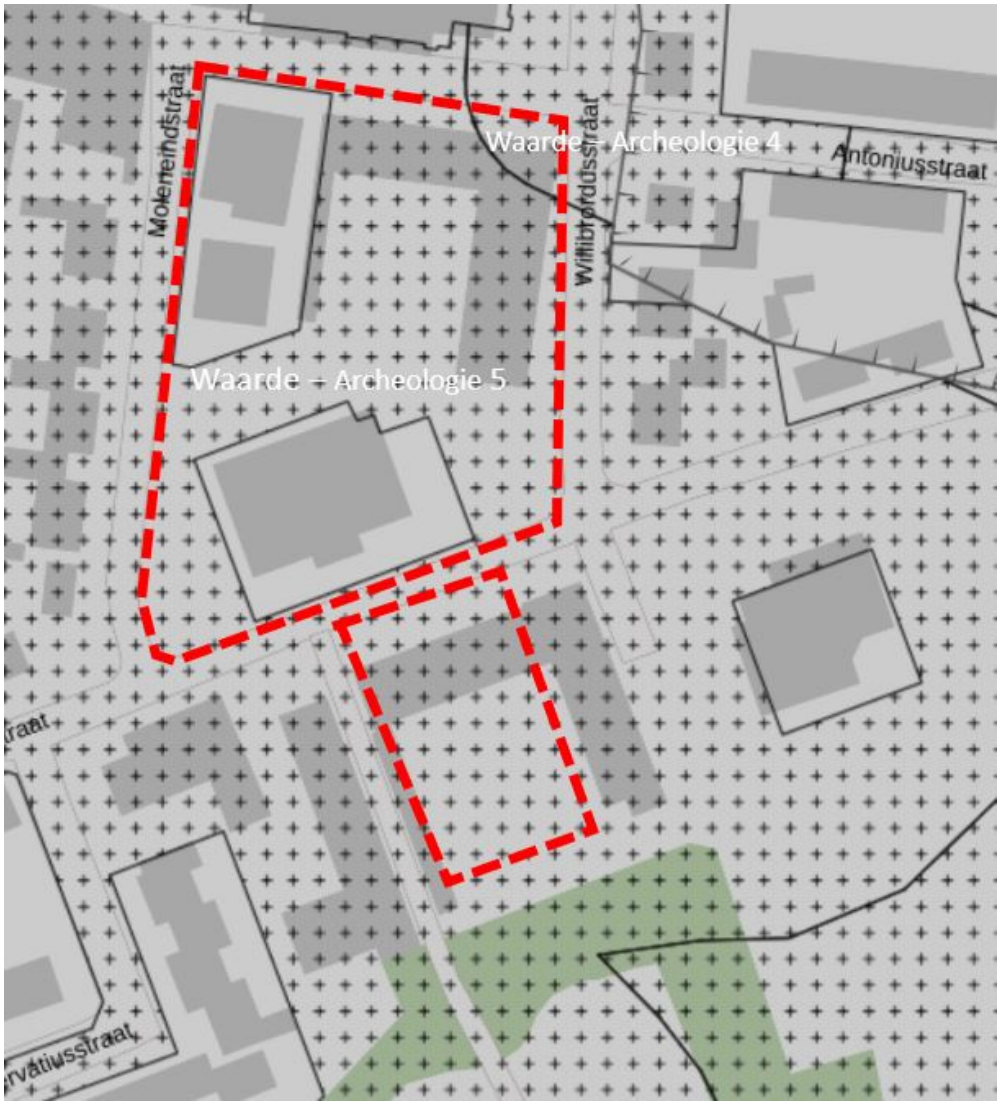
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016', vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2016. Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk', 'Dienstverlening' en 'Sport'. Binnen de bestemmingen is een bouwvlak opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan

Op 6 april 2023 is het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld. Figuur 1.4 geeft een uitsnede van de verbeelding weer. Het plangebied is deels bestemd als 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat een deel van de gronden in het plangebied bestemd zijn voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden. Voor een deel van het plangebied is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Hier geldt geen archeologische verwachting.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding papraplubestemmingsplan Archeologie

1.4 Leeswijzer

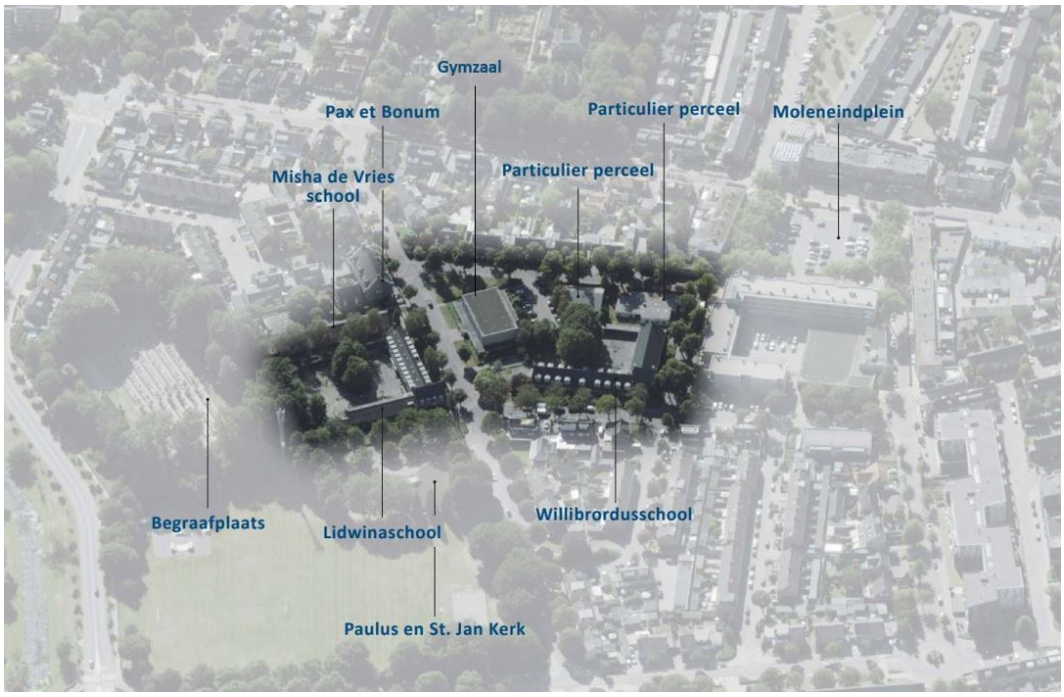
De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Hoofdstuk 2 gaat in op huidige en toekomstige kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid dat van toepassing is op het plangebied. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de omgevingsaspecten beschreven die een rol spelen in dit plangebied. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 5 de juridische opzet van de regels van het plan, waarna hoofdstuk 6 en 7 ingaan op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit de Willibrordusschool, de sporthal, twee particuliere gebouwen aan de Moleneindstraat 1 en 3 en een gedeelte van de Lidwinaschool aan de zuidzijde. De Willibrordusschool bestaat aan de oostzijde uit twee bouwlagen en aan de noordzijde uit drie bouwlagen. Het schoolplein ligt tussen de Willibrordusschool en de gymzaal. Op het schoolplein staan vier monumentale kastanjebomen.

In de twee particuliere gebouwen aan de Moleneindstraat 1 en 3 zijn maatschappelijke functies gevestigd: rolstoelenwinkel, dagbesteding voor blinde mensen en een gezondheidscentrum waarin nu de fysio zit. In onderstaande afbeelding is het huidig gebruik binnen het plangebied van De Wieken weergegeven.



Figuur 2.1: Huidige situatie

De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 2.2: Willibrordusschool gezien vanaf de kruising Moleneindplein/Willibrordusstraat



Figuur 2.3: Willibrordusschool gezien vanaf de Willibrordusstraat



Figuur 2.4: Particuliere percelen gezien vanaf de Moleneindstraat



Figuur 2.5: Sporthal gezien vanaf de Lidwinastraat

2.2 Toekomstige situatie

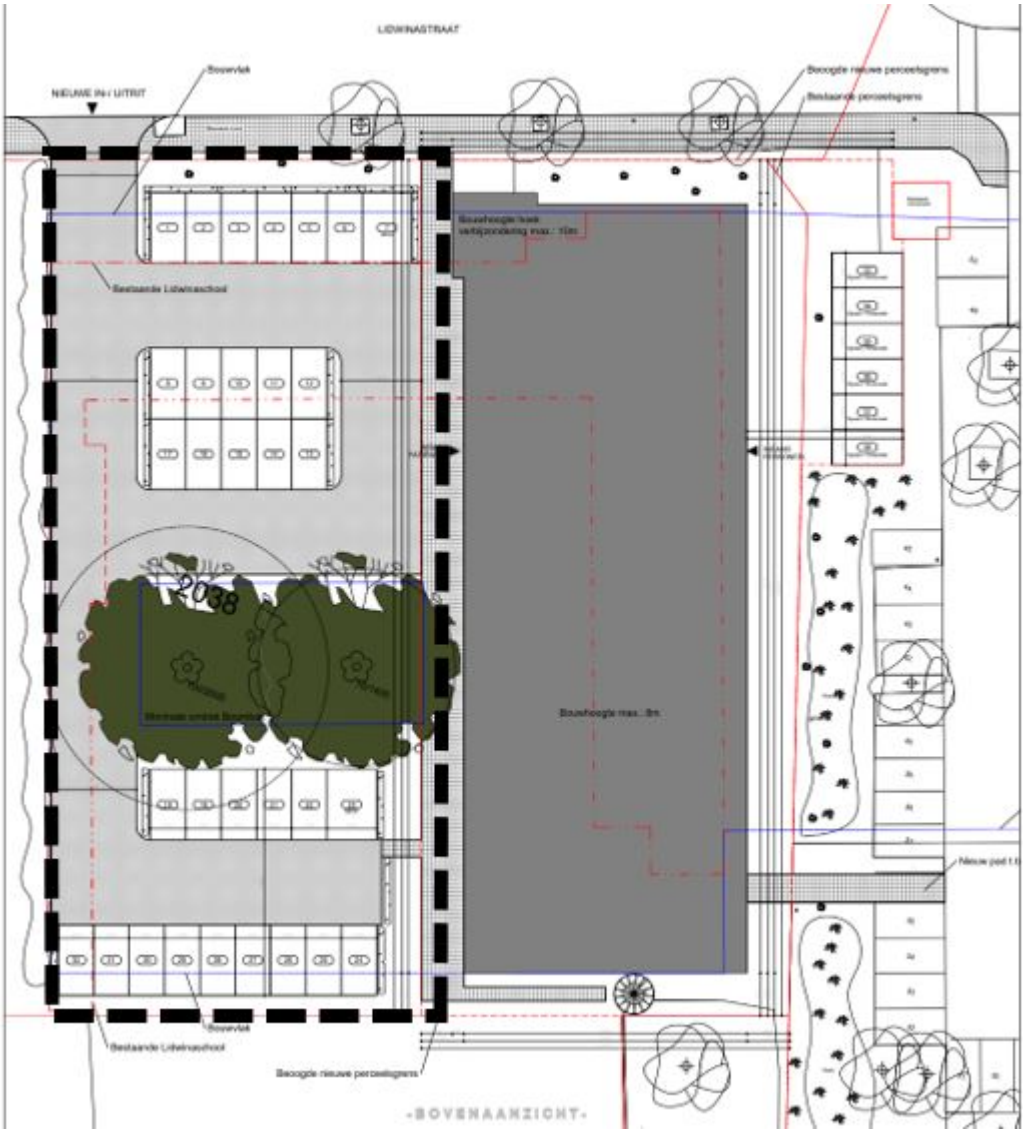
Samen met omwonenden, initiatiefnemers van de ZOED, particuliere initiatiefnemers, Pax et Bonum, en Vughterstede is via een uitgebreid participatieproces een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Omdat tijdens het participatietraject geen concrete bouwplannen beschikbaar waren is het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan gebaseerd op de visie van omwonenden en de betrokken stakeholders en dient als zodanig te worden beschouwd. Dit plan is als Bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Deze visie vormt het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen. In het beeldkwaliteitplan zijn criteria opgenomen voor de nadere architectonische uitwerking. Deze criteria kunnen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Erfgoed gehanteerd worden bij de beoordeling van de bouwplannen.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 60 gestapelde zorgwoningen op de locatie van de Willibrordusschool en de sporthal. De zorgwoningen zijn alleen bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Op het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 1 kunnen naast maatschappelijke voorzieningen maximaal 8 reguliere gestapelde woningen gerealiseerd worden. De bebouwing aan de Moleneindstraat 3 blijft behouden en krijgt een maatschappelijke bestemming. De Lidwinaschool wordt gesloopt en op de locatie van de voormalige speelplaats wordt een openbare parkeerplaats gerealiseerd.

De ambitie voor voorgenomen ontwikkeling op deze locatie vloeit voort uit de Ontwikkelvisie Vught Centrum Zuid en de visie van omwonenden en betrokken stakeholders welke is vastgelegd in het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan. Inmiddels is voor de ontwikkeling van Vughterstede en de ZOED Voorlopig Ontwerp opgesteld (figuur 2.6). Op figuur 2.7 is een impressie van de toekomstige inrichting van het zuidelijke deel van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.6: Concept-ontwerp voorgenomen ontwikkeling



Figuur 2.7: Inrichting zuidelijk deel plangebied (plangebied is zwart omkaderd)

Voorlopig Ontwerp

Parallel aan de vaststelling van het stedenbouwkundige plan in mei 2023 en de opstelling van dit bestemmingsplan zijn de bouwplannen nader uitgewerkt. Op sommige aspecten zijn er nuances gemaakt welke zijn meegenomen in dit bestemmingsplan. Deze nuances zijn hieronder nader toegelicht.

Programmatisch

Dit bestemmingsplan maakt ontwikkeling van maximaal 60 zorgwoningen mogelijk op de locatie van de Willibrordusschool en de sporthal. In het stedenbouwkundig plan werd uitgegaan van 67 eenheden. Op Moleneindplein 1 komen maximaal 8 gestapelde woningen in plaats van de eerder voorgestelde 13 gestapelde woningen.

Historie

Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de historisch waardevolle bebouwing een sturende rol. Het oorspronkelijke (noordelijke) deel van de Willibrordusschool heeft een

karakteristieke vorm en blijft behouden. De overige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De toekomstige bebouwing wordt net als in de huidige situatie gesitueerd aan de randen van het plangebied. Op deze manier ontstaat een 'binnentuin' in het midden van het plangebied. De vier monumentale kastanjebomen blijven behouden en krijgen een waardige inpassing.

De ontwikkeling wordt in samenhang met de stijl van de omgeving uitgevoerd. Een kenmerkend element is de aansluiting op de architectuurstijl uit de jaren '50 en '60. Deze kenmerkt zich door een baksteenarchitectuur met details in metselwerk, omlijstingen van kozijnen en een verscheidenheid in bouwwerken. De nieuwbouw sluit aan bij deze architectuurstijl en voegt zich hiermee in de bestaande omgeving, zodat met de schaal, maat, vormgeving en het materiaal geen conflicten tussen nieuw en oud ontstaan. Aansluitend bij de omgeving wordt er in de Moleneindstraat en Willibrordusstraat in twee lagen met kap (3 bouwlagen) gebouwd. Aan de Lidwinastraat is drie lagen met kap (4 bouwlagen) toegestaan. In de regels van dit bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 14 m opgenomen. Deze hoogte is noodzakelijk om de gewenste steile kapvorm te kunnen realiseren. Voor het oorspronkelijke (noordelijke) deel van de Willibrordusschool is de huidige goot- en bouwhoogte het uitgangspunt en voor de bebouwing aan de Moleneindstraat 3 blijft de vigerende bouwhoogte behouden.



Figuur 2.8: concept-impressie toekomstige situatie

Parkeren

In het stedenbouwkundige plan was parkeren voor een groot deel georganiseerd op het binnenterrein. Om dit binnenterrein meer als tuin te kunnen inrichten en de wens voor een semi-openbare binnentuin te faciliteren is gezocht naar een andere oplossing.

Het parkeren voor Moleneindstraat 3 wordt op eigen terrein opgelost. De gemeente verkoopt hiervoor grond aan de betreffende eigenaar. Het parkeren voor Moleneindstraat 1 wordt ook op eigen terrein opgelost. Het Moleneindplein wordt ingericht met haaks parkeren. Hierdoor komt het oorspronkelijke voetpad te vervallen en worden er op drie punten oversteekplaatsen gemaakt om voetgangers naar het Moleneindplein te faciliteren. Het éénrichtingsverkeer wordt behouden en de langsparkeerstrook komt te vervallen. Parkeren ten behoeve van de zorgwoningen vindt plaats in de 'binnentuin' op eigen terrein. Deze binnentuin wordt ontsloten aan de zuidzijde van het plangebied middels een onderdoorgang. Daarnaast worden aan de Lidwinastraat en ten zuiden daarvan ook haakse parkeerplaatsen gerealiseerd, zie figuur 2.6.

Parkeerplaatsen en inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in een open verharding zoals grasbeton. Dit draagt bij aan een robuuste groenstructuur en waterinfiltratie.

Hoofdstuk 3 Beleid

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het, voor het plangebied in het bijzonder, relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Vught zelf. Sommige beleidsstukken zijn op meerdere terreinen van toepassing.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

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

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Toetsing

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan een sterke en gezonde regio. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in zorgwoningen. Binnen Moleneindstraat 1 zijn ook reguliere woningen toegestaan. Het gezondheidscentrum aan de Moleneindstraat 3 blijft behouden. Er is sprake van het combineren van functies. De kenmerkende architectuur uit de omgeving wordt bij deze ontwikkeling toegepast. Het oorspronkelijke deel van de Willibrordusschool blijft behouden, waardoor de identiteit van het gebied blijft voortbestaan. De ontwikkeling is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

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

Toetsing

Voor het plangebied gelden op grond van het Barro geen bijzondere regelingen waar rekening mee moet worden gehouden. Op grond van de Rarro ligt het plangebied in een radarverstoringsgebied waar een maximale hoogte van 90 meter ten opzichte van NAP geldt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 60 zorgwoningen en maximaal 8 appartementen. Voor de ontwikkeling geldt een maximale bouwhoogte van 14 meter. Daarmee blijft de ontwikkeling (ruim) onder de 90 meter ten opzichte van NAP. Er komen geen andere nationale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Barro en Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

Onderhavig bestemmingsplan maakt een woonzorgcomplex met 60 zorgwoningen, een parkeerterrein en 8 appartementen mogelijk, binnen een bestaande maatschappelijke en

sportbestemming. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling wordt er van uitgegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Echter, ook wanneer geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zal moeten worden aangetoond dat het planvoornemen uitvoerbaar is, waarbij de aspecten die in het kader van 'de ladder' een rol spelen toch van belang zijn.

Hierna zal worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, in relatie tot de Ladder.

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de ladder van duurzame verstedelijking dient getoetst te worden of sprake is van een regionale behoefte voor de beoogde ontwikkeling. Het beleid ten aanzien van de woningbouwbehoefte is opgenomen in de Woonvisie (paragraaf 3.4.2). De ontwikkeling voorziet in een geclusterde woonvorm, waarin bewoners elkaar ondersteunen, of zorgorganisaties efficiënter thuiszorg kunnen aanbieden. In de huidige situatie ontbreekt zo'n woonvorm. Het plan past daarmee binnen de kwantitatieve kaders.

Kwalitatieve behoefte

Gemeente Vught heeft een uitdaging op het gebied van ouderenhuisvesting. Uit een onderzoek (december 2018) van de STEC groep is gebleken dat Vught vergrijst en dat de behoefte aan ouderenhuisvesting groot is. Door de vergrijzing binnen de gemeente en de veranderende woonvraag is de vraag naar huur- en koopappartementen in verschillende prijsklassen groot. De realisatie van de voorgenomen woningen past binnen de gemeentelijke opgave. De beoogde doelgroep voor De Wieken zijn ouderen met een lichte tot deels zwaardere hulp- dan wel zorgvraag. Met voorliggend plan wordt een woonzorgcomplex met zorgwoningen gerealiseerd. Met de realisatie van de zorgwoningen op deze locatie wordt de doelgroep bediend. De locatie is zeer passend voor ouderen, gezien de directe aanwezigheid van zorg en winkelvoorzieningen. Met het planvoornemen wordt aldus ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte.

Conclusie

Voor het woonaanbod is de behoefte onderzocht. Hierbij is op basis van de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat er ruim voldoende behoefte bestaat voor het realiseren van woonzorgcomplex met maximaal 60 zorgwoningen en maximaal 8 appartementen in het plangebied. Dit geldt zowel voor de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvoor het rijksbeleid bindende regels stelt die direct doorwerken in de regels van dit plan. Verder wordt voldaan aan de algemene criteria die het rijk stelt aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het relevante rijksbeleid opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie kwam in de afgelopen jaren, in samenwerking met een groot aantal partijen en inwoners, tot stand.

Brabantse energietransitie

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om de reductie van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richting gevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico' s vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het waterbeheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Slimme netwerkstad

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren. De verantwoordelijkheid voor de aanpak van de integrale verstedelijkingsopgave is een samenspel tussen gemeenten, marktpartijen, burgers en de provincie. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave door onder andere regionale afspraken, zoals over zorgvuldig ruimtegebruik en prognoses woningbehoefte, te bevorderen en het mogelijk maken van participatie in gebiedsgerichte stedelijke opgaven.

Concurrerende, duurzame economie

De provincie Noord-Brabant wil een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De transitie is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Om deze transitie te ondersteunen zet de provincie ook haar regulerende bevoegdheden in. Regels mogen geen belemmering vormen voor innovaties en een duurzame, concurrerende en circulaire economie.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 60 zorgwoningen, 8 appartementen woningen en maatschappelijke voorzieningen op een binnenstedelijke locatie. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Omdat het gebied ruimtelijk grenst aan woonbebouwing, bestaande infrastructuur en voorzieningen ligt ontwikkeling met (zorg)woningen voor de hand. Daarnaast is de ontwikkeling in lijn met de opgave 'klimaatproof Brabant'. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim omgevingsverordening bevat regelgeving die anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan worden gezien als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De interim omgevingsverordening is op 6 november 2019 in werking getreden. In maart 2023 is de Omgevingsverordening geactualiseerd.

De interim omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat deze verordening geen nieuwe beleidswijzigingen van de provincie doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 11 maart 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij het opstellen van de omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.

- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden.

Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Toetsing

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in diverse structuren en aanduidingen. Het plangebied is gelegen in twee door de provincie aangewezen relevante structuren:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed; en
- Watersystemen, waterveiligheid en waterberging.

Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied ligt in het stedelijke gebied. Stedelijke ontwikkeling dient binnen het stedelijk gebied plaats te vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijke gebied plaatsvinden, binnen daarvoor in de omgevingsverordening aangeduide zoekgebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

In de stedelijke structuur streeft de provincie naar concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en meerwaardecreatie. Het plangebied is op basis van de Iov aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.

Bij een evenwichtige toedeling van functies dient invulling gegeven te worden aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in de interim omgevingsverordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving zijn bij deze ontwikkeling een aantal aspecten van de interim omgevingsverordening van belang.

Allereerst de notie van zorgvuldig ruimtegebruik. Vanwege zorgvuldig ruimtegebruik is nieuwvestiging van stedelijke functies in het buitengebied in principe niet toegestaan.

Daarnaast dient bij stedelijke ontwikkelingen toepassing gegeven te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met bijbehorende zorgwoningen (60 eenheden) op een binnenstedelijke locatie.

Daarnaast wordt voor de Moleneindstraat 3 ook de maatschappelijke bestemming opgenomen passend bij het huidige gebruik. Daarnaast mogen in het plangebied ook nog maximaal 8 appartementen gebouwd worden. Daarmee wordt ingespeeld op het streven naar concentratie van verstedelijking en zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en is economisch onderbouwd volgens de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ten tweede is het effect van de ontwikkeling op onderliggende gronden van belang. De toepassing van de lagenbenadering zoals genoemd in de interim omgevingsverordening omvat het effect van de ontwikkeling op de onderliggende gronden en lagen, zoals de ondergrond, de netwerklaag en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De gewenste ontwikkeling moet aanvaardbaar zijn. Naarmate een ontwikkeling minder inbreuk maakt op de leefomgeving of de omgevingskwaliteit, is ook de afweging minder indringend. Op basis van bodem- en archeologisch onderzoek is er geen belemmering geconstateerd voor de ontwikkeling volgens de lagenbenadering.

Ten derde is meerwaardecreatie van belang. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De beoogde ontwikkeling betreft de bouw van maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen in de gemeente Vught. Hiermee draagt de ontwikkeling op diverse aspecten bij aan ambities van de gemeente en wordt er meerwaarde gecreëerd.

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met maximaal 60 zorgwoningen en maximaal 8 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied. Het voldoet daarmee aan de eisen van 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'.

Watersystemen, waterveiligheid en waterberging

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangeduid als Afwijkende norm. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen 'Afwijkende norm wateroverlast Stedelijk gebied' als norm een overstromingskans 1/150 per jaar. Deze norm betreft een inspanningsverplichting.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen van het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal Noordoost-Brabant

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer betaalbare woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. In maart 2023 ondertekenden het Rijk, de provincie Noord-Brabant, colleges van de gemeenten en de corporaties de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. In de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant wordt een regionale doorvertaling gemaakt naar gemeenten en corporaties van de gemaakte afspraken tussen Rijk en provincie en tussen Rijk en corporaties. Concreet is vastgelegd hoeveel en welke woningen waar in de regio tot 2030 bijkomen.

De regio Noordoost-Brabant staat voor zeer ambitieuze wonen-opgaven. Uit de Woondeal blijkt dat er ruim voldoende plannen zijn voor woningbouw, ook in het betaalbare segment. Daarom wordt vooral ingezet op het daadwerkelijk en sneller realiseren van bestaande plannen.

Toetsing

De ontwikkeling sluit zowel kwalitatief als kwantitatief goed aan bij de woningbouwbehoefte (zie ook paragraaf 3.1.3). Met de realisatie van deze woningen wordt voorzien in de woningbouwopgave van de gemeente Vught. Het plan past daarmee binnen de kaders van de woningbouwafspraken binnen de regio.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Vught

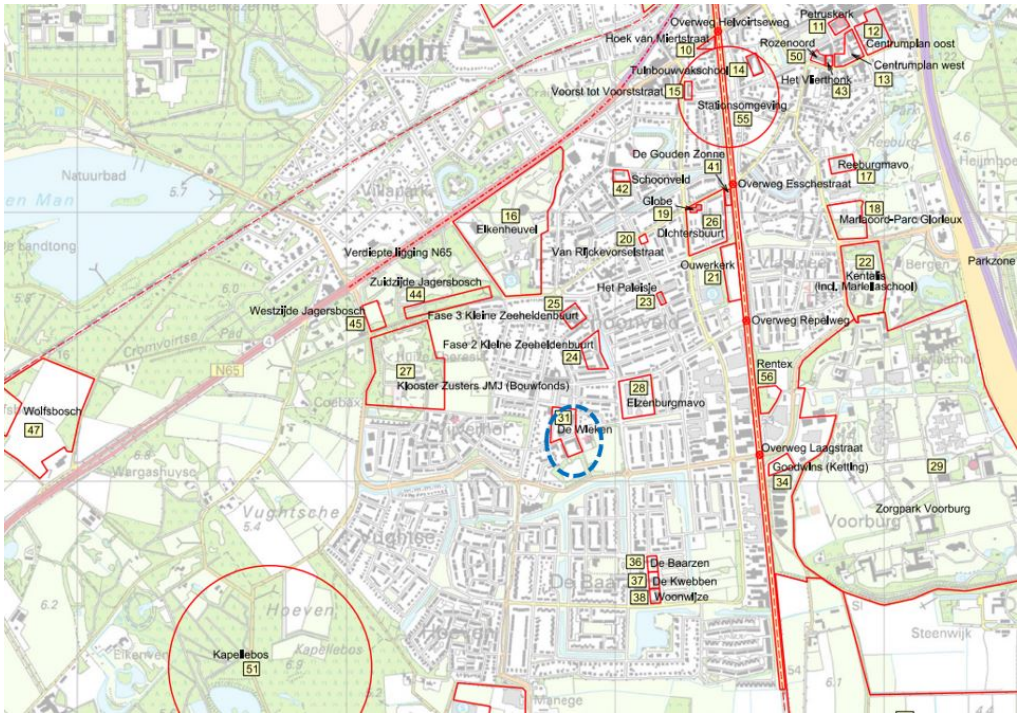
Op 19 december 2013 is de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie beslaat het grondgebied van de gemeente Vught voor de herindeling (dus nog exclusief het grondgebied van de voormalige gemeente Haaren), zowel het buitengebied als de bebouwde kom. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Samengevat kent de gemeente Vught de volgende rollen toe aan de structuurvisie:

- **strategische rol:** de gemeente wil aan de hand van de structuurvisie regie kunnen voeren. Het vastleggen van de ambities voor de lange termijn geeft houvast in discussies met rijkspartijen, provincie en in regionale verbanden;
- **integrerende rol:** de gemeente heeft veel sectoraal beleid. De structuurvisie is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen deze sectoren. Daarom zoeken we in eerste instantie naar sectorale opgaven, die binnen de integraliteit van de structuurvisie kunnen worden opgepakt.

De Omgevingsvisie gemeente Vught is in ontwerp gereed. Het is een visie op hoofdlijnen, met een horizon in 2040. De omgevingsvisie gaat zowel over ruimtelijke als sociale aspecten en richt zich op mogelijkheden om gezond en veilig te leven, mee te kunnen doen, te wonen, te werken, te recreëren en te ondernemen. De omgevingsvisie biedt ook ruimte aan nieuwe initiatieven.

Toetsing

Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als ontwikkellocatie, zie figuur 3.1. Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 60 gestapelde zorgwoningen op de locatie van de Willibrordusschool en de locatie van de sporthal. Op het particuliere perceel aan de Moleneindstraat 1 kunnen naast maatschappelijke voorzieningen maximaal 8 appartementen worden gerealiseerd. De bebouwing aan de Moleneindstraat 3 blijft behouden, maar krijgt een maatschappelijke bestemming. Het oorspronkelijke (noordelijke) deel van de Willibrordusschool heeft een karakteristieke vorm en blijft behouden. De ontwikkeling wordt in samenhang met de stijl van de omgeving uitgevoerd. Een kenmerkend element is de aansluiting op de architectuurstijl uit de jaren '50 en '60. De nieuwbouw sluit aan bij deze architectuurstijl en voegt zich hiermee in de bestaande omgeving, zodat met de schaal, maat, vormgeving en het materiaal geen conflicten tussen nieuw en oud ontstaan. De ontwikkeling past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Vught.



Figuur 3.1: Mogelijke ontwikkellocaties (rood omkaderd), waarbij het plangebied met blauw is aangeduid

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Structuurvisie Vught.

3.4.2 Woonvisie Vught

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de 'Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit' vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie 2021-2025 geeft de raad de richting aan van het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook heeft de raad met het vaststellen mandaat aan het college gegeven om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen van concrete locaties, op te kunnen pakken.

Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de

periode 2019-2028 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma vervangt het programma, zoals opgenomen in de Woonvisie Vught 2016. In het woningbouwprogramma wordt ingegaan op de verschillende planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen.

Beleidsmatige context

Ook in de gemeente Vught zijn de gevolgen van de landelijke woningbouwcrisis merkbaar. Er is een verhoogde druk op de woningmarkt en veel mensen kunnen geen passende woning vinden. Daarom heeft dit woonbeleid als doel om de mogelijkheden voor woningzoekers te verruimen. Tevens is per 1 januari 2021 Helvoirt bij de gemeente Vught aangesloten. Door toevoeging van deze nieuwe kern is er ruim aandacht in het coalitieakkoord voor wonen waarbij de volgende beleidsonderwerpen belangrijk zijn:

- Huisvesting voor jongeren, starters en senioren: betaalbaar en middelduur;
- Instrumenten ten behoeve van behoud betaalbare woningen;
- Kleine en levensloopbestendige woningen;
- Versnelling woningbouw door tijdelijk wonen.

In hoofdstuk 4 van de Woonvisie wordt ingegaan op het beleid voor wonen en zorg. Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Het gaat om mensen met een (licht) verstandelijke beperking, met een psychiatrische aandoening, met een (lichte) lichamelijke beperking of ouderen met ziekten en/of beperkingen. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen met welzijnsvoorzieningen in de directe nabijheid (mogelijkheden voor ontmoeting).

Daarnaast speelt in de gemeente Vught ook de vergrijzing een rol, die sterker is in de gemeente dan elders. In 2020 was zo'n 33% van de huishoudens van Vught 65 jaar of ouder. In 2030 is dit aandeel naar verwachting 41%. Daarmee groeit ook het aantal mensen met ouderdomsziekten, bijvoorbeeld dementie. De meeste ouderen zijn gezond en kunnen regulier wonen. Dat geldt naar schatting voor zo'n driekwart van de ouderen. Dan gaat het om 3.200 oudere huishoudens in 2020 die regulier wonen, en 3.990 oudere huishoudens in 2030.

Naast ouderen die zelfstandig willen en kunnen blijven wonen, is er een groep die geclusterd wil of moet wonen. Zij willen zelfstandig wonen, met andere ouderen (of andere huishoudenstypen) samen. Geclusterde woonvormen zijn dan passend. Dan gaat het bijvoorbeeld om een hofje of appartementen met gemeenschappelijke voorzieningen. Juist aan dit soort tussenvormen (tussen volledig zelfstandig en in een zorginstelling in) ontbreekt het nu. In deze geclusterde woonvormen kunnen bewoners elkaar ondersteunen, of kunnen zorgorganisaties efficiënter thuiszorg aanbieden. Naar verwachting neemt de vraag naar dit type woonvormen toe van 850 in 2020 naar 1.270 in 2030. Deze vraag zal deels door nieuwbouw en deels in de bestaande voorraad opgevangen worden.

Voor ouderen en wonen met zorg legt de gemeente in de programmering het accent op locaties waar voorzieningen in de buurt zijn. Deze voorzieningen versterken de functie van woonzorglocaties, en vervullen een belangrijke rol in het sociale netwerk van zorgbehoevenden. Daarom zijn met name Centrum, Molenstraat e.o. en De Baarzen kansrijke wijken. Maar ook wijken met bestaande woonzorgcomplexen bieden mogelijkheden voor uitbreiding: hier is immers al zorginfrastructuur aanwezig.

Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met 60 zorgwoningen en 8 appartementen. De ontwikkeling voorziet in een geclusterde woonvorm. In de huidige situatie ontbreekt zo'n woonvorm. In deze geclusterde woonvormen kunnen

bewoners elkaar ondersteunen, of kunnen zorgorganisaties efficiënter thuiszorg aanbieden. Met de ontwikkeling van zorgwoningen op deze locatie wordt een logische invulling van De Wieken bereikt. De locatie is zeer passend voor ouderen, gezien de directe aanwezigheid van zorg en winkelvoorzieningen. Ook de semi-openbare binnentuin is zeer passend voor ouderen en de omgeving. Deze voorzieningen versterken de functie van het woonzorgcomplex en vervullen een belangrijke rol in het sociale netwerk van zorgbehoevenden. Het plan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Woonvisie Vught.

3.4.3 Lokale Sociale Agenda 2023-2026

De Lokale Sociale Agenda (LSA) 'Voor Elkaar' is het overkoepelende kader voor het brede sociaal domein. Dat wil zeggen: van basisvoorwaarden als stevige buurten en wijken met ontmoetingsplaatsen, sport, cultuur en onderwijs tot jeugdhulp, ondersteuning, zorg en uitkeringen.

In deze agenda zijn drie hoofdthema's geformuleerd:

Thema 1: Hulp komt terecht bij de mensen die de hulp het hardst nodig hebben

Het personeelstekort in de zorg loopt hard op en dat zal niet minder worden. De vergrijzing neemt eveneens toe. Dat betekent dat we mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten laten wonen. Daar is goed wonen een onderdeel van. Met enige clustering kan ondersteuning thuis makkelijker worden geboden. Ook ontmoeting speelt mee, dat houdt mensen langer gezond en minder eenzaam (dus minder zorgvragen). De omgeving kan eveneens bijdragen aan stimuleren van zelfstandigheid (in dit geval in de buurt van arts/apotheek, en vooral winkels, alles op loopafstand).

Thema 2: Een stevig sociaal netwerk: inwoners kunnen elkaar ontmoeten en hun netwerk behouden of vergroten en verstevigen

Door het aanbieden van ontmoetingsmogelijkheden, worden vaak zorgvragen voorkomen bijvoorbeeld uit eenzaamheid. Een tweede resultaat van een sociaal netwerk in de directe omgeving: het is makkelijker elkaar te helpen, ondersteuning te bieden aan elkaar als dat even nodig is. Verder draagt elkaar kennen bij aan het veiligheidsgevoel in de buurt, het verlaagt de drempel om elkaar aan te spreken.

Thema 3: Bestaanszekerheid als belangrijke voorwaarde voor positieve gezondheid van inwoners

Zowel uit onderzoek als uit de gevoerde gesprekken blijkt dat financiële problemen en geldzorgen een grote bron van stress zijn en zowel in praktische als in sociale zin het meedoen aan de samenleving belemmeren. Gezien de huidige situatie (hoge inflatie, snel stijgende energielasten) is de verwachting dat het aantal inwoners met (grote) financiële problemen de komende tijd zal toenemen. Daarbij is bekend, dat het vaak lang duurt voordat inwoners zich met hun financiële problemen bij bijvoorbeeld schuldhulpverlening melden. Dat betekent dat hun gezondheid op allerlei vlakken achteruit gaat, alle dimensies van positieve gezondheid worden aangetast.

Als gevolg van de stress die financiële problemen met zich meebrengen, wordt soms een beroep gedaan op zorg en ondersteuning, waar het oplossen van de financiële problemen wellicht effectiever zou zijn. Andersom is ook bekend, dat mensen met een psychische kwetsbaarheid meer risico lopen op financiële problemen, dit is een groep die mogelijk extra aandacht verdient in preventieve zin.

In deze agenda heeft de gemeente per thema geformuleerd welke acties de gemeente gaat ondernemen ter bevordering van de verschillende thema's.

Toetsing

De ontwikkeling voorziet in een geclusterde woonvorm. In deze geclusterde woonvormen kunnen bewoners elkaar ondersteunen, of kunnen zorgorganisaties efficiënter thuiszorg aanbieden, waardoor mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. De omgeving draagt eveneens bij aan stimuleren van zelfstandigheid, omdat het plangebied op loopafstand van voorzieningen is gelegen. Voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan Thema 1 uit de Lokale Sociale Agenda. Voorgenomen ontwikkeling levert ook een bijdrage aan Thema 2: doordat er ontmoetingsmogelijkheden zijn, wordt een sociaal netwerk gecreëerd. Daardoor worden vaak zorgvragen uit eenzaamheid voorkomen.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Lokale Sociale Agenda Vught.

3.4.4 Groenvisie 2023-2033

De gemeente Vught heeft een bijzonder groen karakter. Beekdalen, landgoederen, parken, bossen, monumentale lanen en oude bomen vormen een afwisselend en waardevol landschap dat bepalend is voor de identiteit van de gemeente. Deze groene elementen zijn van grote waarde voor het woongenot, de recreatie, natuur en uitstraling in Vught.

Tot 2023 maakte de gemeente gebruik van het beleidsstuk 'Nota Groen – Groen Verbindt' uit 2015. In 2022 is het traject opgestart om het beleidsstuk te actualiseren, omdat sinds 1 januari 2021 Helvoirt deel uitmaakt van de gemeente Vught, maatschappelijke thema's zoals de negatieve effecten van klimaatverandering, terugval van de biodiversiteit, samenwerking met inwoners en gezondheid meer aandacht vragen en er een nieuwe nota Energie & Klimaat is vastgesteld met beleidsuitgangspunten voor het thema klimaatadaptatie. Op 22 juni 2023 is de Groenvisie vastgesteld.

Het doel van deze geactualiseerde Groenvisie is om het beleid te bepalen voor de komende tien jaar. Dit beleid gaat over gemeentelijk en privaat groen binnen de bebouwde kom én het gemeentelijk groen buiten de bebouwde kom. Er is voldoende openbaar groen nodig om alle functies die ervan worden gevraagd mogelijk te maken. In de Groenvisie 2023-2033 gaat het om vijf thema's, te weten biodiversiteit, klimaatadaptatie, gezondheid, identiteit en samenwerking.

Biodiversiteit

Het openbaar groen is erg belangrijk voor behoud van lokale biodiversiteit. In kaart wordt gebracht waar kansen liggen om groen(structuren) met elkaar te verbinden.

Klimaatadaptatie

De openbare ruimte van de gemeente wordt zo ingericht dat er voldoende ruimte is voor klimaatadaptief groen. Gezocht wordt naar welke maatregelen en plekken in het openbaar groen het meest kunnen helpen in de strijd tegen de negatieve effecten van de klimaatverandering. Daarnaast worden de bewoners van Vught gestimuleerd om bij te dragen aan klimaatadaptatie.

Gezondheid

Bewegen in het openbaar groen wordt meer aangemoedigd. Er wordt gezorgd voor voldoende speeltuinen, beweegroutes en plekken met beweegelementen voor volwassenen.

Identiteit

Vught kent een bijzondere, gevarieerde en natuurlijke uitstraling die de identiteit van de gemeente bepaalt. Maar ook de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten van de dorpskernen Helvoirt, Cromvoirt en Vught bepalen de beleving en het karakter. Het

openbaar groen kan beleving, karakter en identiteit versterken, door inzet van kwalitatief groen en kleinschaligheid voor recreatie.

Samenwerking

Gemeente Vught wil inwoners meer en eerder betrekken bij het beleid en de uitvoering, en gebruik maken van de goede ideeën en initiatieven die leven in de gemeente. Vooraf wordt duidelijk wanneer en waarover inbreng mogelijk is. Zo wil de gemeente zorgen voor meer draagvlak, betrokkenheid en tevredenheid.

Toetsing

De toekomstige bebouwing wordt net als in de huidige situatie gesitueerd aan de randen van het plangebied. Op deze manier ontstaat een 'binnentuin' in het midden van het plangebied. De monumentale kastanjebomen blijven behouden en krijgen een waardige inpassing. Het openbaar groen wordt bij voorkeur ingericht met ruimte voor waterberging. Het plangebied krijgt daarmee een groene uitstraling. Er blijft voldoende ruimte over om groen aan te brengen binnen het plangebied. Bij de herinrichting van de openbare ruimte moet rekening worden gehouden met de uitgangspunten van de Groenvisie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Groenvisie.

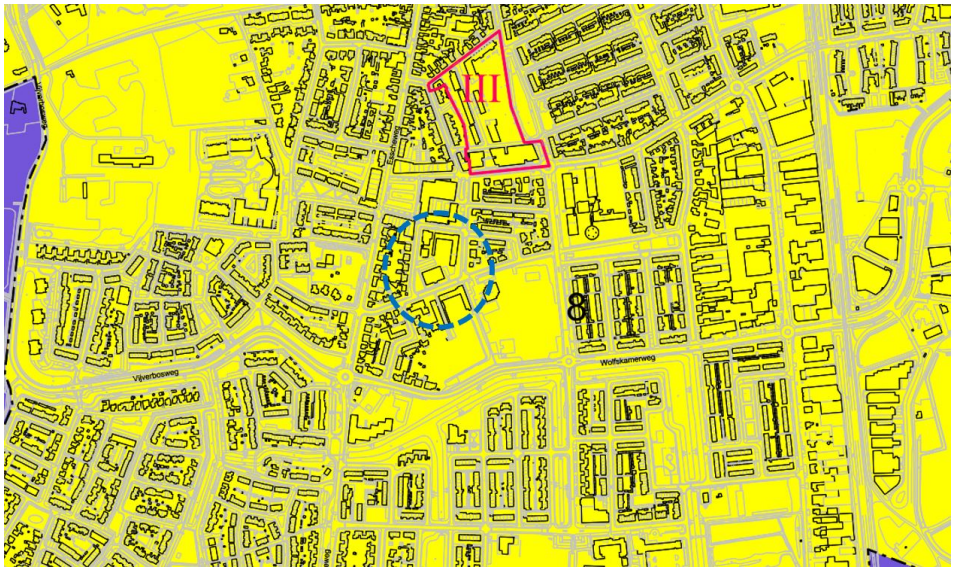
3.4.5 Welstandsnota 2016

De Welstandsnota 2016 is op 4 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en per 1 maart 2016 in werking getreden. Deze tweede herziening vervangt alle voorgaande nota's. Het welstandsbeleid van de gemeente is specifiek toegesneden op de Vughtse samenleving en haar omgeving. Hierbij is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld. Tevens is 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.

Toetsing

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de welstandskaart weergegeven. Het plangebied is aangeduid als 'Welstandsniveau 3' en 'resterend grondgebied 8'. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria. De excessenregeling (regeling voor buitensporigheid in het uiterlijk) is wel van toepassing.

Met deze ontwikkeling kunnen 60 zorgwoningen en 8 appartementen worden gerealiseerd. De nieuwbouw sluit aan bij de kenmerkende architectuurstijl en voegt zich hiermee in de bestaande omgeving, zodat met de schaal, maat, vormgeving en het materiaal geen conflicten tussen nieuw en oud ontstaan. Er is geen sprake van een exces. Er is geen welstandstoets nodig.



Figuur 3.2: Uitsnede welstandskaart (plangebied is blauw omcirkeld)

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Welstandsnota 2016.

3.4.6 Mobiliteitsvisie 2035

Het verkeersbeleid van de gemeente Vught is in 2021 geactualiseerd. Het voormalige VVP (Verkeers- en Vervoersplan) heeft daarbij plaats gemaakt voor de Mobiliteitsvisie. In de mobiliteitsvisie is het droombeeld over mobiliteit voor 2035 uitgewerkt in vier kerngedachten die sturing geven aan de mobiliteitsvisie:

- Actief verkeersveilig;
- Leefbaar bereikbaar;
- Duurzaam Groen;
- Wij (samen) in Vught;

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

In de visie zijn maatregelen en acties benoemd om uitvoering te geven aan de visie. Het betreft maatregelen die een bijdrage leveren aan het vergroten van de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid en maatregelen gericht op parkeren, monitoring en samenwerking met de regio. Uitvoering van maatregelen vindt zowel intern als extern via participatie en afstemming in de regio plaats. Maatregelen zijn nog niet allemaal concreet en vragen om nader onderzoek.

Specifieke aandacht wordt besteed aan mensen met een beperking en aan wat hen helpt. De Werkgroep Toegankelijk Vught wordt expliciet betrokken bij de uitvoering van maatregelen. Dit betekent dat er continu en overal aandacht voor is en dat er wordt uitgegaan van inclusief ontwerpen voor iedereen.

Toetsing

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van een woonzorgcomplex met 60 zorgwoningen en maximaal 8 appartementen. Het gezondheidscentrum aan de

Moleneindstraat 3 blijft behouden. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart uit de mobiliteitsvisie weergegeven. Het plangebied is aangeduid als voetgangersgebied en als schoolomgeving.



Figuur 3.3: Uitsnede kaart mobiliteitsvisie

In (de omgeving van) het plangebied heeft de voetganger prioriteit. Men moet zich prettig en gemakkelijk te voet kunnen verplaatsen en er moeten voldoende oversteeklocaties zijn. Het plangebied is op loopafstand van voorzieningen gelegen. De Moleneindstraat en het Moleneindplein zijn éénrichtingsverkeer. Dit wordt behouden. De langsparkeerstrook aan het Moleneindplein wordt omgezet in haaks parkeren. Ook worden er op drie locaties oversteekplaatsen gerealiseerd om de voetgangers te faciliteren. In de Lidwinastraat zijn parkeerplaatsen haaks op de rijbaan ontworpen om drukte en onoverzichtelijke situaties op de rijbaan te voorkomen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de verkeersveiligheid. Parkeerplaatsen en inritten worden bij voorkeur uitgevoerd in een open verharding zoals grasbeton, zodat een groen kader rondom het plangebied ontstaat. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de kerngedachte Duurzaam Groen.

Met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan de kerngedachten uit de mobiliteitsvisie.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Mobiliteitsvisie 2035.

3.4.7 Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022

De gemeente heeft op 7 februari 2013 het parkeerbeleid vastgesteld. Deze parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de gedateerde CROW parkeerkencijfers (publicatie 317, 2012).

Het parkeerbeleid in dit parkeerbeleidsplan geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte. In de parkeernota zijn de volgende thema's opgenomen:

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

Op basis hiervan is het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vught geformuleerd en vastgelegd in het bestemmingsplan ''Parapluplan Parkeren''. Bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij sprake is van functiewijziging of -toevoeging moet met dit beleid rekening gehouden worden en dient de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt te worden. Daarbij zal in principe voorzien moeten worden in (voldoende) parkeervoorzieningen op eigen terrein. Dit is afdwingbaar op grond van de regels.

Toetsing

In het parkeerbeleid zijn parkeerkencijfers voor de meest gangbare functies opgenomen. Voor de functies zoals in dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt wordt gebruik gemaakt van de parkeerkengetallen uit de CROW 2012, zoals het parkeerbeleid ook voorschrijft.

Parkeernormen

- Moleneindstraat 3: 220m² x 2,25 = 4,95
- Moleneindstraat 1: 8 x 1,8 = 14,4
- Vughterstede 60 x 0,6 = 36
- ZOED 17 x 2,15 = 36,55

Totaal benodigd: 92 parkeerplaatsen

In figuur 2.6 zijn 96 parkeerplaatsen ingetekend welke naar aanleiding van dit bestemmingsplan zullen worden aangelegd:

- 16 parkeerplaatsen voor Vughterstede in de binnentuin;
- 8 parkeerplaatsen voor Moleneindstraat 3 op eigen terrein;
- 8 parkeerplaatsen voor Moleneindstraat 1 op eigen terrein;
- 6 openbare plaatsen Moleneindstraat 1;
- 6 parkeerplaatsen voor de artsen ZOED op eigen terrein;
- 32 openbare plaatsen ZOED;
- 20 openbare plaatsen Vughterstede Lidwinastraat.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022.

3.4.8 Paraplubestemmingsplan Archeologie

Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad van Vught het beleidskader archeologie 2022 vastgesteld. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. Dit beleid geldt voor de gehele gemeente.

Het nieuwe archeologiebeleid is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie", vastgesteld op 6 april 2023. De toelichting op de archeologische verwachtings- en beleidskaarten, inclusief de kaarten zelf, vormt de basis voor het parapluplan. In het parapluplan worden de archeologische waarden voorzien van

een dubbelbestemming. De dubbelbestemming geldt boven de (enkel)bestemming van de gronden. Dit parapluplan heeft alleen betrekking op de bescherming van archeologische waarden.

Toetsing

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het paraplubestemmingsplan Archeologie weergegeven. Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Waarde - Archeologie 5'. Moleneindstraat 1, Moleneindstraat 3 en de sporthal hebben geen archeologische waarden.



Figuur 3.4: Paraplubestemmingsplan Archeologie

De voor 'Waarde-archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachte archeologische waarden.

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van één bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de

archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

In paragraaf 4.1 wordt ingegaan op het aspect archeologie. Hieruit blijkt dat geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven. Het aspect archeologie is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling De Wieken.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het paraplubestemmingsplan Archeologie.

3.4.9 Economisch en recreatief beleid 2023-2032

De sector toerisme en recreatie is één van de kansrijke economische sectoren waar Vught op inzet. Vught is aantrekkelijk voor inwoners en bezoekers vanuit de regio, maar ook steeds meer voor toeristen. De ligging dicht bij ’s-Hertogenbosch en aan de Loonse en Drunense Duinen maakt dat de gemeente Vught ook voor een steeds bredere doelgroep aantrekkelijk is. Vught is een gemeente met veel natuur, erfgoed en cultuurhistorie. De recreatieve sector biedt dan ook veel kansen voor nieuw ondernemerschap en werkgelegenheid. Bovendien worden door het versterken van deze sector meer bezoekers aangetrokken die bijdragen aan de naamsbekendheid, het voorzieningenniveau en het vestigingsklimaat van Vught.

Het economisch en recreatief beleid geeft aan welke ambitie de gemeente heeft en hoe hier uitvoering aan wordt gegeven. Er zijn keuzes gemaakt, keuzes die de economische ontwikkeling moeten stimuleren en er voor moeten zorgen dat de economie robuust is en bestand is tegen pieken en dalen die zich ook in de toekomst voor zullen blijven doen.

Het beleidsstuk start met een korte schets van feiten, cijfers en relevante ontwikkelingen die effect hebben op de Vughtse economie. De gemeente heeft vijf thema's geformuleerd waarvoor zij actiepunten benoemd hebben die een basis-, een maatwerk of een extra niveau kennen. De vijf thema's zijn 'dienstverlening', 'recreatie', 'winkelgebieden', 'bedrijventerreinen' en 'buitengebied'. Deze thema's worden achtereenvolgend genoemd en bestaan uit een beschrijving van de huidige situatie en uitdagingen die verwacht worden. Ten slotte zijn de acties uit dit beleidsstuk bijeen gebracht.

Toetsing

Het plangebied ligt op loopafstand van een winkelgebied met een lokaal verzorgingsgebied. Een doelstelling voor winkelgebieden is dat deze goed bereikbaar moeten blijven. Eén van de aantrekkingskrachten van de winkelgebieden in onze gemeente is dat er overal gratis geparkeerd kan worden. Ook de bereikbaarheid per fiets en toegankelijkheid voor voetgangers zijn belangrijk om te bewaken. Met deze ontwikkeling wordt het plangebied verkeersveilig ingericht. De Moleneindstraat en het Moleneindplein worden ingericht voor éénrichtingsverkeer. In de Lidwinastraat zijn parkeerplaatsen haaks op de rijbaan ontworpen om drukte en onoverzichtelijke situaties op de rijbaan te voorkomen. Op deze manier blijft het winkelgebied makkelijk toegankelijk en bereikbaar.

Voor het plangebied zijn verder geen ambities of doelstellingen geformuleerd.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Economisch en recreatief beleid 2023-2032.

3.4.10 Nota Energie en Klimaat Vught 2022-2030

Naast de internationale en nationale afspraken rondom energie en klimaat, zijn er ook lokaal in Vught afspraken gemaakt. In het coalitieakkoord is opgenomen dat de gemeente een planmatige aanpak opstelt waarin concrete doelen, fasering, prioriteiten en middelentoewijzing zijn opgenomen. Dat komt samen in de 'Nota Energie en Klimaat Vught 2022-2030'.

Hiermee wordt de komende jaren integraal aan de beleidsdoelen voor 2030 en 2050 binnen het beleid voor energie en klimaat gewerkt. Daarom heeft de gemeente Vught het voornemen om met elkaar verweven thema's rondom energie en klimaat onder één integrale nota onder te brengen voor acht jaar, tot het jaar 2030. Hierbij wordt ook een doorkijk naar 2050 gemaakt, zodat er planmatig op de lange termijn gestuurd kan worden. De nota is ervoor bedoeld om bestaand (en komend) beleid samen te voegen en daaruit integrale, logische afwegingen te maken over wat daadwerkelijk nodig is voor elk thema en de prioritering en volgordelijkheid aan te geven. Wat gedaan moet worden, wordt elk jaar opgenomen in uitvoeringsplannen van de nota. Niet alles kan tegelijkertijd vanwege tijd, budget en capaciteit.

Toetsing

Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterbeheer en groen. Het openbaar groen in het plangebied wordt ingericht met ruimte voor waterberging. De bestaande waardevolle kastanjebomen blijven behouden. Het plangebied heeft daarmee een groene uitstraling. De woningen en zorgwoningen worden gasloos opgeleverd.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met de Nota Energie en Klimaat Vught 2022-2030.

3.4.11 Programma Water en Riolering 2022-2026 en Waterafvoerverordening Vught 2022

Een goede waterhuishouding is erg belangrijk. Zeker nu droogte en wateroverlast steeds vaker voorkomen, moeten waterbeheer en riolering in de gemeente goed op orde zijn. De gemeentelijke watertaken zijn vastgelegd in het 'Programma Water en Riolering 2022-2026' (PWR). De praktische regels zijn vertaald in de 'Waterafvoerverordening Vught 2022'. Met het plan en de verordening wordt ingespeeld op trends en ontwikkelingen in water en riolering. Daarnaast is de rolverdeling vastgelegd tussen de overheid en bewoners/ondernemers op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Het Programma Water en Riolering 2022-2026 beschrijft uitdagingen, wat op korte en lange termijn wordt gerealiseerd, wat gedaan wordt en hoe dit zo duurzaam mogelijk gefinancierd wordt vanuit de rioolheffing. Om een stap te zetten in de komende planperiode met betrekking tot de realisatie van bovenstaande visie zijn drie speerpunten geformuleerd:

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

De regels voor het afvoeren van afval-, hemel- en grondwater zijn opgenomen in de waterafvoerverordening. De Waterafvoerverordening is aanvullend op de voorschriften over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering in het Bouwbesluit 2012. Met deze verordening wordt het gemeentelijk beleid uit het gemeentelijk rioleringsplan verankerd.

Toetsing

Het bergen van water binnen ontwikkelingen is beleid vanuit de gemeente. Per vierkante meter bebouwd oppervlak moet 60 mm berging voorzien worden, bij voorkeur in de openbare ruimte. Een groen dak is vrijgesteld van deze waterafvoerverordening.

Voor de openbare parkeerplaatsen wordt gedacht aan infiltratiekratten. Afkoppelen van hemelwater in wadi-achtige structuren. In paragraaf 4.8 wordt ingegaan op het aspect water. Bovendien bestaat de bodem uit zand, waarin water makkelijk kan infiltreren. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De ontwikkeling is in lijn met het Programma Water en Riolering 2022-2026 en de Waterafvoerverordening Vught 2022. Bij de Omgevingsvergunning moet worden aangetoond hoe aan de bergingseis van 60 mm wordt voldaan.

3.4.12 Conclusie gemeentelijk beleid

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de doelstellingen van het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1 Archeologie

Algemeen

Het is verplicht om met nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Regelgeving

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De gemeente heeft een belangrijke rol voor het beschermen van archeologisch erfgoed en archeologie moet verplicht bij het ruimtelijk besluitvormingsproces worden betrokken. De Erfgoedwet werkt dan ook door in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op 19 mei 2022 heeft de gemeenteraad het beleidskader Archeologie Vught vastgesteld. Het beleidskader wordt gevormd door diverse archeologische beleidsdocumenten waaronder de archeologische beleidskaart Vught. Het paraplubestemmingsplan Archeologie, vastgesteld op 6 april 2023, is op basis van dit beleidskader opgesteld.

Toetsing

Het grootste deel van het plangebied is bestemd als 'Waarde - Archeologie 5'. Er dient daarom archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In 2018 is een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 2. Hieronder worden de resultaten kort samengevat.

Doel van het bureauonderzoek was een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

De kans op het voorkomen van de resten is vanwege de voor landbouwers gemiddeld geschikte ligging op een dekzandvlakte middelhoog voor resten vanaf het Neolithicum. Omdat van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum uitsluitend vuurwerkstrooiingen en gebruiksvoorwerpen worden verwacht in de nabijheid van beekdalen en het plangebied op grote afstand van een beekdal ligt is de verwachting dat deze in het plangebied aanwezig zijn laag.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit het booronderzoek blijkt dat het plangebied tot grote diepte (70-180 cm –mv) is verstoord. Opvallend is dat bij de boringen 1 en 4 nog een gedeeltelijk intact podzolprofiel is aangetroffen op respectievelijk 110 en 160 cm –mv, terwijl bij boring 8 vanaf 70 cm –mv intacte dekzandafzettingen zonder podzolprofiel zijn aangetroffen. Mogelijk vallen de boringen 1 en 4 samen met de bodem van een voormalige depressie waar nog een deels intact podzolprofiel bewaard is gebleven. De naar verwachting natte omstandigheden ter

plaatse van een depressie maakt dit echter uit archeologisch oogpunt minder interessante locaties.

Op basis van het ontbreken van een eerddek en de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, geldt er conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht geldt bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), de gemeente Vught of de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

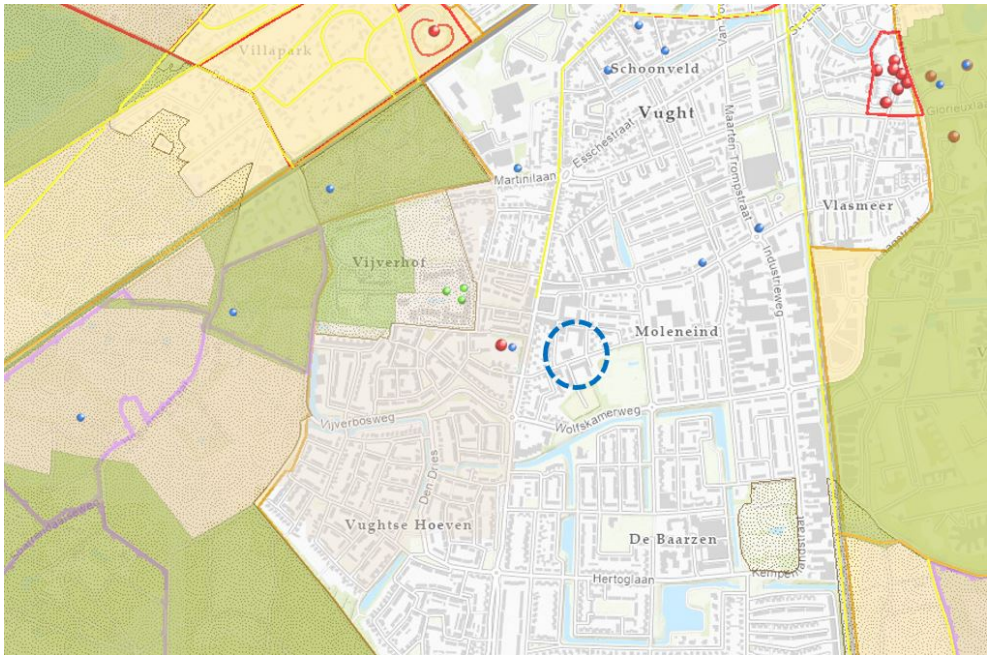
Archeologie is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling De Wieken. Op basis van het uitgebrachte advies van het archeologisch bureau zijn er geen archeologische dubbelbestemmingen binnen het plangebied opgenomen.

4.1.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Sinds 1 januari 2012 dient ieder bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden te bevatten. Door de wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen 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.



Figuur 4.1: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

Toetsing

Cultuurhistorie in het plangebied

De Wieken is een inbreidingslocatie van oorspronkelijk drie schoolgebouwen, een sporthal, een voormalig kloostergebouw en twee particuliere percelen. Dit bestemmingsplan betreft het gebied van de twee particuliere percelen, de voormalige Willibrordusschool, de sporthal en een gedeelte van de voormalige Lidwinaschool (de speelplaats) staan.

Historie Willibrordusschool en Lidwinaschool

In 2020 is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd voor de Willibrordusschool en de Lidwinaschool. Deze verkenning is als Bijlage 3 bijgevoegd. In deze verkenning is de geschiedenis van het plangebied uitgebreid beschreven. Hieronder volgt een korte samenvatting.

De Willibrordusschool is oorspronkelijk ontworpen als een 5-klassige jongensschool die in esthetisch opzicht gelijk was aan de meisjesschool en het klooster. De inzegening van de jongensschool was op 12 december 1939. De broeders van O.L. Vrouw van Lourdes gaven hier les. In de jaren '50 werd de Willibrordusschool twee keer uitgebreid. In 1953-1954 kreeg de vleugel aan het Moleneindplein een verdieping met drie lokalen en werd de zolder van de vleugel aan de Willibrordusstraat ingericht als handenarbeidlokaal. In 1957-1958 werd de vleugel aan de Willibrordusstraat verlengd en voorzien van een nieuwe hoofdentree (de oorspronkelijke hoofdentree aan het Moleneindplein werd gewijzigd). Bovendien werd de vleugel aan het Moleneindplein verlengd met een portiek annex toiletgroep, met daaraan gekoppeld een overdekte doorgang met langgerekte fietsenstalling. Sindsdien is de speelplaats aan drie zijden omsloten. Daarna is er alleen op kleine schaal inpandig verbouwd. De trap in de gang van de vleugel aan het Moleneindplein dateert uit 1973. In 1983 heeft de Technische Dienst van de gemeente Vught enkele dubbele deuren en diverse binnenwanden aangebracht in de vleugel aan de Willibrordusstraat. Sinds de ingebruikname van de nieuwe fusieschool ‘De Avonturier’ in 2018 is de voormalige jongensschool in gebruik als tijdelijke woon- en werkruimte bij leegstandbeheerder Interveste.

De Lidwinaschool is oorspronkelijk ontworpen als een 4-klassige meisjesschool die in esthetisch opzicht gelijk was aan de jongensschool en het klooster. De inzegening van de meisjesschool was op 6 november 1939. De zuster Franciscanessen van Oudenbosch gaven hier les. Zij betrokken een klooster dat voor eigen rekening werd gebouwd op een beschikbaar gesteld perceel naast de meisjesschool. In de jaren '50 werd de Lidwinaschool één keer uitgebreid en één keer verbouwd. In 1951-1952 werd aan de achterzijde een vleugel met drie lokalen toegevoegd. Bovendien kwam daar de nieuwe hoofdentree met hal en trap naar boven waar de zolder werd ingericht als naailokaal met grote dakkapellen. In 1957-1958 werd de zolder van de vleugel aan de Lidwinastraat in gebruik genomen als lokalen en voorzien van een reeks grote dakkapellen. Ter ontsluiting van die lokalen werd in 1962 nog een extra trap toegevoegd alsmede enkele dakkapellen. Aan de achterzijde verrees in 1968 een extra entreeportiek annex toiletgroep en langgerekte fietsenstalling evenwijdig aan het toegangspad naar de begraafplaats. Sindsdien is de speelplaats aan drie zijden omsloten. In de jaren tachtig heeft de Technische Dienst van de gemeente Vught, net als bij de Willibrordusschool, enkele bestaande binnenwanden weggehaald en enkele nieuwe toegevoegd, alsmede een uitgebouwde toiletgroep aan de straatzijde. Sinds de ingebruikname van de nieuwe fusieschool ‘De Avonturier’ in 2018 is de voormalige meisjesschool in gebruik als tijdelijke woon- en werkruimte bij leegstandbeheerder Interveste.

Waardering

Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de historisch waardevolle bebouwing een sturende rol. De scholen zijn niet aangeduid als (gemeentelijk) monument. Beeldbepalend voor het exterieur van de scholen is de traditionalistische Delftse Schoolarchitectuur. Kenmerkend zijn de bakstenen gevels, de grote variatie in formaten en typen roedenvensters, alsmede de zadeldaken met gesmoorde Hollandse pannen en overstek. Opvallend is de zorgvuldige vormgeving en detaillering. Een opmerkelijke toevoeging zijn de oversized dakkapellen uit de jaren '50. De schoolgebouwen zijn structureel verbonden met een vooroorlogs stelsel van knikkende landwegen. Dat stelsel is nog herkenbaar in het wegenpatroon van de buurt.

In de onderstaande tekeningen is aangegeven wat voor waardering aan de schoolgebouwen gegeven is in de cultuurhistorische verkenning (Bijlage 3). Bij de hoog gewaardeerde onderdelen staat behoud ervan voorop. Bij de positief gewaardeerde onderdelen is streven naar behoud wenselijk en voor de indifferent gewaardeerde onderdelen is behoud geen voorwaarde.



Figuur 4.2: Waardering Willibrordusschool verdiepingen

Voorgenomen ontwikkeling

De gevel van de Willibrordusschool aan het Moleneindplein is vanouds het front van het gebouw. Dit noordelijke deel heeft een karakteristieke vorm en een hoge waardering. Dit onderdeel komt in aanmerking voor bescherming. De achtervleugel is ondergeschikt. Het noordelijk deel van de voormalige Willibrordusschool, het front aan het Moleneindplein, blijft staan, zodat het uiterlijk van de buitenkant de oorspronkelijke uitstraling behouden blijft. De overige bebouwing wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Op het te behouden deel is op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.



Figuur 4.3: Waardering Lidwinaschool verdiepingen

Het gevelbeeld rondom van het oudste gedeelte uit 1939 aan de Lidwinastraat, de zijde waaraan het gebouw van oorsprong front maakte én de hoofdentree had, heeft een hoge waardering. De gang inclusief de afwerking in het oudste gedeelte uit 1939 is het structurerende element van het gebouw. De wanden van de klaslokalen waarin het repeterende karakter van de reeks tot uitdrukking komt, hebben ook een hoge waardering. Dit gebouw wordt ten behoeve van de ontwikkeling gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Vanwege de sloop van hoog gewaardeerde onderdelen van de Lidwinaschool is sprake van een negatief effect op de cultuurhistorische waarde. Hier staat tegenover dat de meest wezenlijke waardevolle onderdelen van de scholen, het front van de Willibrordusschool, in de huidige vorm blijft bestaan. Daarmee blijft een gedeelte van het erfgoed, en vooral het verhaal dat de locatie kan vertellen over de geschiedenis, in het straatbeeld aanwezig. De toekomstige bebouwing wordt net als in de huidige en historische situatie gesitueerd aan de randen van het plangebied, zie figuur 4.4.



1925 1975 2022

Figuur 4.4: Historische kaarten plangebied

Cultuurhistorie in de omgeving van het plangebied

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is één monument gelegen in de omgeving van

het plangebied (landhuis Vijverhof aan de Esscheweg 80). Voorgenomen ontwikkeling zal de uitstraling van dit monument niet benadelen. Verder is in de omgeving van het plangebied geen sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en/of complex van cultuurhistorisch belang. Beschermde maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

De ontwikkeling heeft een effect op de cultuurhistorische waarden van de voormalige schoolgebouwen. Dit is echter geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.1.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling De Wieken.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies.

Richtafstanden en omgevingstypen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de ruimtelijk-functionele afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en hindergevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Door middel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zo veel mogelijk voorkomen. Bedrijven en instellingen zijn verplicht te voldoen aan de eisen van een AMvB, dan wel een milieuvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Er dient te worden aangetoond dat een plan met ontwikkelingen buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat een plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

In de VNG-publicatie wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd, zowel voor bedrijven, maatschappelijke instellingen, scholen als sportvoorzieningen. In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: richtafstanden) tot gevoelige objecten. Deze richtafstanden kunnen in de meeste gevallen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is. De genoemde richtafstanden zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan (gemotiveerd) worden uitgegaan van gemengd gebied. Dit zijn

gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Hierbij is vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al sprake van een hogere milieubelasting. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Toetsing

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen en detailhandel aan het Moleneindplein, aan de oostzijde door woonpercelen aan de Willibrordusstraat, aan de zuidzijde door maatschappelijke voorzieningen, zoals een huisartsenpraktijk en de Paulus en Sint Janskerk en aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een groenstrook, woonpercelen, dienstverlening en detailhandel aan de Moleneindstraat. In de omgeving van het plangebied is daarom sprake van functiemenging. Het plangebied maakt deel uit van een 'gemengd gebied'. Voor de relatie tussen de nieuwe functies in het plangebied en de bestaande functies in de omgeving wordt uitgegaan van het principe van functiescheiding.

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met 60 zorgwoningen en 8 appartementen. Ter plaatse zal een modern, maar relatief kleinschalig woonzorgcomplex worden gerealiseerd die voldoet aan de huidige wensen van deze tijd. Een 'verpleeghuis' is volgende de VNG-brochure een milieuhinderlijke functie, die in milieucategorie 2 valt. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een dergelijke milieucategorie een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft, mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter.

Binnen dat zorgcomplex zijn ondergeschikte voorzieningen, zoals horeca, zorgondersteunende en/of maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Dergelijke activiteiten zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en vallen in milieucategorie 2. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor een dergelijke milieucategorie een afstand tot gevoelige bestemmingen van 30 meter (gebaseerd op milieucategorie 2). Aangezien het omgevingstype 'gemengd gebied' betreft, mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 10 meter. De dichtstbijzijnde woning ten opzichte van het bouwvlak binnen de opgenomen maatschappelijke bestemming bedraagt ongeveer 15 meter. De ligging van de nieuwe functies ten opzichte van de bestaande woningen voldoet ook aan de richtafstanden.

Binnen het plangebied blijft het gezondheidscentrum aan de Moleneindstraat 3 behouden. Het gezondheidscentrum heeft een richtafstand van 10 meter. Aangezien het een gemengd gebied betreft, kan de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand tussen het gezondheidscentrum en de woningen in de omgeving van het plangebied en de te realiseren appartementen bedraagt 0 meter. De afstand tussen de (toekomstige) woningen en het gezondheidscentrum is daarmee voldoende groot.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Ten noorden van het plangebied geldt de bestemming 'Gemengd' waarbinnen detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen rechtstreeks zijn toegestaan. Horeca is enkel toegestaan binnen aangeduide locaties. Ten westen van het plangebied liggen voornamelijk woonbestemmingen en enkele percelen waar dienstverlening is toegestaan. Ten zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats. Aan de oostkant zijn enkel woningen toegestaan.

De dichstbijzijnde locatie waar horeca tot en met categorie 2 (zoals een cafetaria, snackbar,

afhaalcentrum) is toegestaan ligt op circa 40 meter van het plangebied en de dichtstbijzijnde locatie voor horeca tot en met categorie 3 (zoals een café, restaurant, hotel en pension) is gelegen op circa meter 95 van het plangebied. De richtafstand conform de VNG-brochure voor hotels, pensions, restaurants, cafétaria's, snackbars, ijssalons, café's en bars bedraagt 10 meter, maar omdat het hier 'gemengd gebied' betreft, is de richtafstand daarmee 0 meter. De afstand tussen de locaties waar horeca is toegestaan en het plangebied waar woningen zijn toegestaan voldoet ruimschoots aan de richtafstand van 0 meter tot gemengd gebied.

Voor detailhandel geldt milieucategorie 1, ook voor de ten noorden gelegen supermarkt. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een afstand tot gevoelige bestemmingen van 10 meter, maar omdat het hier 'gemengd gebied' betreft, mag getoetst worden aan één categorie lager. De richtafstand tot gevoelige bestemmingen is daarmee 0 meter. Er wordt voldaan aan deze richtafstand.

Ten zuiden ligt de begraafplaats en is een school gevestigd. Ook dienstverlenende bedrijven zijn toegestaan en is er een huisartsenpraktijk gevestigd. Al dit soort typen functies zijn ofwel als milieucategorie 1 danwel als 2 (de school) aangewezen conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' en geldt er, vanwege het feit dat het hier 'gemengd gebied' betreft, een richtafstand van 10 meter voor milieucategorie 2 en 0 meter voor milieucategorie 1. De afstand tussen de school tot de nieuwe (zorg)woningen bedraagt ongeveer 20 meter en de afstand tussen de begraafplaats en de nieuwe (zorg)woningen bedraagt ongeveer 70 meter. Gezien de afstand tussen bovenstaande bedrijven en functies en de beoogde woningen, kan er geconcludeerd worden dat aan de richtafstanden gesteld in de VNG-brochure wordt voldaan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling De Wieken.

4.3 Bodem

Algemeen

De tijd dat elke vervuiling moest worden aangepakt ligt achter ons. Belangrijkste criterium hierbij is of de vervuiling zodanig is, dat er sprake is van risico's voor gezondheid of milieu. In de praktijk blijken er vrijwel nooit risico's te zijn voor de gezondheid van mensen. Milieurisico's (verspreiding en ecologie) komen wel voor, maar meestal gaat het erom dat eventuele vervuilingen afstemming vereisen met bepaalde ontwikkelingen. Op dit moment is er sprake van een omslag van saneren naar beheren en behoeven alleen de zogeheten 'ernstige vervuilingen' in meer of mindere mate aangepakt te worden. De maatregelen worden daarbij afgestemd op de functie.

Regelgeving

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden. Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is, waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Toetsing

Bodem

Door Econsultancy is in 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. De resultaten worden hieronder kort samengevat.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is plaatselijk zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. De bovengrond is plaatselijk zwak puinhoudend, zwak baksteenhoudend en zwak kolengruishoudend. De ondergrond is ter plaatse van een enkele boring matig asfalthoudend en zwak puinhoudend. De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK. Uit de analyse blijkt dat de ondergrond ter plaatse van enkele boringen sterk verontreinigd is met koper en zink. Op diverse plaatsen zijn bijmengingen met baksteen en puin in de bodem waargenomen. Puinbijmengingen dienen als asbestverdachte te worden beschouwd. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Vanwege het aantreffen van zintuiglijke en analytische verontreinigingen, is nader onderzoek noodzakelijk.

Nader onderzoek

Econsultancy heeft in 2019 een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Uit de milieuhygiënische beoordeling is gebleken dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's. Echter uitgaande van de volumina van de grondverontreiniging op de onderzoekslocatie (meer dan 25 m³ sterk verontreinigde grond) kan gesteld worden, dat de geconstateerde verontreiniging geen spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging betreft. Econsultancy adviseert om op basis van het onderhavige onderzoek een beschikking ernst en spoed aan te vragen voor de aanwezige verontreinigingen. Met deze melding wordt de aanwezige verontreiniging vastgelegd en wordt tevens formeel besloten dat er geen sprake is van actuele risico’s. Indien in de toekomst werkzaamheden plaatsvinden binnen de interventiewaardecontour bestaat er dan meteen de plicht om deze melden bij het bevoegd gezag en kan deze adequaat worden aangepakt.

Asbest

Vanwege het waarnemen van bijmengingen met baksteen en puin in de bodem (puinbijmengingen zijn asbestverdacht), is door Econsultancy in 2018 een asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 6.

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Ter plaatse van één boring is één stukje asbesthoudend plaatmateriaal (chrysotiel 10-1,5%) in het bodemtraject 0,00-0,50, aangetroffen. Het indicatieve asbestgehalte ter plaatse van deze bodemlaag bedraagt 69,2 mg/kg d.s.. De ondergrond is zwak tot matig puinhoudend. Analytisch is in de bodem géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest aangetoond.

Ter plaatse van andere boringen is zowel zintuiglijk als analytisch géén hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest geconstateerd.

Conform de Wet bodembescherming bestaat er aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem in verband met het overschrijden van de helft van de hergebruikswaarde (50 mg/kg d.s.). Derhalve adviseert Econsultancy om ter plaatse van het asbestgat een nader onderzoek asbest in bodem uit te voeren. Ter plaatse van de overige deellocaties bestaan er (ten aanzien van asbest) geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie.

Nader onderzoek

Econsultancy heeft in 2019 een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is

bijgevoegd als Bijlage 7. Uit het onderzoek blijkt dat in het opgeboorde materiaal van de zintuiglijk verontreinigde bovengrond en de zintuiglijk schone ondergrond zijn visueel (fractie >20 mm) geen hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch zijn in de bodem tevens geen verontreinigingen aan hechtgebonden en/of niet-hechtgebonden asbest aangetoond. Het verhoogde asbestgehalte in het eerder door Econsultancy uitgevoerde verkennend onderzoek asbest in bodem (rapportnummer 5480.006, d.d. 19 november 2018) is hoogstwaarschijnlijk te relateren, gelet op de analyseresultaten, aan de aanwezigheid van een enkel stukje plaatmateriaal in het grondmengmonster (zwerfasbest).

Op basis van de analyseresultaten en de zintuiglijke waarnemingen blijkt dat in de zintuiglijk schone grond géén gehalten aan gewogen asbest worden aangetoond boven de interventiewaarde. Er zijn met betrekking tot de parameter asbest in de bodem, geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem geeft geen beperkingen voor de gewenste functiewijziging van het perceel.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

1. de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine;
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico).

Toetsing

In 2023 is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De onderzoeksmemo is als Bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

Spoorlijn Den Bosch - Vught en spoorlijn Tilburg - Vught

Het invloedsgebied van de spoorlijnen Den Bosch – Vught en Tilburg - Vught bedraagt 4000 meter (stofcategorie D4). De afstand van deze spoorlijnen tot het plangebied bedragen respectievelijk 660 meter en 1.100 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het

invloedsgebied van deze spoorlijnen. Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor een spoorlijn ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10^{-6}-contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

De afstand tussen het spoor en het plangebied bedraagt in beide gevallen meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarom niet nodig. Aangezien het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt van toepassing voor de spoorlijnen.

Rijksweg A2

Het invloedsgebied van de Rijksweg A2 bedraagt 880 meter (stofcategorie LT2). De afstand van deze weg tot het plangebied bedraagt circa 1,6 kilometer. Het plangebied ligt daarmee buiten het invloedsgebied van deze weg.

Rijksweg A65

Het invloedsgebied van de Rijksweg A65 bedraagt 880 meter (stofcategorie LT2). De afstand van deze weg tot het plangebied bedraagt circa 790 meter. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van deze weg.

Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de weg ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10^{-6}-contour van 0 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

De afstand tussen de weg en het plangebied bedraagt meer dan 200 meter, nadere beschouwing van het groepsrisico is daarom niet nodig. Aangezien het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform artikel 7 van het Bevt van toepassing voor deze weg.

Risicovolle inrichtingen

Nabij het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding van Gasunie (Z-515-04). Het invloedsgebied van deze leiding reikt echter niet tot het plangebied. Het is dan ook geen relevante risicobron met betrekking tot het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Een verantwoording van het groepsrisico is verplicht ten aanzien van drie transportroutes. Aan de hand van diverse kwalitatieve aspecten wordt nadere duiding gegeven aan het risiconiveau en de optimalisatie van de veiligheidssituatie aan de hand van mogelijke maatregelen.

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Scenario's

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van drie transportroutes. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) en een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. In deze paragraaf worden de scenario's verduidelijkt.

Plasbrandscenario

Het effect dat optreedt bij een ongeval met enkel brandbare vloeistoffen is vooral warmtestraling door een (plas)brand. Het invloedsgebied is circa 30 meter, uitgaande van een calamiteit waarbij de gehele tankinhoud vrijkomt. De omvang van het effect wordt

beïnvloed door de oppervlakte van de plasbrand. Gezien de afstand tot het plangebied van meer dan 30 meter, is het plasbrandscenario niet relevant met betrekking tot het plangebied.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE ontstaat wanneer de ketelwagen met brandbaar gas bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, dat na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een ketelwagen met bijvoorbeeld LPG. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagen hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de tank ontploffen. Gezien de grote afstand van de transportroutes tot het plangebied is het BLEVE-scenario niet relevant met betrekking tot het plangebied.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tank (weg- of spoorvervoer) lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Het plangebied ligt binnen het toxische invloedsgebied van de transportroutes.

Hoogte van het groepsrisico

Het plangebied ligt buiten de 200 meter-zone van de transportroutes. Het groepsrisico hoeft derhalve niet te worden beschouwd conform het Besluit externe veiligheid transportroutes.

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de risicobron zelf. In het kader van het Basisnet zijn diverse veiligheidsmaatregelen aan de weg en het spoor getroffen. Deze maatregelen gelden ook als uitgangspunt voor de risicoberekening. De gemeente is niet bevoegd om aanvullende bronmaatregelen te eisen (voor zover dit technisch gezien al mogelijk is).

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. Op de website van Veiligheidsregio Brabant-Noord staan instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het is aanbevelingswaardig om in instructies voor de bewoners op te hangen die betrekking hebben op het handelingsperspectief bij een incident met gevaarlijke stoffen. Deze maatregel kan door de exploitant (en eventuele samenwerking met de Veiligheidsregio) worden uitgewerkt. De Veiligheidsregio Brabant Noord heeft in een reactie geadviseerd om de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om

zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaatsvindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Onder de Omgevingswet dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld (artikel 4.124 Besluit bouwwerken leefomgeving).

Interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid

Een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij één van de risicobronnen zal vrijwel direct worden opgemerkt door de directe omgeving. Personen in de omgeving zijn daarbij direct gealarmeerd. Vervolgens dienen de interne vluchtwegen in het gebouw zodanig gesitueerd te zijn dat het mogelijk is aan de risicoluwe zijde te ontvluchten. Echter, bij het meest relevante scenario voor het plangebied (toxisch scenario) biedt binnen schuilen het meeste handelingsperspectief.

Externe vluchtwegen

In sommige gevallen kan vluchten eveneens nodig zijn, in geval van eventuele secundaire branden. De bestaande infrastructuur rond het plangebied biedt voldoende mogelijkheden om de omgeving meerzijdig (naar de risicoluwe zijde) te ontvluchten. Via de Lidwinastraat en het Moleneindplein kan men meerzijdig het plangebied ontvluchten.

Beperkt zelfredzame groepen

Binnen het plangebied worden woningen en zorgwoningen mogelijk gemaakt. In de zorgwoningen zullen ook beperkt of minder zelfredzame personen verblijven. Vanwege de relatief grote afstand van de risicobronnen is er meer tijd om te handelen, waardoor de zelfredzaamheid wordt vergroot. Daarnaast is voor het enige relevante scenario (toxisch scenario) het beste handelingsperspectief schuilen. Zelfstandig de bebouwing verlaten is dan dus niet aan de orde.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten bij het relevante scenario:

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

De Veiligheidsregio heeft aparte protocollen voor het bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen op de weg.

Bereikbaarheid

De brandweer Vught heeft een kazerne aan de Kettingweg 7-A. De locatie is goed bereikbaar voor de brandweer.

Conclusie

De Veiligheidsregio Brabant Noord geeft in een reactie aan in te stemmen met deze paragraaf. Het aspect externe veiligheid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Geluid

Algemeen

Geluid is één van de factoren die de beleving van de leefomgeving in belangrijke mate bepaalt. Door de toename van het verkeer en de bedrijvigheid wordt de omgeving in steeds sterkere mate belast met geluid. Dit leidt tot steeds meer klachten. In een aantal gevallen wordt de gezondheid beïnvloed door geluid. Hoge geluidsniveaus kunnen het gehoor beschadigen en ook de verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. Door de toename van het geluid in de omgeving, wordt de behoefte aan stilte steeds meer als een noodzaak gevoeld.

Regelgeving

De Wet geluidhinder, de Luchtvaartwet en de Wet milieubeheer zijn in het kader van geluidhinder van belang.

Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld gebracht te worden. De geluidsniveaus op de gevels van de nieuwe gebouwen worden getoetst aan de geluidsnormen.

Het juridisch kader voor wegverkeerslawaai, spoorlawaai en industrielawaai wordt gevormd door de Wet geluidhinder. Vliegtuiglawaai wordt geregeld in de Luchtvaartwet. Er liggen geen geluidszones voor industrielawaai en vliegtuiglawaai over het plangebied, waardoor deze niet nader beschouwd worden.

Toetsing

Door De Roever Omgevingsadvies is in 2023 akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bijlage 9 bijgevoegd. Hieronder worden de resultaten kort samengevat.

Wolfskramerweg

De Wolfskramerweg heeft een maximumsnelheid van 50 km/u. In het kader van een goede

ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de cumulatieve geluidbelasting van deze weg. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 42 dB ter plaatse de zuidgevel op de derde verdieping van het meest zuidelijke gebouw. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure is niet nodig.

Vijverbosweg

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 27 dB ter plaatse de westgevel op de derde verdieping. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere-waardeprocedure is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

Naast toetsing aan de Wgh dient er ook te worden beschouwd of wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels en of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 58 dB ter plaatse van de noordgevel op verschillende toetspunten op de begane grond, eerste en tweede etage van het meest zuidelijke gebouw. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan ten hoogste 58 –33 = 25 dB (standaardeis uit het bouwbesluit). De verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering zullen hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen, omdat over het algemeen nieuwbouw aan hoge eisen voor de gevelwering voldoen. Het kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de verblijfsruimten niet in de weg staat en dat een onderzoek naar de gevelwering niet benodigd is.

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren gebouw wordt gebruik gemaakt van de ‘kwaliteitsindicatie geluid’van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In onderstaande tabel is de classificering van de milieukwaliteit bij verschillende waarden van de cumulatieve geluidbelasting (in Lden) weergegeven.

Tabel 1: Classificering milieukwaliteit

Gecumuleerd L_{den}	Classificering milieukwaliteit
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
> 65	Zeer slecht

De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste gebouwen variëren van 30 tot 58 dB. De milieukwaliteit wordt afhankelijk van de gevel bij het gebouw geclassificeerd als ‘Zeer Goed’ tot ‘Matig’. De verwachting is dat de gevels voldoende gevelwering zullen hebben om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen, daarom wordt het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gebouwen als acceptabel aangemerkt. Er kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Lucht

Algemeen

Door de uitstoot van gassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen de concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

Regelgeving

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is beschreven in titel 5.2 van de Wet milieubeheer en de algemene maatregelen van bestuur inzake de luchtkwaliteitseisen. In de Wet milieubeheer is van bepaalde projecten getalsmatig vastgelegd dat ze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Met de inwerkingtreding van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) op 1 augustus 2009, zijn deze grenzen zoals deze in de Wet luchtkwaliteit waren opgenomen verruimd. Een project draagt volgens het NSL "niet in betekende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide maximaal 3% bedraagt van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van projecten (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- projecten die leiden tot minder dan 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) met twee ontsluitingswegen. Deze grens komt overeen met 1.401 auto's dan wel 109 vrachtwagens per weekdagetmaal.
- Voor kantoren geldt dat kantoren met een brutovloeroppervlak van maximaal 100.000 m^2 bij 1 ontsluitingsweg en 200.000 m^2 brutovloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Toetsing

Er is sprake van een vrijgesteld project. Dit bestemmingsplan maakt in totaal maximaal 68 woningen juridisch-planologisch mogelijk. Voorgenomen ontwikkeling is dus kleiner dan 1.500 woningen. De ontwikkeling draagt 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit blijkt ook uit onderstaande NIBM-tool. Nader onderzoek is niet benodigd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	450
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,23**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,07**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.5: NIBM-tool

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.7 Natuur

Algemeen

Natuur en groen wordt over het algemeen positief gewaardeerd. Zowel in als buiten de bebouwde kom vertoeven veel mensen in hun vrije tijd graag in de bossen en parken. De aanwezigheid van voldoende groen op een bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel de leefbaarheid van een woongebied. Ook de aanwezigheid van dieren, bijvoorbeeld vogels, in bebouwd gebied wordt over het algemeen als positief ervaren. De aanwezigheid van voedsel-, nest- en rustgebied is voor deze dieren van essentieel belang.

Regelgeving

In het kader van de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient getoetst te worden aan beschermde natuurwaarden. De effecten op natuurwaarden dienen te worden beoordeeld in relatie tot bestaande wet- en regelgeving op het gebied van soortenbescherming en gebiedsbescherming. De wettelijke grondslag hiervan ligt per 1 januari 2017 in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Bij soortenbescherming van planten en dieren moet aandacht worden besteed aan de in het wild voorkomende vogels onder de vogelrichtlijn en de dier- en plantensoorten onder de habitatrichtlijn. Dier- en plantensoorten die in de bijlage van de wet genoemd worden vallen ook onder de beschermde soorten, op deze lijst mogen provincies een 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11).

Gebiedsbescherming houdt in dat gebieden met belangrijke natuurwaarden wettelijk zijn beschermd. Het gaat hierbij om het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur of EHS), Natura 2000-gebieden, natuurreservaten en andere in bestemmingsplannen aangeduide natuurgebieden.

Toetsing

Door Blom Ecologie is in 2022 een natuurtoets uitgevoerd. Dit rapport is als Bijlage 10 bijgevoegd. Hieronder worden de resultaten weergegeven.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek' op circa 3 km afstand ten noordoosten van het plangebied zie figuur 4.5. Dit gebied is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Op circa 4,5 km ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Loonsche en Drunense Duinen en Leemkuilen', aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn. Voor een aantal effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is om te resulteren in negatieve effecten. Een toename in stikstofdepositie kan een negatief effect hebben op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden.

Om elk risico uit te sluiten is een onderzoek naar de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden uitgevoerd (Bijlage 12). Met behulp van het rekenprogramma AERIUS Calculator 2023 zijn de effecten met betrekking tot stikstofdepositie als gevolg van de voorliggende ontwikkeling in beeld gebracht. Voor deze ontwikkeling toont AERIUS voor de realisatiefase en de gebruiksfase geen bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van dat rekenresultaat worden significante negatieve effecten ten aanzien van stikstof op Natura 2000-gebieden uitgesloten.



Figuur 4.6: Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

Natuurnetwerk Brabant en Groenblauwe mantel

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Brabant of de Groenblauwe mantel. Op een afstand van circa 570 m ligt het Natuurnetwerk Brabant en op een afstand van 750 meter is een deel van de Groenblauwe mantel gelegen (figuur 4.7). Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking (o.a. geluid, licht of trillingen) een toetsingskader biedt. Wegens de afstand en de tussenliggende barrières zijn externe effecten op NNB en de Groenblauwe mantel op voorhand uitgesloten.



Figuur 4.7: NNB-gebieden ten opzichte van het plangebied

Houtopstanden

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De vier monumentale kastanjebomen blijven behouden en krijgen een waardige inpassing. In de Groenvisie is opgenomen dat monumentale bomen onder de vergunningsplicht vallen.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten:

Vleermuizen

Verblijfplaatsen

Vleermuizen kunnen hun verblijfplaats in gebouwen of bomen (of beide) hebben. Gebouwbewonende vleermuizen verblijven met name in spouwmuren, onder dakbetimmering, achter boeiborden of op zolders. Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, holen of scheuren van voornamelijk grote bomen.

Op het plangebied zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van boomholten loshangende bastdelen, scheuren, spleten of andere openingen welke kunnen dienen als verblijfplaats. In de bomen op en nabij het plangebied zijn geen boomholten aangetroffen. De ontwikkeling resulteert niet in het wegnemen van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen.

De te slopen en renoveren bebouwing is geïnspecteerd op de aan- dan wel afwezigheid van potentiële verblijfplaatsen en geschikte invliegopeningen. Alle gevels en daken van de betreffende bebouwing zijn gecontroleerd op eventuele openingen als open stootvoegen, kierende daklijsten, scheefliggende dakpannen, ontbrekende specie en overige gevelafwerkingen die vleermuizen toegang kunnen verlenen tot een open dakruimte en/of spouwmuur. Een dergelijke verblijfplaats moet voldoen aan een geschikt microklimaat, met een constante (lage) temperatuur, een hoge luchtvochtigheid en weinig invloed van weersomstandigheden. De bebouwing is opgebouwd uit gemetselde muren met spouw en dakpannen zadeldaken en in het geval van de gymzaal een plat bitumen dak. In de bebouwing is een verscheidenheid aan openingen aanwezig: openingen achter houten betimmering, missende specie en openingen onder dakpannen. Hierdoor is het mogelijk dat de beoogde ruimtelijke ingreep resulteert in het wegnemen van vleermuisverblijfplaatsen. Om aan- of afwezigheid van vleermuizen vast te stellen dient aanvullend onderzoek plaats

te vinden middels veldbezoeken in de periode april-september. Gezien de schoolgebouwen onderkelderd zijn is er ook potentie voor massawinterverblijf van gewone dwergvleermuis.

Vliegroutes en foerageergebied

Foerageergebieden blijven volop aanwezig in de directe omgeving van het plangebied waardoor er geen sprake van essentieel foerageergebied op het plangebied. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot aantasting van lijnvormige structuren waardoor er eveneens geen sprake is van aantasting van een vliegroute.

Huismus

De huismus heeft een sterke binding met mensen en komt tot broeden in of tegen gebouwen in dorpen en steden, in en bij boerderijen, maneges, kinderboerderijen en andere vormen van bebouwing in het landelijk gebied. Op plekken waar menselijke bebouwing wordt afgewisseld met groenvoorzieningen zijn meer huismussen dan op plekken waar geen groen aanwezig is. De gymzaal bevat een plat bitumen dak waardoor er geen sprake is van een geschikte dakruimte voor de huismus. Derhalve is uitgesloten dat de gymzaal een functie vervult als nestlocatie voor de huismus. De schoolgebouwen beschikken over geschikte dakruimte welke toegankelijk is via de dakvoet. Aan- of afwezigheid van huismusnestlocaties dient vastgesteld te worden middels aanvullend onderzoek. Mogelijk worden er ook groendelen verwijderd ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ingreep. Derhalve dient aanwezigheid van essentieel leefgebied ook onderzocht te worden.

Gierzwaluw

Deze soort broedt hoofdzakelijk in stedelijk gebied in donkere holtes van ventilatieschachten, spleten in muren en onder (pannen)daken. Doordat de soort niet direct vanuit zijn nest kan opstijgen, moet hij zich naar beneden kunnen laten vallen. Het nest dient hierdoor een vrije aanvliegroute van minimaal 1 meter breed, en minimaal 3 meter onder de nestopening te bevatten. Hierbij dienen zo min mogelijk belemmerende elementen, zoals bomen, aanwezig te zijn.

De gymzaal beschikt niet over een geschikte dakruimte waardoor uitgesloten is dat de gymzaal een functie vervult als nestlocatie voor de gierzwaluw. De schoolgebouwen beschikken wel over een geschikte dakruimte. Middels openingen nabij de dakvoet en losliggende dakpannen is de dakruimte toegankelijk voor de gierzwaluw. Aan- of afwezigheid van gierzwaluwnestlocaties dient vastgesteld te worden middels aanvullend onderzoek.

Nader onderzoek

De natuurtoets geeft aanleiding om nader ecologisch onderzoek uit te voeren om de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw en de verblijfplaats van vleermuizen te onderzoeken. Dit onderzoek is in 2023 uitgevoerd door Blom Ecologie. Het onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 11.

Huismus

Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat in het onderzoeksgebied geen nesten van huismus aanwezig zijn. Buiten de planlocatie zijn twee huismussenesten aangetroffen. Binnen het plangebied is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied. De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet benodigd.

Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek zijn er geen gierzwaluwnesten waargenomen. De beoogde ingreep leidt tot niet overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2. Een ontheffing Wet natuurbescherming is derhalve niet benodigd.

Vleermuizen

Tijdens het onderzoek zijn 7 verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat de bebouwing in het plangebied een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als zomer- en paarverblijfplaats. Van deze verblijfplaatsen worden er 6 bij de beoogde ingreep weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4 (wegnemen 5 verblijfplaatsen). Er dient ten aanzien van gewone dwergvleermuis een ontheffing van de Wet natuurbescherming voorhanden te zijn alvorens de woningen met vleermuisverblijfplaatsen gesloopt kunnen worden. De aangevraagde ontheffing is inmiddels verleend. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Water

Algemeen

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen.

Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verder gaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Regelgeving

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016- 2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Regionaal Water- en Bodemprogramma Noord-Brabant 2022-2027

Het Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022 – 2027 (RWP) bevat de ambitie, opgaven, doelen en de aanpak, inclusief de zeven leidende principes bij het tot stand komen van een klimaatbestendig en verkeerkrachtig water- en bodemsysteem binnen de provincie Noord-Brabant. In het RWP zijn de volgende leidende principes opgenomen:

- Watervoorraad in balans;
- Elke druppel telt;
- Niet alles kan overal;
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
- Circulair denken en doen.

Visie klimaatadaptatie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft een aparte visie ten behoeve van klimaatadaptatie opgesteld. Hierin zijn de volgende uitgangspunten opgenomen:

- Klimaatadaptatie is als vanzelfsprekend een vast onderdeel van provinciale opgaven en is geborgd in de provinciale programma's;
- De provincie gaat uit van een klimaatbestendig en robuust watersysteem. Daarbij worden vijf principes gehanteerd:
  1. Niet meer gebruik dan is aangevuld;
  2. In hogere gebieden water infiltreren;
  3. Lagere gebieden zijn natter;
  4. Het systeem kan omgaan met extremen;
  5. De waterkwaliteit is op orde.
- De provincie maakt op basis van een klimaatbestendig en robuust watersysteem, de overgang naar een nieuwe systematiek voor wateroverlast bij extreme buien;
- De provincie kiest ervoor om voorrang te geven aan de robuustheid van het watersysteem en niet aan individuele belangen;
- De provincie werkt via een gebiedsgerichte en samenhangende aanpak;
- Via de gebiedsgerichte aanpak zet de provincie zijn middelen in samenhang en waar mogelijk gebundeld in.

Interim Omgevingsverordening

Vanuit de nieuwe Omgevingswet (welke per 2024 ingaat) zijn alle provincies verplicht om een omgevingsvisie op te stellen. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. De Brabantse Omgevingsverordening vervangt een aantal provinciale verordeningen, zoals de

provinciale milieuverordening en de provinciale verordening water.

Klimaatproof Brabant

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico' s vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn. In 2030 dienen de eerste grote klimaatbestendige en waterrobuuste gebiedsopgaven gerealiseerd te zijn.

De provincie stelt samen met andere partijen (gemeenten, waterschappen, bedrijven en maatschappelijke organisaties) een strategie op om het water beheer op te vangen. Grondeigenaren zoals agrariërs en natuurterreinbeheerders spelen een belangrijke rol bij deze strategie.

Keur en Algemene regels Waterschap De Dommel

Vanaf 1 januari 2019 geldt er een nieuwe Keur voor waterschap De Dommel. De Keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). Voor sommige werkzaamheden zijn in de Keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is er geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld.

De Keur verbiedt volgens artikel 3.6 het zonder vergunning afvoeren van neerslag door een toename van verhard oppervlak naar een oppervlaktewaterlichaam. De algemene regels van waterschap de Dommel zijn herzien op 25 maart 2021. Volgens artikel 15.1.a van de Algemene Regels geldt er een vrijstelling voor het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, wanneer de waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd. Indien hieraan niet wordt voldaan geldt er in de volgende gevallen een vrijstelling:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

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

De gevoeligheidsfactor: nominale waarde die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt, zie kaart gevoeligheid piekafvoeren Bijlage 1 van de algemene regels. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied een gevoeligheidsfactor heeft van 1.

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

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

Met ingang van de omgevingswet wordt de keur vervangen door de waterschapsverordening.

Waterbeheerplan waterschap De Dommel 2022-2027

Het waterschap heeft daarnaast het waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld waarin de visie en ambities van het waterschap in opgenomen zijn. De visie voor 2050 vanuit waterschap De Dommel is dat de leefomgeving en het watersysteem toekomst bestig zijn. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

De drie doelen waaraan gewerkt wordt zijn:

1. Droge voeten: voorkomen van wateroverlast;
2. Schoon water: Waterkwaliteit moet voldoen aan de KRW eisen;
3. Voldoende water: Voldoende water beschikbaar houden voor periodes waarin weinig tot geen neerslag valt, dit door middel van:
    a. Meer water vasthouden om het grondwater aan te vullen
    b. Minder grondwater onttrekken;
    c. Het watersysteem slimmer sturen.

Programma water en riolering 2022-2026

Het Programma Water en Riolering (PWR) is een beleidsplan dat op hoofdlijnen de invulling van de gemeentelijke watertaken weergeeft. In het PWR is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken en wat de rolverdeling is tussen overheid en bewoners ten aanzien van afval-, hemel-, en grondwater. Afvalwater is water dat voor de gebruiker niet meer bruikbaar is en waar de gebruiker van af wil. Hemelwater is elke vorm van neerslag. Grondwater is al het water dat zich in de ondergrond, bodems en gesteenten bevindt.

Het PWR sluit aan op de Omgevingsvisie Noord-Brabant, waarin het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit centraal staat. Gemeente, waterschap en waterbedrijf informeren elkaar in een zo vroeg mogelijk stadium over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zodat kansen kunnen worden gecreëerd of in ieder geval vroegtijdig randvoorwaarden inzichtelijk worden. Hierdoor kan tijdig worden besproken hoe belangen elkaar raken of strijdig met elkaar zijn en welke financiële/technische consequenties dit heeft. Om te kunnen inspelen op de effecten van klimaatverandering wordt meer dan voorheen rekening gehouden met extreme situaties, en waar doelmatig worden de risico's verkleind. Er zijn drie speerpunten geformuleerd:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.
    a. De ambitie met betrekking tot een waterrobuuste en klimaatbestendige leefomgeving is om (binnen de reikwijdte van de gemeentelijke watertaken) de bijdragen te continueren aan klimaatthema's van wateroverlast, droogte, hittestress en aan biodiversiteit.
    b. Dit wordt gedaan door meekoppelkansen te benutten en belanghebbenden bij elkaar te brengen.
2. Continueren integraal werken.
    a. In het nastreven van de (gezamenlijke) doelen stuurt de gemeente op synergie tussen de werkzaamheden in de waterketen, de ondergrond én de bovengrond.
    b. De gemeente zoekt de samenwerking op met o.a. nutsbedrijven, woningcorporaties, gebouweigenaren, andere beheerders in de openbare ruimte, en particulieren.
    c. Door samen te werken in de waterketen kunnen kosten bespaard worden, de kwaliteit verbeterd worden, de kwetsbaarheid verminderd worden, kennis uitgewisseld worden, en effectiever ingespeeld worden op klimaatverandering.
3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.
    a. De gemeente heeft de ambitie om participatie en communicatie in te zetten bij het invullen van hun wateropgaven en andere activiteiten uit hun uitvoeringsprogramma's.

b. In (potentiële) wateroverlastgebieden en gebieden met gunstige condities voor hemelwaterinfiltratie betrekt de gemeente inwoners en ondernemers actief.
c. Bij nieuwe ontwikkelingen daagt de gemeente inwoners en ondernemers uit om met stedelijk water de omgeving een impuls te geven.

Bij een toename van verhard oppervlak groter dan 100 m^2 als gevolg van nieuwbouw of herontwikkeling (inclusief slopen van perceel of pand) streeft de gemeente naar een volledige compensatie van 60 mm waterberging per m^2 aan verharding in het betreffende plangebied.

Waterafvoerverordening Vught 2022

Op 24 juni 2022 is de waterafvoerverordening Vught 2022 vastgesteld. Hierin staan regels omtrent waterafvoer. Het is zonder schriftelijke goedkeuring niet toegestaan een aansluiting op het openbaar riool tot stand te brengen of te wijzigen. Na het verkrijgen van goedkeuring dient de aansluiting binnen één jaar aangelegd of gewijzigd te zijn.

Ten aanzien van het lozen van hemelwater gelden onderstaande regels:

1. Het is verboden vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of openbaar terrein; dit moet op het eigen perceel worden verwerkt.
2. De eigenaar van een perceel heeft bij de verwerking van hemelwater op het eigen perceel de vrije keuze tussen de toe te passen voorziening(en), waarbij het volgende geldt:
    a. De te realiseren hemelwatervoorziening moet tenminste 60 liter per m^2 verhard oppervlak, recht van boven gemeten, kunnen verwerken;
    b. Indien uit de gevoeligheidsfactor, zoals op genomen in de actuele Keur van Waterschap De Dommel, een lagere compensatie-eis blijkt voor het betreffende perceel dan wordt de verwerkingseis zoals in lid 2a overeenkomstig verlaagd;
    c. Voor het oppervlak aan groen dak in m^2, recht van boven gemeten, wordt geen (aanvullende) hemelwatervoorziening vereist;
    d. De benodigde voorzieningen moeten volledig boven de ter plekke optredende gemiddeld hoogste grondwaterstand worden gerealiseerd;
    e. De benodigde voorziening(en) dienen uiterlijk tien weken na het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verhard oppervlak gerealiseerd te zijn en moeten blijvend in stand gehouden worden;
    f. Bij elke activiteit mag de reeds aanwezige totale hoeveelheid (hemel)waterberging op het perceel niet afnemen.
3. De beheerder kan ontheffing verlenen van het verbod indien van de eigenaar van het nieuw bouwwerk of het nieuw verhard oppervlak redelijkerwijs een te grote inspanning wordt geëist in verhouding tot het doel van het verbod. De beheerder kan voorwaarden of voorschriften verbinden aan de verleende ontheffing.

Toetsing

Door Antea Group is in 2023 een watertoets uitgevoerd. De watertoets is bijgevoegd als Bijlage 13. Hieronder worden de resultaten kort toegelicht.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan weerszijden van de Lidwinastraat in Vught. Het maaiveld in het noordelijke deel varieert van ca. NAP +5,5 m tot NAP +6,1 m. Het maaiveld in het zuidelijke deel varieert van ca. NAP +6,1 m tot NAP +6,5 m.

De bodem bestaat voornamelijk uit goed doorlatende zandlagen, waarin hemelwater goed kan infiltreren. De grondwaterstanden zijn afgeleid aan de hand van de aanwezige

peilbuizen in de regio uit DINOloket en het regionale grondwaterverloop op basis van de isohypsenkaart. Op basis hiervan ligt de gemiddelde grondwaterstand (GG) bij het plangebied rond de 1,5 m tot 2,5 m beneden maaiveld. De GHG bevindt zich zo'n 20 à 30 cm boven de GG. De stroming van het freatisch grondwater is richting het noorden.

Op een afstand van circa 150 meter ten zuiden van de planlocatie is een A-watergang (ES38) gelegen. Er bevinden zich geen waterkeringen in of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde waterkering bevindt zich ca. 1 km ten zuidoosten van het plangebied.

Toekomstige situatie

Verharding

In de toekomstige situatie is er een afname aan verhard oppervlak van 1.392 m^2 en een toename aan onverhard oppervlak van 1.393 m^2. Vanwege de afname aan verhard oppervlak geldt geen compensatieopgave vanuit het waterschap. Vanuit de gemeente Vught geldt zowel een compensatieopgave als een verwerkingseis.

De compensatieopgave betreft 60 mm waterberging per m^2 *nieuwe* verharding. De nieuwe verharding bedraagt 6.662 m^2, derhalve bedraagt de benodigde waterberging 400 m^3.

De verwerkingseis bedraagt 60 liter per m^2 *totaal* verhard oppervlak. Gezien het totale verhard oppervlak van 7.279 m^2 betekent dit dat er 437 m^3 hemelwater verwerkt moet kunnen worden.

Deze waterberging en -verwerking kan op meerdere manieren gedaan worden, bijvoorbeeld middels groene daken of bergings- of infiltratievoorzieningen in de onverharde delen van het plangebied. Indien het hemelwater verwerkt wordt in de onverharde delen van het plangebied, dient de voorziening boven de GHG aangelegd te worden. Ca. 20 cm berging in alle onverharde delen is voldoende om aan de eis van 437 m^3 te voldoen, dit is ver boven de GHG. Bovendien bestaat de bodem uit zand, waarin water makkelijk kan infiltreren.

Afwatering en riolering

Er is gescheiden riolering aanwezig. Hier kan de toekomstige bebouwing op worden aangesloten. De gemeente dient te toetsen of de VWA riolering voldoende capaciteit heeft. Het verhard oppervlak is in de toekomstige situatie lager dan in de huidige situatie, derhalve kan worden aangenomen dat de hemelwaterriolering geen problemen zal ondervinden ten gevolg van de ontwikkeling.

Droogtestress

Er is een afname aan verhard oppervlak, daarom zal de droogtestress in het plangebied afnemen. Hemelwater kan infiltreren en geborgen worden in de onverharde delen van het plangebied.

Hittestress

De hittestress zal verminderen ten opzichte van de huidige situatie, dit wegens de afname aan verhard oppervlak. Zeker indien vegetatie geplaatst zal worden op de onverharde delen, zal dit een positief effect hebben. Vegetatie zorgt namelijk voor verdamping en dat zorgt voor verkoeling. Bovendien heeft vegetatie ook een positief effect op biodiversiteit.

Overleg

De waterparagraaf is voorgelegd aan Waterschap De Dommel en het Waterschap kan akkoord gaan met de waterparagraaf en het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 Ontplofbare oorlogsresten

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing

Door Expload is een ontplofbare oorlogsresten-kaart opgesteld. Uit deze kaart is op te maken dat het plangebied gelegen is binnen 'onverdacht gebied'. Het plangebied is niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De werkzaamheden kunnen onder reguliere condities uitgevoerd worden.

Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.10 Kabels en Leidingen

Algemeen

In een bestemmingsplan kunnen kabels en leidingen beschermd worden door middel van een dubbelbestemming. De reguliere leidingen voor gas, water en electra zijn gelegen in het openbaar gebied en maken onderdeel uit van het straatprofiel.

Toetsing

Binnen het plangebied zijn geen leidingen aanwezig die een nadere planologische bescherming behoeven.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.11 Verkeer en parkeren

Algemeen

De gemeente heeft op 7 februari 2013 het parkeerbeleid 'Parkeerbeleid en parkeernormen 2013-2022' vastgesteld. De parkeerkencijfers zijn gebaseerd op de CROW parkeerkencijfers (publicatie 317, 2012). Het parkeerbeleid in dit parkeerbeleidsplan geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In het parkeerbeleid zijn parkeerkencijfers voor de meest gangbare functies opgenomen.

Voor de functies zoals in dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de parkeerkengetallen uit de CROW 2012, zoals het parkeerbeleid ook voorschrijft.

Toetsing

Verkeersgeneratie

In het beleidsdocument 'Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022' zijn geen verkeersgeneratienormen opgenomen. Met behulp van CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning bepaald. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied zich in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk' gebied bevindt. In onderstaande tabel is de berekening voor de toekomstige verkeersgeneratie weergegeven (worst-case).

Type	**Maximale verkeersgeneratie**	**Aantal**	**Maximale verkeersgeneratie per etmaal**
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,7 per woning	60	42
Middeldure koopwoningen	4,0 per woning	8	32
Commerciële dienstverlening	14,8 per 100 m²	220 m²	32,6
Gezondheidscentrum ZOED	20,2 per kamer	17	343,4
Totaal			**450**

Voorgenomen ontwikkeling genereert 450 verkeersbewegingen per etmaal. Het plangebied wordt ontsloten op de Lidwinastraat en het Moleneindplein. Deze ontsluitingswegen hebben voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Het plangebied genereert in de huidige situatie ook verkeer, doordat zich verkeersaantrekkende functies in het plangebied bevinden. Negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling in en in de omgeving van het plangebied zijn op basis daarvan niet te verwachten.

Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van het parkeerbeleid van de gemeente Vught. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan dat het plangebied in de rest van de bebouwde kom ligt in een matig stedelijk gebied. Onderstaande tabel geeft de toekomstige parkeerbehoefte weer.

type	**parkeernorm**	**aantal**	**parkeerbehoefte**
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,6 per woning	60	36
Middeldure woningen	1,8 per woning	8	14,40
Commerciële dienstverlening	2,25 per 100 m²	220 m²	4,95
Gezondheidscentrum ZOED	2,15 per kamer	17	36,55
Totaal			**92**

Op eigen terrein en in de openbare ruimte in de omgeving van het plangebied zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig (verwezen wordt ook naar paragraaf 3.4.7). Het initiatief zal geen invloed hebben op de parkeerdruk in de omgeving.

Ontsluiting

Aan de zuidzijde van het plangebied moet een onderdoorgang worden gerealiseerd. Deze onderdoorgang verbindt voor het autoverkeer het binnenterrein met de Lidwinastraat. Aan de zijde van de Moleneindstraat komt ook een inrit ten behoeve van een parkeerplaats binnen het plangebied. Daarnaast worden de Moleneindstraat en het Moleneindplein ingericht. De ruimte die met deze verandering en het verleggen van het voetpad vrij kan komen, kan worden ingezet als groenvlak om de bestaande bomen meer ruimte te geven.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

• Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

• Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke onder andere de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van maximaal 60 zorgwoningen, 8 appartementen en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing aan de Moleneindstraat 3 blijft behouden. Ten zuiden van de Lidwinastraat wordt een parkeerplaats gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r. onder categorie D 11.2 (stedelijk ontwikkelingsproject). Voor elke activiteit die genoemd wordt in het besluit m.e.r. bijlage D moet bij overschrijding van de drempelwaarden, zoals genoemd in de kolom 'gevallen' een m.e.r.-beoordelingsprocedure worden doorlopen, waarin door het bevoegde gezag besloten moet worden of er sprake is van belangrijk nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure en het opstellen van een milieueffectrapport (MER) noodzakelijk maken. Indien de drempelwaarden niet worden overschreden geldt een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de ontwikkeling van in totaal maximaal 68 woningen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 10.000 m². De ontwikkeling valt daarmee onder de drempelwaarden.

Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Er is dan ook vanuit het Besluit m.e.r. geen directe m.e.r.-plicht. Zodoende kan worden volstaan met het opstellen van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt als Bijlage 14 bijgevoegd. Naar aanleiding van de gewijzigde woningaantallen, die naar beneden zijn bijgesteld, kan er nog steeds gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling, met inachtneming van de genoemde maatregelen, niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen. Er is geen reden tot het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

Conclusie

Vanuit de m.e.r. wet- en regelgeving zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Inleidende regels

De gemeente heeft een uniforme systematiek in de verschillende plangebieden als doel gesteld. Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestemmingsplan 'Vught Noord 2022'.

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit heeft tot gevolg dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en de raadpleging daarvan.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Daardoor wordt vermeden dat verschillende interpretaties van de begrippen tot verschillen van mening over de regelgeving zouden kunnen leiden. Bij toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten gemeten moeten worden. Een aantal bepalingen is op grond van de SVBP dwingend voorgeschreven.

5.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' tevens voor een woonzorgcomplex met 60 bijbehorende zelfstandige zorgwoningen en bijbehorende (ondergeschikte) zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, ondergeschikte horeca, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en/of dienstverlening. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' mogen maximaal 8 gestapelde woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Bouwregels

Voor hoofdgebouwen gelden specifieke bouwregels en deze gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden opgericht. Binnen elk bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan. Binnen het bouwvlak zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan die maximaal aan dezelfde maten en afmetingen moeten voldoen als die voor een hoofdgebouw gelden. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak gebouwd worden tot een

maximum van 250 m² en voor deze bijbehorende bouwwerken gelden wel andere maten, namelijk een goothoogte van maximaal 3,25 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m.

Afwijken bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de bouwregels voor kunstwerken, kunstobjecten en speelvoorzieningen.

Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van de verduidelijking van de bestemmingsomschrijving zijn nadere specifieke gebruiksregels voor het woonzorgcomplex met zorgwoningen en de reguliere woningen opgenomen.

Artikel 4 Verkeer

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en rijwielpaden, straatmeubilair, ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeerterrein' een parkeerterrein, groenvoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bouwregels

Gebouwen zijn niet toegestaan en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen.

Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels geldt er nog een specifiek gebruiksverbod.

5.3 Algemene regels

In de algemene regels worden de regels beschreven die voor allen bestemmingen geldend zijn. Het gaat dan om de volgende regels die in dit plan zijn opgenomen:

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De redactie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en overeenkomstig opgenomen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen dat ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, schoorstenen, lichtkoepels, hangende erkers, bloemkozijnen en overstekende daken buiten beschouwing gelaten worden. Deze overschrijding mag maximaal 0,5 meter zijn en voor balkons maximaal 2 meter.

In de algemene bouwregels zijn verder regels opgenomen voor het ondergronds bouwen van kelders en afvalcontainers in het plangebied. Kelders moeten onder het gebouw gerealiseerd worden en mogen geen zelfstandige toegang van buitenaf krijgen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Strijdig gebruik

Een aantal vormen van gebruik wordt in het algemeen in dit bestemmingsplan niet toegestaan. Welke dat zijn en hoe hiermee omgegaan wordt, is opgenomen in dit artikel.

Voorwaardelijke verplichting waterberging

Er is sprake van strijdig gebruik van gronden en bouwwerken conform de bestemmingsomschrijving van de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen indien niet is voorzien van voldoende hemelwaterberging conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Op grond van de mogelijkheden in dit artikel kan het plan gewijzigd worden om in geringe mate de bestemmingsgrenzen tot maximaal 2 meter te overschrijden indien de werkelijke situatie afwijkt van de planologische situatie op de verbeelding.

Artikel 10 Overige regels

In paragraaf 4.11 van deze toelichting is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen er, op basis van het geldende parkeerbeleid noodzakelijk zijn voor deze ontwikkeling en op welke wijze daarin wordt voorzien. Om de aanleg van voldoende parkeerplaatsen te borgen is een regeling opgenomen. Bij elke aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe of voor het uitbreiden van bouwwerken of bij een functiewijziging dient getoetst te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 of diens opvolger ervan. Dit betekent dat bij een aanvraag altijd aan het meest recent vastgestelde parkeerbeleid moet worden getoetst. In deze nota staan parkeernormen per functie opgenomen. De op basis van het parkeerbeleid benodigde parkeerplaatsen moeten in beginsel op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Het college kan afwijken van de verplichting om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, indien wordt aangetoond dat in voldoende mate op een andere wijze in parkeerplaatsen wordt voorzien. Kan onvoldoende worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen zijn op basis van het parkeerbeleid, dan is dit een weigeringsgrond voor de aanvraag omgevingsvergunning.

5.4 Overgangs- en slotregels

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen. Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente Vught zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Derhalve is het financiële deel van de opgave verzekerd.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitsplan voor De Wieken zijn in een intensief traject met de diverse belanghebbenden vormgegeven. Op 17 maart 2022 is door de gemeenteraad het participatieplan vastgesteld. Vanaf die periode tot en met november 2022 is aan de plannen gewerkt. Van het participatietraject is een separaat verslag gemaakt. Dit verslag is bijgevoegd als Bijlage 15.

Na dit participatietraject zijn nog twee informatieavonden in Jongerencentrum Elzenburg georganiseerd. Op 23 november 2022 zijn belangstellenden geïnformeerd over de noodzakelijke aanpassingen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan, zodat werd voldaan aan beleidsdoelstellingen. Het doel van de avond was om de aanpassingen nader toe te lichten voordat hierover een besluit werd gevormd. Ook werd op de avond gesproken over de ruimtelijke procedure en de voortgang van het project. Op woensdagavond 25 oktober 2023 vond een informele inloopavond plaats. Tijdens deze avond hebben bezoekers zich door de initiatiefnemers over de plannen laten informeren. Er is ook inzicht gegeven in de planning van de procedure. Er is geen verslag gemaakt van de informatieavonden op 23 november 2022 en 25 oktober 2023.

7.2 Procedure

7.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Drie instanties hebben hierop gereageerd.

Provincie Noord-Brabant

Op 21 november 2023 heeft provincie Noord-Brabant een reactie gegeven. De reactie van de provincie is bijgevoegd als Bijlage 16. In de reactie geeft de provincie aan dat het plan in overeenstemming is met provinciale belangen. Een aandachtspunt voor verdere uitwerking is het toevoegen van de woondeal in de toelichting. Dit heeft geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierbij wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1.

Waterschap De Dommel

Op basis van het bestemmingsplan geeft het waterschap een positief wateradvies. In de toelichting zijn geen aanpassing benodigd. De reactie bevat een opmerking over de voorwaardelijke verplichting voor waterberging. Deze ontbreekt binnen de bestemming 'Verkeer'. Daarnaast wordt geadviseerd om in het artikel op te nemen dat de waterberging moet voldoen aan het beleid van de gemeente en het waterschap, in plaats van een specifieke norm op te nemen. Deze reactie heeft geleid tot aanpassingen in de regels van het ontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Brabant Noord

De Veiligheidsregio geeft in de reactie (Bijlage 17) aan de paragraaf Externe veiligheid te onderschrijven, maar geeft daar twee aanvullende adviezen bij:

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige

risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

- In het te behouden deel van de Willibrordusschool worden woningen toegevoegd en is daarmee sprake van verbouw. Geadviseerd wordt om ook hier extra aandacht te bieden aan de afdichting van de woningen.

Deze reactie heeft geleid tot een aanvulling in paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen zal rekening gehouden worden met het advies van de Veiligheidsregio.

7.2.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure is het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd (van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024), waarbij de mogelijkheid werd geboden tot het indienen van een zienswijze. Tegen het ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend.

In de bij dit plan behorende 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Wieken te Vught' zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en is de reactie van de gemeente geformuleerd.

Alle ingekomen zienswijzen zijn door de gemeenteraad betrokken bij het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen. Indieners hebben de kans gekregen om hun zienswijze mondeling toe te lichten tijdens een commissievergadering. In de bovengenoemde Nota van zienswijzen is aangegeven of een zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en of een zienswijze geleid heeft tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan. Tevens zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht daarvan is ook opgenomen in de nota van zienswijzen.