

Voorontwerpbestemmingsplan

De Braacken van Mariënhof

Gemeente Vught



Voorontwerpbestemmingsplan

De Braacken van Mariënhof

Gemeente Vught

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

20 juni 2019

Projectgegevens:

TOE01-0254097-01H

REG01-0254097-01I

TEK01-0254097-01E

Identificatienummer:

NL.IMRO.0865.vghBPBraacken-VO01

Datum vrijgave

26-06-2019

Opsteller(s)

R. Dekker

Projectleider

M. Stabel

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige ontwikkeling	7
3	Beleidskader	9
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	9
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1	Bodem	29
4.2	Geluid	30
4.3	Trillingen	32
4.4	Luchtkwaliteit	32
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Bedrijven en milieuzonering	35
4.7	Kabels en leidingen	36
4.8	Archeologie en Cultuurhistorie	36
4.9	Natuur	38
4.10	Waterparagraaf	43
4.11	Verkeer en parkeren	50
4.12	Besluit milieueffectrapportage	51
5	Juridische planbeschrijving	54
5.1	Het juridisch plan	54
5.2	Opzet van de regels	54
5.3	Beschrijving van de bestemmingen	55
6	Uitvoerbaarheid	59
6.1	Financieel	59
6.2	Maatschappelijk	59

- Bijlage 1: Indicatief bodemonderzoek inclusief historisch onderzoek, Miltop, 19 juni 2017
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek inclusief infiltratieonderzoek, Miltop, 24 november 2017
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, Antea Group, 27 mei 2019
- Bijlage 4: Rapportage externe veiligheid, Antea Group, 10 mei 2018
- Bijlage 5: Archeologisch inventariserend veldonderzoek, BAAC bv, oktober 2017
- Bijlage 6: Quicksan natuurwetgeving, Faunaconsult, 7 december 2018
- Bijlage 7: Aanvullend flora en fauna onderzoek, Faunaconsult, 4 december 2017
- Bijlage 8: Activiteitenplan, Faunaconsult, 21 december 2018
- Bijlage 9: Memo voorstel herbegrenzing NNB, Antea Group, 26 juni 2019
- Bijlage 10: Watertoets, CroonenBuro5, 22 mei 2019
- Bijlage 11: Memo Beoordeling van Trillingen, Arcadis, 11 maart 2019
- Bijlage 12: Bomeninventarisatie en overzicht waardevolle en te behouden en te kappen bomen



Globale ligging van het plangebied in Vught (Globespotter, 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens de locatie 'De Braacken van Marienhof' in Vught te herontwikkelen. Op de locatie van het voormalige verzorgingstehuis de Braacken en de daaraan gelegen kapel worden maximaal 35 woningen gerealiseerd.

De herontwikkeling van het plangebied is op basis van het huidige bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyolalaan' niet mogelijk. Het voorliggend bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken betreft de noodzakelijke bestemmingswijziging van het plangebied.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwestkant van Vught net ten noorden van de Helvoirtseweg (N65, Tilburg – 's-Hertogenbosch). De spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch is ten zuiden en oosten van het plangebied gelegen. Het plangebied is gelegen tussen de Loyolalaan in het westen en de Aert Heymlaan in het oosten. Het gebied is gelegen binnen het Loyolapark en wordt om deze reden ook gekarakteriseerd door het vele aanwezige groen. De omgeving van het Loyolapark kent voornamelijk de woonfunctie.

Het plangebied is globaal in te delen in twee deelgebieden: een oostelijk- en een westelijke deelgebied. Het oostelijke deel vormt een het zuidelijke gedeelte van het Loyolapark. Dit park bestaat voornamelijk uit bos. Op het westelijke deelgebied bevindt zich het voormalige verzorgingstehuis voor ouderen en zorgbehoevenden.



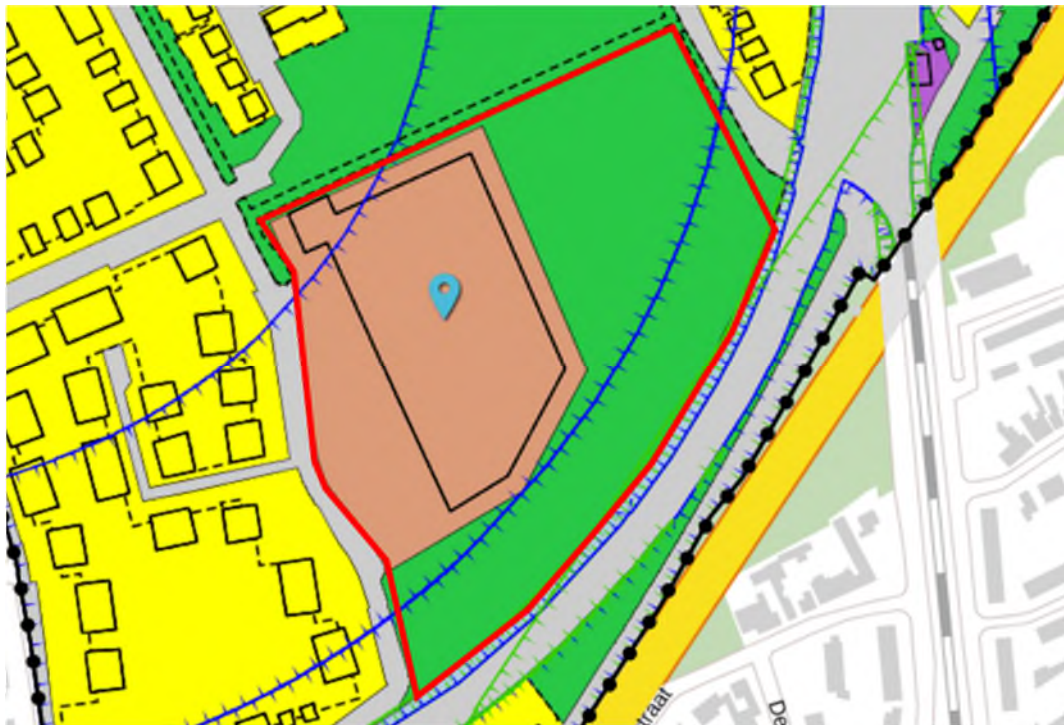
Begrenzing van het plangebied (Globbespotter, 2017)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan vigeert het bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyolalaan' dat op 15 oktober 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad van Vught. Op 6 juni 2018 heeft de gemeenteraad voor nagenoeg het gehele grondgebied van de gemeente Vught het 'Parapluplan Parkeren' vastgesteld. In dit parkeerbeleid is het geldende parkeerbeleid van toepassing verklaard. Het parkeerbeleid is overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen – Park'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak mag tot maximaal 25% bebouwd worden. De maximale bouwhoogte bedraagt maximaal 16 meter. De bestemming 'Groen – Park' is opgenomen ter plaatse van het bosperceel. Het park is in de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant'. Voor de als NNB aangeduide gronden gelden specifieke regels.

Binnen het gebied zijn naast de enkelbestemmingen nog twee aanduidingen opgenomen, namelijk 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' en 'water'. Ter plaatse van de aanduiding 'water' is het verboden om zonder een omgevingsvergunning oeverbeschoeiing aan te brengen en/of te verleggen, waterlopen en waterpartijen te graven en aan te leggen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Taalstraat/Loyolalaan' (ruimtelijkeplannen.nl)

De voorgestane woningbouwontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Vanwege deze reden is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de bestaande en toekomstige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische verantwoording met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 betreft de juridische planbeschrijving. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Loyolalaan ten noordwesten van het centrum van Vught. Het gebied wordt begrensd door de Loyolalaan in het westen, de Aert Heymlaan in het oosten, de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch en de N65 in het zuiden. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door het noordelijke deel van het Loyolapark. Het plangebied bestaat uit het zuidelijke deel van het 'groene' Loyolapark met aan de zuid- en oostzijde hoog opgaande bosschages. In het park is tevens het voormalige verzorgingstehuis de Braacken en een kapel aanwezig. Ten behoeve van het verzorgingstehuis zijn een oprijlaan en diverse parkeerplaatsen aanwezig. Aan de rand van het plangebied staan tevens enkele garageboxen.



Plangebied gezien vanaf de Loyolalaan met links het verzorgingstehuis en rechts een deel van het Loyolapark (Globespotter 2017)

Het voormalige verzorgingstehuis is vrij centraal gesitueerd in het Loyolapark en kent een maximale hoogte van 16 meter hoog en heeft ruimte geboden aan circa 81 kamers/ appartementen. Tussen de gebouwen is een binnenplaats/binnentuin aanwezig. De aanwezige kapel aan de oostzijde van het gebouw is via een aanbouw aan het verzorgingstehuis verbonden. Het gebouw wordt in de huidige situatie gebruikt voor tijdelijke huisvesting van woningzoekenden.



Vooraanzicht verzorgingstehuis de Braacken (Globespotter 2017)



Kapel met de aanbouw aan het verzorgingstehuis (Globespotter 2017)

2.2 Toekomstige ontwikkeling

Het voornemen betreft de herontwikkeling van het voormalige verzorgingstehuis de Braacken en de directe omgeving langs de Loyolalaan te Vught. Het initiatief bestaat uit de realisatie van maximaal 35 woningen. De woningen worden gerealiseerd langs de bestaande oprijlaan in het plangebied en middels een nieuw aan te leggen straat.

De woningen worden aan de rand gesitueerd in een waaivorm, waarbij de bestaande bosschage aan de rand van het park zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Deze bosschages zijn door de provincie Noord-Brabant aangewezen als Natuur Netwerk Brabant, waardoor er beschermende regels gelden. Verspreid door het plangebied, maar voornamelijk aan de rand met het park, zijn diverse waardevolle bomen aanwezig. Door de gekozen waaierstructuur blijft de bestaande groenstructuur behouden en is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van de waardevolle bomen. Verspreid door het plangebied worden enkele niet waardevolle bomen gekapt. De waardevolle bomen in het plangebied worden beschermd. De bomenstructuur langs de Loyolalaan blijft behouden.



Stedenbouwkundige verkaveling plangebied

In het park zijn reeds enkele (wandelpaden) gelegd. Deze (wandelpaden) worden in de toekomstige situatie opgewaardeerd en op een aantal plaatsen uitgebreid. Met deze opwaardering wordt de recreatieve beleving van het Loyolapark verbeterd. De bestaande waterpartij blijft gehandhaafd en zal aan weerszijde een wandelpad krijgen. Aan de rand van het plangebied zijn een tweetal watergangen gelegen. Deze watergangen blijven in de toekomstige situatie behouden.

In het onderhavige bestemmingsplan is een flexibele woonbestemming opgenomen. In de regels zijn slechts een aantal randvoorwaarden vastgelegd. Zo mogen de woningen aan de buitenste rand van het plangebied uitsluitend als vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In het 'middengebied' mogen naast vrijstaande woningen ook twee-onder-een-kapwoningen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 12 meter. Hiermee wordt aangesloten op de bebouwing in de omgeving.

Parkeren wordt volledig opgelost op eigen terrein. De woningen krijgen allemaal een garage, met daarvoor een dubbele korte oprit of een lange enkele oprit. In het openbaar gebied worden enkele bezoekersparkeerplaatsen aangelegd. In paragraaf 4.11 wordt nader op het aspect 'parkeren' ingegaan.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk grotendeels los.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Een deel van het plangebied is aangeduid als Natuur Netwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur (EHS)). Een deel van de ontwikkeling, specifiek een beperkt gedeelte van een aantal tuinen, is gelegen binnen het NNN. Om onderhavig initiatief mogelijk te maken wordt het NNN herbegrensd. In paragraaf 4.8.4. wordt hier nader op ingegaan. Door de herbegrenzing en de kwaliteitslag die daarmee bewerkstelligt wordt, kan gesteld worden dat er geen nationale belangen worden geschaad. De SVIR vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.1.2 Realisatie (Barro en Bro)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking is inmiddels opgenomen in het Bro. (art. 3.1.6). De ladder voor duurzame verstedelijking en de proces eisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Een van de nationale belangen vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. In paragraaf 3.1.3 vindt de toetsing aan deze ladder plaats.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: 'de Ladder') als motiveringseis opgenomen. Doel van de Ladder is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening via optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waaronder een herziening van het bestemmingsplan.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van 'de Ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de (economische) behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt 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.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en tot slot afwegen of de ontwikkeling negatieve ruimtelijke gevolgen tot gevolg kan hebben.

Relevantie

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bestaand zorgcomplex waarbij het bestaande onbebouwde gebied grotendeels behouden blijft, de toename van de fysieke ruimte beslag is daarmee beperkt. Ingevolge jurisprudentie is echter bepaald dat ingeval een bestemmingsplan 12 of meer nieuwe woningen mogelijk maakt, er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 35 woningen mogelijk. Voor het garanderen van duurzaam ruimtegebruik wordt de Ladder in voorliggend bestemmingsplan onderbouwd.

Behoefte

In het kader van de Ladder dient de mate waarin het ontwikkelingsplan voorziet in een woningbehoefte te worden gemotiveerd in zowel kwantiteit als kwaliteit (woningtype, woonmilieu etc). Tot eind 2017 vond regionale afstemming van de kwantitatieve woningbouwopgave plaats op basis van de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Brabant. Aan de hand van deze regionale afstemming werd de gemeentelijke woningbouwopgave vastgesteld. De provincie Noord-Brabant heeft in de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld dat deze vorm van programmering wordt losgelaten zodat gemeenten beter kunnen meebewegen op de dynamiek van de woningmarkt.

Op 6 juni 2019 wordt het nieuwe 'Woningbouwprogramma Vught 2019-2028' vastgesteld. Dit 'dynamisch document' bevat de geplande ontwikkeling van de woningvoorraad in de gemeente Vught voor de periode 2019-2021 en een doorkijk tot 2028. Dit herijkte woningbouwprogramma is het nieuwe toetsingskader voor de woningbouwbehoefte, mede in relatie tot de Ladder. Regionale afstemming blijft hierbij noodzakelijk. Het aantal woningbouwplannen in Vught overstijgt namelijk de geprognostiseerde behoefte van de provincie. Bij ieder woningbouwplan waarvoor een planologische procedure wordt doorlopen vindt derhalve een afweging plaats of wordt voorzien in een lokale en/of regionale woningbehoefte. Voorliggend initiatief is opgenomen in de woningbouwprogrammering met 35 woningen voor de periode tot 2021.

Kwantitatieve behoefte

Gemeenten in de provincie Noord-Brabant stemmen in regionaal verband de woningbouwprogrammering per gemeente af. Conform de 'Brabantse Agenda Wonen' komen gemeentelijke woningbouwprogramma's tot stand door een combinatie van een regelmatige actualisatie van de provinciale bevolkingsprognose en een goede regionale ruimtelijke afweging en afspraken. Uitgangspunt van de Brabantse Agenda Wonen is ruim baan te geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen.

In de toekomst zullen de provinciale bevolkingsprognoses op gemeentelijk niveau vervangen worden en zal de regionale woningbehoefte centraal komen te staan. Deze nieuwe manier van afstem-

ming dient nog nader te worden uitgewerkt. In het kader van de Ladder zijn daarom de bevolkingsprognoses van de gemeente Vught en de subregio 's-Hertogenbosch e.o. als uitgangspunt genomen.

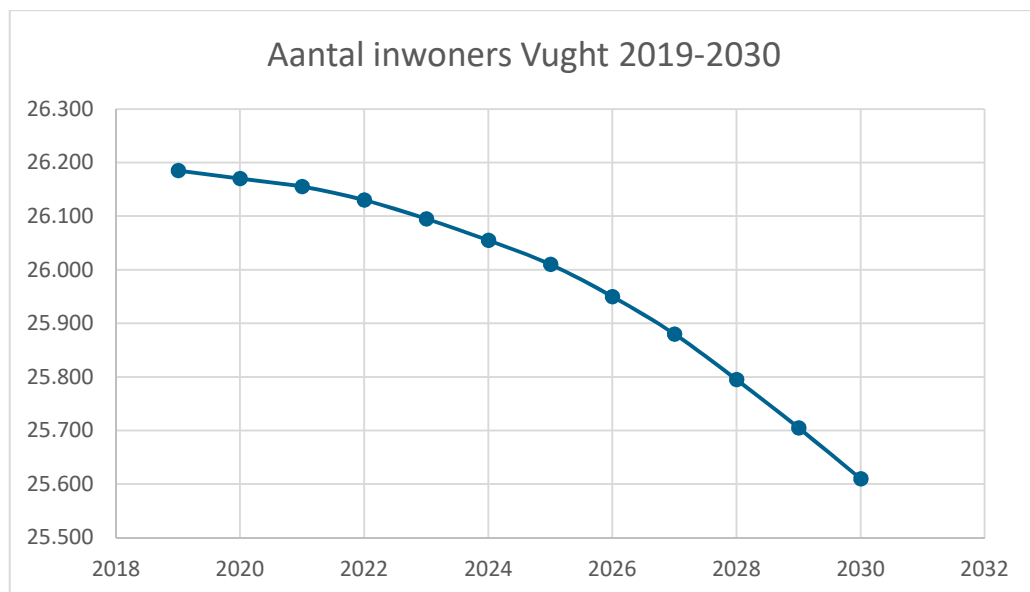
Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

In de periode 2012-2018 is het aantal inwoners in Vught met 2,4% toegenomen, het aantal huishoudens is in deze periode met 4,1% gegroeid. Voor de subregio 's-Hertogenbosch e.o. geldt dat het inwonersaantal eveneens is toegenomen met 2,4%. Het aantal huishoudens is toegenomen met 7,8% in de regio.

Ontwikkeling inwoners en huishoudens 2012-2018 gemeente Vught

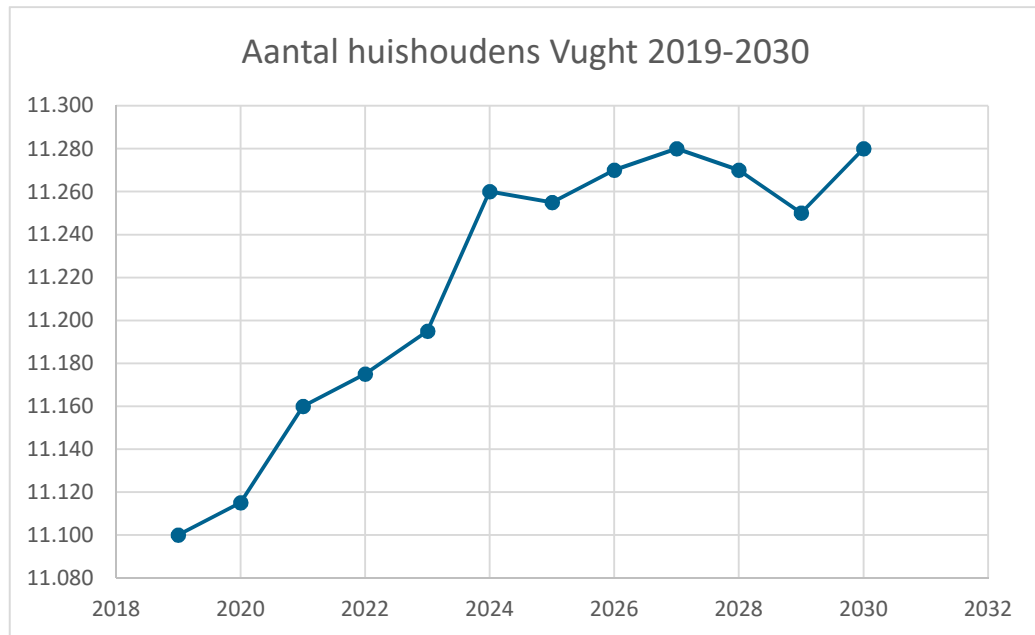
Jaartal	Inwoners Vught	Huishoudens Vught	Inwoners Subregio	Huishoudens Subregio
2012	25789	10751	408527	171137
2013	25564	10826	409529	172750
2014	25638	10721	410450	173327
2015	25853	10871	411657	179113
2016	25973	10942	413117	180420
2017	26183	11144	415889	183032
2018	26418	11189	418524	184425
% groei 2012-2018	2,4%	4,1%	2,4%	7,8%

Bron: CBS Statline, bevolkingsprognose Noord-Brabant



Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant

In lijn met de provinciale trend neemt het aantal inwoners in Vught in de komende jaren gelijkmatig af, het aantal huishoudens blijft juist groeien. De groei van het aantal huishoudens concentreert zich vooral in de periode tot 2025, en vlakt daarna enigszins af. De woningbehoefte in Vught concentreert zich daarmee vooral op de korte termijn.



Bron: Bevolkingsprognose provincie Noord-Brabant

De monitor geeft ook inzicht in de benodigde ontwikkeling van de woningvoorraad in Vught en de regio. Dit wordt bepaald in een bandbreedte en een fasering. In de gemeente Vught is er in de periode tot 2030 een behoefte aan circa 425, waarvan 300 woningen voor 2025 moeten worden gerealiseerd. In de regio moeten tot 2030 circa 22.000 woningen worden gerealiseerd, waarvan ongeveer 15.00 in de periode tot 2025.

De plancapaciteit kan worden onderverdeeld in harde plancapaciteit (woningbouwtitels in vastgestelde bestemmingsplannen) en zachte plancapaciteit (woningbouwtitels in lopende ontwikkelingen). In het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is uitsluitend de harde plancapaciteit relevant.

Overzicht plancapaciteit

Plan capaciteit	Aantal Vught	Aantal Subregio
Harde plan capaciteit	580	9.580
Zachte plan capaciteit (waaronder de Braacken)	685	14.105
Totaal	1.265	23.685

Bron: Monitor bevolking en wonen

De huidige harde plancapaciteit in Vught bedraagt 580 woningen (vastgesteld in bestemmingsplannen) en is daarmee in kwantitatief opzicht toereikend om in de behoefte te voorzien. In de woningprogrammering wordt rekening gehouden met de realisatie van circa 650 woningen in de periode tot 2021. Hiertoe behoort eveneens realisatie van woningbouwplan de Braacken. Vanwege de eerder gemaakte afspraken wordt het woningbouwproject de Braacken in het nieuwe woningbouwprogramma eveneens als harde plancapaciteit bestempeld. In regionaal opzicht is er behoefte aan woningen op vooral de korte termijn. De huidige harde plancapaciteit in de regio is niet toereikend om in de kwantitatieve behoefte te voorzien.

Feit is bovenal dat er in Vught behoefte is aan 425 extra woningen. De kwalitatieve aspecten zijn doorslaggevend in de prioritering van woningbouwprojecten, er is 'ruim baan voor goede plannen'.

De Braacken is geprioriteerd uit de lijst van woningbouwprojecten dat dient te worden gerealiseerd om een specifieke behoefte te voorzien en daarmee het woningaanbod in de breedte te versterken. Dit geldt zowel op gemeentelijk als regionaal schaalniveau.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte voor Vught is beschreven in de woonvisie. De woonvisie is nog vigerend en dient als grondslag van het nieuwe woningbouwprogramma. Doelstelling van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. In beginsel spitst de kwalitatieve behoefte zich toe tot:

- starterswoning;
- sociale huur;
- goedkope en middeldure koopwoningen c.q. koopwoningen tot € 225.000 (doorstroming);
- middeldure huurwoningen;
- senioren.

Kenmerken van het project

Het ontwikkelingsplan bestaat uit ruime woningen in het duurdere prijssegment. Op basis van het stedenbouwkundig plan geldt het volgende metrage:

	<i>omvang perceel</i>	<i>omvang woning</i>
<i>14 twee-onder-een-kapwoningen</i>	<i>285 m²</i>	<i>165 m²</i>
<i>21 vrijstaande woningen</i>	<i>655 m²</i>	<i>220 m²</i>

Daarnaast bevat het woningbouwplan unieke kwaliteiten die aantrekkingskracht hebben op niche-markten zoals vitale en welgestelde ouderen en gezinnen met hoge inkomens:

- Wonen in het groen;
- Ruime tuinen;
- Duurzaam;
- Autoluw gebied (geen doorgaande weg/woonwijk).

Doorstroming in het hogere prijssegment

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen in het duurdere segment mogelijk. Hoewel de woningvisie 2016 zich niet specifiek toespitst op doorstroming door woningen in het duurdere segment, doet het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 dit wel. In het coalitieakkoord van de gemeente is overeengekomen dat de doorstroming van de woningmarkt een hoge prioriteit heeft. De gemeente draagt daarom in het nieuwe woningbouwprogramma een 40-40-20 verdeling (respectievelijk betaalbaar, middelduur, duur) voor nieuwe projecten waar de gemeente nog sturingsmogelijkheden heeft. Het besluitvormingsproces voor het project 'De Braacken' is reeds afgerond, waardoor deze regeling niet van toepassing is. De 40-40-20 regeling is opgenomen omdat is onderstreept dat ook doorstroming in het hogere prijssegment van belang is, mede omdat er een regionale behoefte is aan woningen in het dure segment, maar bovenal om de doorstroming van de woningmarkt in Vught een impuls te geven.

Doorstroming is immers gewenst en mogelijk in alle prijssegmenten. Doorstroming betekent namelijk ook dat mensen die in een middeldure koopwoning wonen, verhuizen naar een duurdere woning als gevolg van hun sociaal-maatschappelijke ontwikkeling. Hiermee komt ook plek vrij op de woningmarkt voor doorstroming vanuit het lagere koopmilieu, wat weer als vliegwielt dient voor de instroom van starters en 'scheefwoners' de mogelijkheid geeft op een volgende stap te zetten. In Vught is er voor de periode tot 2040 behoefte aan 450 woningen. Uit de invoering van de 40-40-20 regel en gelet op het profiel van Vught (zie hierna) blijkt dat er een behoefte is aan woningen in het duurdere prijssegment. Het plangebied 'De Braacken' is daarom met 35 koopwoningen reeds

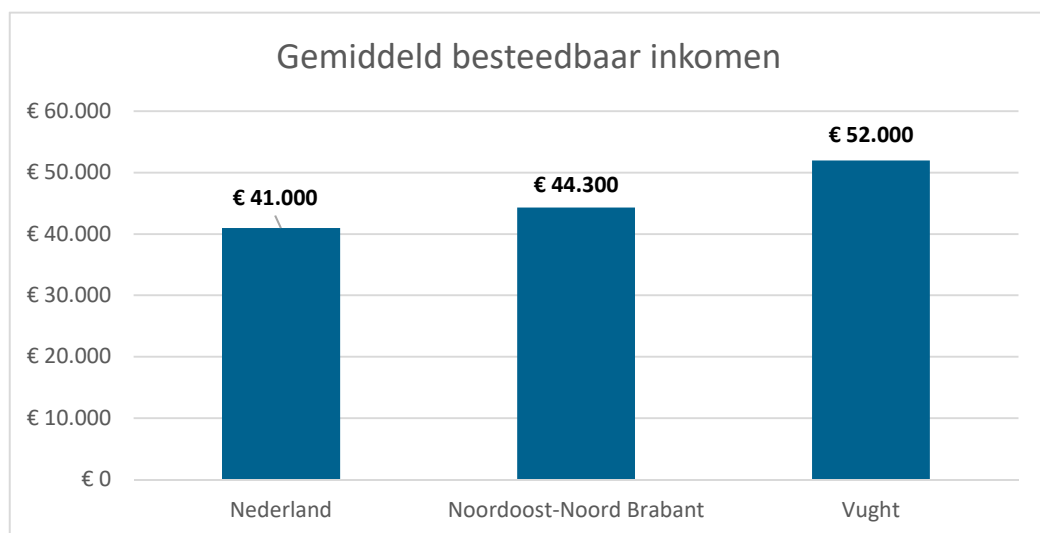
opgenomen in het nieuwe woningbouwprogramma onder de plannen die in de huidige bestuursperiode worden opgeleverd. Het profiel van Vught rechtvaardigt dat meer dan in andere gemeente wordt ingezet op woningen in het duurdere prijssegment.

Het profiel van Vught

Doelstelling van de woonvisie is dat de woningvoorraad aansluit bij het profiel van Vught. Hierna worden enkele specifieke kenmerken van het profiel van Vught benoemd die relevant zijn voor onderhavig ontwikkelingsplan.

1. Hoog besteedbaar in komen

Een belangrijke indicatie voor de behoefte aan duurdere woningen is het gemiddeld besteedbaar inkomen. In de gemeente Vught ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen beduidend hoger dan het landelijk en regionaal gemiddelde. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde is in Vught het inkomen 27% hoger, vergeleken met de regio is het inkomen 17% hoger in Vught. Om die reden zal er in Vught altijd vraag zijn naar woningen in het hogere prijssegment. De unieke kwalitatieve kenmerken geven voor deze doelgroep de doorslag. Onderhavig ontwikkelingsplan bevat deze unieke kenmerken voor deze doelgroep, bijvoorbeeld het onderscheidende woonmilieu (ruim en afgeschermd wonen, dichtbij voorzieningen), grote kavels en een groene omgeving



Bron: CBS Statline

2. Woningmarktrelatie

Op basis van cijfers van het CBS kunnen verhuisbewegingen tussen gemeentes worden bepaald. Op basis van deze verhuisbewegingen kan worden bepaald in welke mate kwalitatieve aspecten van de woningvoorraad van invloed zijn op de regionale kwantitatieve behoefte.

Verhuisrelaties gemeente Vught

Top-5 instroom			Top-5 uitstroom		
Gemeente	Abs.	%	Gemeente	Abs.	%
's-Hertogenbosch	589	33,5	's-Hertogenbosch	394	24,8
Eindhoven	76	4,3	Haaren	117	7,4
Amsterdam	73	4,2	Eindhoven	90	5,7
Tilburg	68	3,9	Tilburg	75	4,7
Sint-Michielsgestel	56	3,2	Sint-Michielsgestel	65	4,1

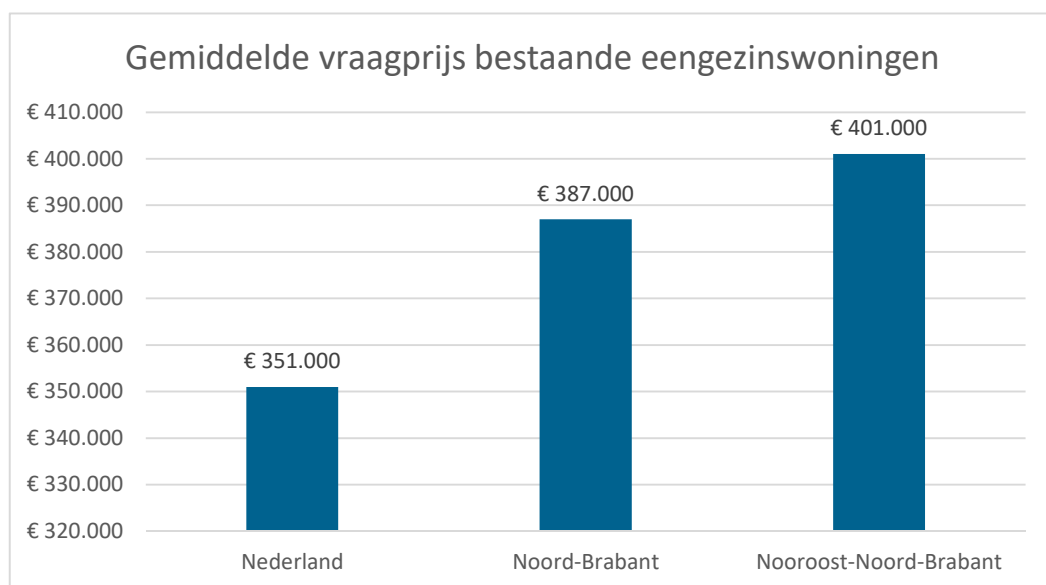
Bron: CBS Statline

De twee belangrijkste constatering:

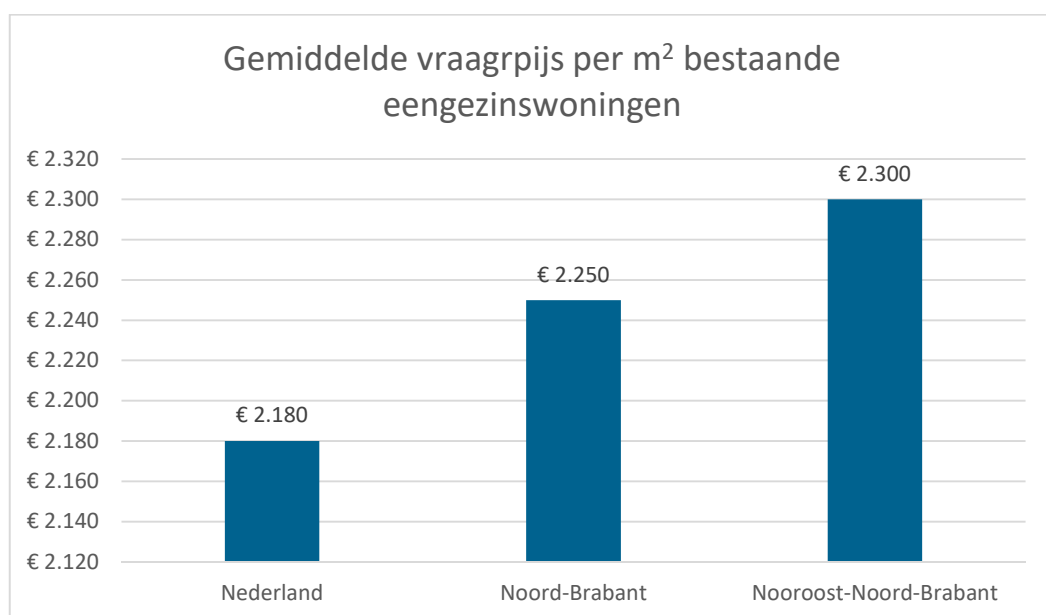
- Ongeveer de helft van het totaal aantal verhuisbewegingen in Vught vond in 2017 plaats binnen de eigen gemeente. Dit is iets lager dan het landelijk gemiddelde (61,5%).
- Uit de verhuisrelaties blijkt bovenal dat Vught een sterke woningmarkrelatie heeft met 's-Hertogenbosch. De balans is positief, wat betekent dat de woningvoorraad in Vught zich onderscheidt van 's-Hertogenbosch. Dit onderscheidend vermogen schuilt naar verwachting in de mogelijkheid tot ruimer wonen in een groene omgeving.

Hogere vraagprijzen bestaande eengezinswoningen

In de regio is de vraagprijs voor bestaande eengezinswoning hoger dan het landelijk en provinciaal gemiddelde. Dit is een logisch gevolg van de bestaande kwaliteit van de woningen en de woonmilieus in de regio en sluiten aan op de aanwezigheid van mensen met hogere inkomens die in de regio, en Vught in het bijzonder, woonachtig zijn.



Bron: CBS Statline



Bron: CBS Statline

Doorstroming in het hogere prijssegment

Het profiel van Vught toont aan dat de gemeente bovengemiddeld huishoudens met een hoger inkomen huisvest. In beginsel voor inwoners uit de eigen gemeente, maar er is ook sterke instroom vanuit de regio.

Ontwikkeling woningvoorraad en woningwaarde 2014-2018

Regio	Groei woningvoorraad 2014-2018	Groei woningwaarde 2014-2018
Nederland	112,2%	109,0%
Noord-Brabant	107,4%	103,4%
Noordoost-Noord-Brabant	107,1%	102,8%
Vught	108,5%	106,5%

Bron: CBS Statline

Gemiddeld is in Nederland de woningwaarde met 9% gestegen in de periode 2014-2018. In Vught is de waarde met 6,5% gestegen. Dit is naar verwachting het gevolg van het feit dat de laatste jaren in verhouding meer is gebouwd in lagere prijssegmenten, conform de gemeentelijke woonvisie. Mensen en huishoudens met een hoger inkomen hebben -beperkt(er) de mogelijkheid gehad een grotere/duurdere woning te betrekken de afgelopen jaren. Er is behoefte aan nieuwbouwplannen die de doorstroming in hogere prijssegment op gang brengen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze behoefte.

Conclusie

In Vught is behoefte aan 425 woningen tot 2030, waarvan er circa 300 in de komende jaren moeten worden gerealiseerd. De gemeente heeft voldoende woningbouwplannen om in deze behoefte te voorzien, waaronder de Braacken. In regionaal opzicht is er nog behoefte aan nieuwe woningbouwplannen, zeker op de korte termijn. Voorliggend bestemmingsplan voorziet dus in een kwantitatieve behoefte.

Los van de geprognostiseerde aantallen is het van belang dat wordt gebouwd naar behoefte, passend bij het profiel van Vught. Er is een tekort aan woningen die de doorstroming op gang brengen. Doorstroming betekent ook dat woningen in het duurdere prijssegment worden ontwikkeld. Het aanbod voor deze doelgroep is de afgelopen jaren onvoldoende toegenomen, terwijl de lokale en regionale kenmerken hier wel op aansturen. De gemeente heeft deze behoefte gesignaleerd en speelt daar met de 40-40-20 (betaalbaar, middelduur, duur) regeling op in. Voorliggend initiatief voorziet in deze specifieke behoefte naar woningen in het duurdere segment en is in lijn met het nieuwe woningbouwprogramma van de gemeente.

Bestaand stedelijk gebied

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Het plangebied betreft een accommodatie die in de huidige situatie in gebruik is als maatschappelijke functie en gelegen is binnen de bebouwde kom. Bovendien worden de nieuwe woningen nagenoeg volledig gerealiseerd op de locatie van de bestaande bebouwing, waardoor slechts in zeer beperkte mate onbebouwde gronden worden benut. Derhalve wordt geconcludeerd dat de planlocatie bestaand stedelijk gebied betreft.

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en betreft een locatie die is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan is daarmee in lijn met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Conclusie rijksbeleid

Na herbegrenzing van het NNN stuit het initiatief niet op belemmeringen vanuit het nationaal beleid. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er vindt slechts op onderdelen bijsturing plaats welke zijn doorvertaald in de structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014, welke op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld.

De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

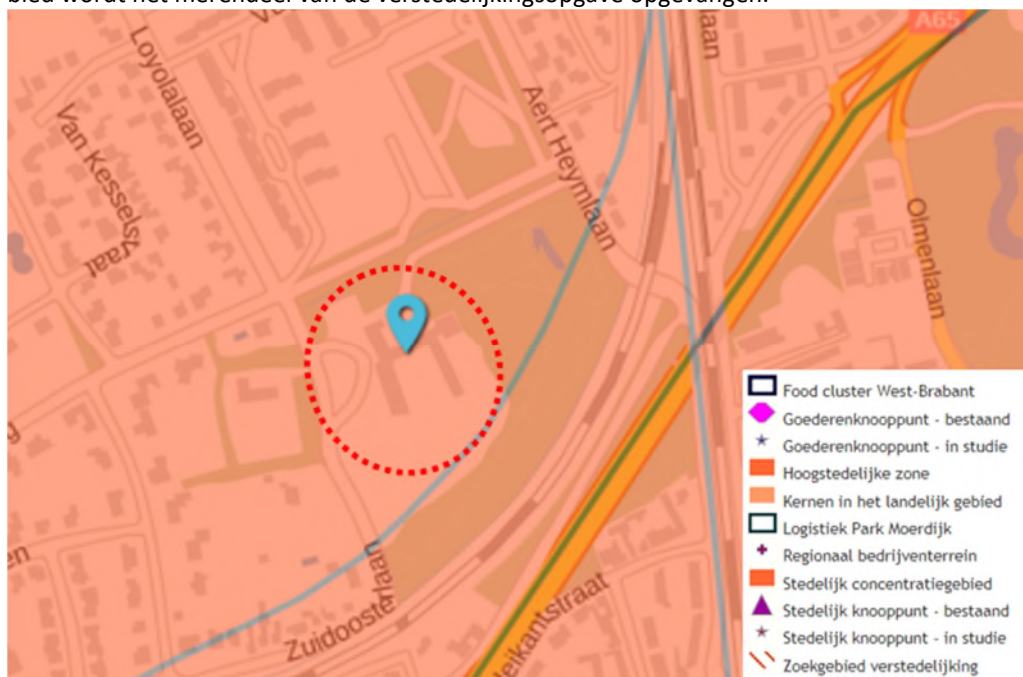
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeus aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor de gemeente Vught is het ontwikkelingsperspectief 'stedelijk concentratiegebied' van toepassing. Op de 'Structurenkaart' van de SVRO ligt het plangebied in het Structuurvisiegebied 'Stedelijk concentratiegebied'. Binnen de gebieden die zijn aangewezen als stedelijk concentratiegebied wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.



Uitsnede Structurenkaart SVRO en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2014).

Zoals weergegeven op de Structurenkaart ligt het plangebied in de stedelijke structuur en specifiek het stedelijk concentratiegebied. Het provinciaal beleid voor dit gebied is erop gericht om de bouwopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zowel in de stedelijke als de landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren. Hieraan wordt voldaan aangezien het voormalige verzorgingstehuis wordt geamoveerd en het terrein, gelegen binnen de kern Vught, ruimte gaat bieden aan 35 grondgebonden woningen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. Provincies kunnen door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De Verordening ruimte bevat regels ter bescherming van de provinciale belangen en wordt periodiek geactualiseerd. Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden. Naast deze wijziging is de Verordening nog drie maal gewijzigd, namelijk in 2016 (Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde 2016) en in 2017 ('Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017' en 'Aanvullende wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017'). In de Verordening ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, natuurgebieden en agrarische ontwikkelingen (waaronder de zorgvuldige veehouderij).

De regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro). De regels van de Verordening ruimte zijn er - in lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd. Een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de naaste omgeving. In samenhang hiermee bevat de verordening een investeringsregel voor landschapsontwikkeling: bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe deze ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het bestaand stedelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant, de groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in een tweetal structuren. Het oostelijke en zuidelijke deel behoort tot de structuur 'Natuur Netwerk Brabant' en het noordelijke en westelijke deel behoort tot de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'.

Structuur – Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

Stedelijke ontwikkeling dient binnen het bestaand stedelijk gebied plaats te vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden, binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.



Uitsnede structuur bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant

Het noordelijke en westelijke deelgebied maakt deel uit van het stedelijk concentratiegebied binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking.

Binnen het bestaand stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven.

Structuur – Natuur Network Brabant

Een deel van het plangebied bevindt zich echter buiten het bestaand stedelijke gebied. Het gebied is gelegen binnen het Natuur Network Brabant (voormalige Ecologische Hoofdstructuur(EHS)).



Ligging van het plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het NNB (groen). Bron: <https://kaartbank.brabant.nl>.

Conform de regels van de Verordening strekt een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast moeten in het bestemmingsplan regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Doorwerking plangebied

Door de ligging van het plangebied in het Loyolapark is een groot deel van het plangebied gelegen in het NNB. Met merendeel van het NNB zal in de toekomstige situatie geen verandering ondergaan, echter is een deel van de ontwikkeling gelegen in de NNB. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de grens van het NNB herbegrensd. In paragraaf 4.9.4 wordt specifiek ingegaan op de herbegrenzing van het NNB. Na de herbegrenzing zijn de gronden niet meer gelegen in het NNB, maar uitsluitend in het stedelijk concentratiegebied.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Na de herbegrenzing van het NNB zijn de te ontwikkelen gronden uitsluitend gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze gebieden staat de provincie Noord-Brabant positief tegenover ontwikkelingen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief, na herbegrenzing van het NNB, niet op belemmeringen stuit vanuit provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 is de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente Vught, 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 voor 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.

Afgezien van enkele hoofdogaven op het gebied van verkeer en sociale samenhang kent deze wijk weinig opgaven. Een van deze weinige opgaven is de herstructurering van het voormalige verzorgingstehuis de Braacken. In dit gebied kan een herstructurering plaatsvinden. De toekomstige invulling moet aansluiting vinden bij de ontspannen, groene woonkwaliteit van deze wijk met een goed beeld vanaf het spoor. Het gebiedje moet als een herkenbare eenheid ontworpen worden waarbij inspiratie gevonden kan worden in het karakter van het bospark waarin het ligt.

Doorwerking plangebied

Voor het plangebied vormen de infrastructuurnetwerken belangrijke speerpunten. Ruimtelijk gezien, is het beeld vanaf de N65 en het spoor op deze wijk van belang. Deze barrières moeten zo min mogelijk overlast geven voor de omliggende wijken, maar vanuit deze lijnen ontstaat ook een beeld van Vught. Rondom het plangebied wordt ingezet op de verdiepte ligging van de spoorlijn Eindhoven – Den Bosch en de groene landgoeduitstraling langs de N65. Binnen het plangebied zijn, zoals te zien is op onderstaande visiekaart, geen specifieke ambities of aanduidingen opgenomen. In de bij de structuurkaart behorende beleidstekst wordt specifiek ingegaan op de mogelijke herstructurering van het voormalige bejaardenhuis 'de Braacken'. De Braacken is dan ook opgenomen op de lijst (potentieel toekomstige) ontwikkellocaties. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de structuurvisie van Vught.



Uitsnede visiekaart met rood omcirkeld de globale ligging van het plangebied (Structuurvisie Vught 2013)

3.3.2 Woonvisie Vught

De gemeenteraad heeft op 9 juni 2016 de Woonvisie Vught 2016 vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie Vught 2016 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 wordt door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Vooruitlopend op de vaststelling van het nieuwe woningbouwprogramma is er in dit bestemmingsplan alvast op ingegaan. 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. De overige aspecten van de woonvisie uit 2016 blijven van toepassing.

Beleidsmatige context

Sinds het vaststellen van de vorige Woonvisie 2009 is de woningmarkt en de hele context eromheen sterk gewijzigd. De crisis op de woningmarkt heeft forse gevolgen gehad en de doorstroming op de huur- en koopmarkt is gestagneerd. Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en is betaalbaarheid een belangrijk punt. De tweekoppigheid op de woningmarkt neemt bovendien toe. De vergrijzing in Vught zet verder door met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals voor de crisis zal het niet meer worden. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk hierbij aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen.

Rode draad

De rode draad van de woonvisie is het streven naar zoveel mogelijk flexibiliteit om woonwensen en -eisen van onze inwoners te kunnen faciliteren. Deze flexibiliteit komt in alle aspecten tot uiting.

Ten eerste bij de bestaande voorraad maar ook bij het voorgestelde nieuwbouwprogramma. Anno 2019 gaan woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen. De nadruk ligt wat minder op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Ook het proces is anders: de gemeente trekt veel tijd uit om samen met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen in verschillende samenstellingen tot een breed gedragen woonvisie te komen, waarbij geprofiteerd wordt van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in Vught aanwezig is.

Ten tweede is het zoeken van samenwerking belangrijker dan in het verleden. De nieuwe woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor onze lokale woonpartners zoals woningstichting Woonwijze, de overige in Vught actieve woningcorporaties, zorginstelling Vughterstede, huurdersbelangenorganisaties en belangenbehartigersorganisaties zoals Ouderen Samen. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

Ten derde en laatste is de woonvisie een document waarmee de ambitie zoals die als Vught in de Structuurvisie Vught is neergelegd, (mede) kan worden vormgegeven. Dat betekent heel concreet dat de gemeente de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat in de gemeente wil behouden en verder wil uitbouwen. Ook vanuit de bijzondere positie die Vught binnen de regionale woningmarkt vervult. In de woningbouwprogrammering is ruimte gehouden

voor initiatieven van de inwoners van Vught en vanuit de markt door niet de volledige plancapaciteit te benutten en in te vullen met een sterk gespecificeerd woningbouwprogramma. Voor de locatie 'De Braacken' is in de woonvisie van Vught 'ruimte' gereserveerd voor 35 woningen.

Doorwerking plangebied

De herontwikkeling van verzorgingstehuis de Braacken is reeds in de woonvisie opgenomen. In de woonvisie is vastgelegd dat het plan 'De Braacken' mag voorzien in de realisatie van 35 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de doelstellingen en de woningbouwprogrammering van de woonvisie.

3.3.3 Nota Groen-Groen verbindt

Beleidsmatige context

Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, (op 4 februari 2016 vastgesteld en in werking getreden) biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur.

De vastgelegde structuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten dat de inrichting van de openbare ruimte bepaald. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Eén Vught!, dat is de hoofdambitie van de Vughtse structuurvisie. Vught bestaat uit meerdere puzzelstukjes (wijken, buurten, dorpen, centra). De verbinding tussen deze puzzelstukjes staat centraal in de structuurvisie. Groen speelt hierbij een belangrijke rol en mag nog meer dan nu een bindende factor zijn in Vught. Zowel de fysieke binding door herkenbare structuren en duidelijke routes als sociale binding door bruikbaar groen en betrokken bewoners: Groen Verbindt!.

Groen is en blijft een belangrijke ruimtelijke verbinder. De Nota Groen maakt daarbij onderscheid in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen. De statustoekenning van ieder groenelement is daarbij medebepalend voor de inrichting en de ontwikkelingen die de gemeente toe staat.

In deze Nota Groen zijn diverse verbetermogelijkheden aangedragen om de kwaliteit en beleefbaarheid van het groen in het buitengebied te versterken. Uitgangspunt is het versterken van de eigen identiteit en karakteristiek van ieder deelgebied. In deze Nota Groen zijn diverse lopende trajecten en nieuwe kansen opgenomen waarmee de kwaliteiten worden versterkt en het gebruik en de beleving door bewoners en recreanten toeneemt.

Naast de gewenste groenstructuur is in deze nota ook het groenbeleid opgenomen. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

De volgende doelstellingen zijn richtinggevend voor deze Nota Groen:

- de bestaande en gewenste groenstructuur beeldend weergeven met als uitgangspunt een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Het beschermen, behouden, verbinden en versterken van de huidige groenstructuren en -gebieden vormt de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. De groenstructuren en -gebieden zijn een leidraad bij toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte;

- groenbeleid als basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het openbaar groen vastleggen, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur;
- de groenstructuur levert als drager van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten een waardevolle bijdrage aan de leef- en werkomgeving van de inwoners van Vught. Met het beleid in deze Nota Groen stimuleert de gemeente de betrokkenheid van bewoners bij de buitenruimte.

De gemeente investeert in het behoud en ontwikkeling van het bomenbestand. Bomen zijn beeldbepalend in Vught. Behoud van de bestaande bomen staat voorop.

Doorwerking plangebied

Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk aandacht besteed aan het aspect 'groen'. De locatie kent door de ligging in het Loyolapark een groen karakter. Met de invulling van het plangebied is deze kwaliteit zo veel mogelijk gerespecteerd. Verspreid worden wel enkele bomen gekapt, waarbij zo veel mogelijk waardevolle bomen behouden blijven. Deze waardevolle bomen zijn in beeld gebracht via een op locatie uitgevoerde bomeninspectie.

Er is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het plangebied en in de directe omgeving. Het merendeel van de bomen is als 'Groen' bestemd en de waardevolle bomen die zijn gelegen in de toekomstige tuinen zijn via een omgevingsvergunningstelsel beschermd tegen kap.

Met het huidige stedenbouwkundige ontwerp is het mogelijk gebleken om de meeste waardevolle bomen te behouden, echter is het bij één boom niet mogelijk gebleken. Getracht is deze boom te behouden echter is gebleken dat er geen andere verkaveling mogelijk is, gelet op de prioriteit voor de NNB-zone en bomen bij het entreegebied, daarnaast staat deze boom, gezien van de openbare ruimte, op dit moment niet direct in het zicht. Daarnaast is er geen sprake van aantasting van de belangrijkste huidige groenstructuur in het gebied. Om deze redenen wordt de kap van de boom rechtvaardig geacht.

3.3.4 Welstandsnota 2016

De Welstandsnota 2016 is op 4 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en per 1 maart 2016 in werking getreden. Deze 2^e 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 (beschermd) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld. Tevens zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Vier welstandsniveaus

Vught is verdeeld in vier welstandsniveaus. Er geldt een volledige welstandstoets voor plannen in het beschermd dorpsgezicht Vught, de kern Cromvoirt en het buitengebied. Een lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten geldt voor plannen in de Leeuwensteinstraat en omgeving, Schoonveld, Mariaplein en het Vughtse villapark (Loonsebaan). In de rest van Vught wordt het bouwen in principe welstandsvrij. Met uitzondering van percelen gelegen aan historische bebouwings-linten waaronder de Vliertstraat, Kerkstraat, Heikantstraat en gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt zoals het Stadhouderspark, Centrumplan en de Kleine Zeeheldenbuurt.



Uitsnede welstandkaart Vught – kaart: resterend grondgebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt onder het 'resterend grondgebied' (zie bovenstaande kaart). Hierbinnen vallen alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet eerder zijn beschreven. Het resterend grondgebied bestaat uit verschillende wijken. Iedere wijk heeft haar eigen oorsprong en verschijningsvorm. Soms op basis van een thema, veelal op basis van een bouwstijl. Dit geldt zowel voor de architectonische als de stedenbouwkundige uitwerking.

Welstandsniveau

Het resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria. De excessenregeling is van toepassing.

Met de excessenregeling kan het college van Burgemeester en Wethouders een eigenaar van een bouwwerk aanschrijven, indien sprake is van ernstige mate van strijdigheid met de redelijke eisen van de welstand, om de strijdigheid op te heffen.

Deze excessenregeling is niet bedoeld om de plaatsing van een bouwwerk tegen te gaan, maar het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen aanstoot neemt.

Doorwerking plangebied

Voor de woningen in het plangebied gelden geen beoordelingscriteria welstand.

3.3.5 Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022

Beleidsmatige context

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

In 2012 zijn er nieuwe parkeerkengetallen door het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) gepubliceerd. Dat was tevens aanleiding om de parkeernormen te actualiseren. Dat geldt eveneens voor de wijze waarop de parkeerplaatsverplichting

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

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

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

Op basis hiervan is het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vught geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van functiewijziging of -toevoeging moet met dit beleid rekening gehouden worden en dient de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt te worden.

Doorwerking plangebied

Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van maximaal 35 woningen mogelijk gemaakt. In paragraaf 4.11 wordt specifiek ingegaan op het aspect parkeren en op welke wijze aan het beleid wordt voldaan.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het voorliggend initiatief stuit niet op belemmeringen vanuit het gemeentelijk beleid van Vught.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

Door Miltop is in juni 2017 in eerste instantie een indicatief bodemonderzoek inclusief historisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van dit onderzoek is door Miltop in november 2017 een vervolgonderzoek uitgevoerd. De gemeente Vught hanteert een 'houdbaarheid' van twee jaar voor bodemonderzoeken. Uitzondering hierop is mogelijk, indien is aangetoond dat het onderzoek nog representatief is voor de huidige situatie. In onderhavig geval is hier sprake van. Dit kan gesteld worden doordat in de periode tussen het uitvoeren van het onderzoek en de huidige situatie geen wijzigingen zijn opgetreden. In het plangebied zijn geen (bodemverontreinigende) activiteiten uitgevoerd. Tevens is het gebruik van de locatie niet gewijzigd.

Het vervolgonderzoek van Miltop is uitgevoerd in de vorm van een verkennend bodemonderzoek inclusief infiltratieonderzoek. Het doel van het onderzoek is een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit van het terrein en om vast te stellen in hoeverre deze een belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling. Daarnaast is een indicatie van de infiltratiemogelijkheden op het terrein nodig. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies en aanbevelingen zijn hierna weergegeven.

Conclusies

De conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken luiden:

- de (voormalige) ondergrondse huisbrandolietank is met behulp van prikstok en metaaldetector niet getraceerd. Vermoedelijk is deze niet meer aanwezig. Dit kan echter niet met zekerheid gesteld worden, mede omdat de oorspronkelijke ligging niet duidelijk is;
- ter plaatse van de tank is tot maximaal 1,3 m-maaiveld bijmenging met puin aangetroffen.
- (NB: In eerder onderzoek (juni 2017) is reeds een asbest-in-bodem onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de plekken met hoogste puinbijmenging. Hierbij is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.);
- zowel de boven- als ondergrond is niet verontreinigd (maximaal overschrijding van de achtergrondwaarden);
- het grondwater is niet verontreinigd (maximaal overschrijding van de streefwaarde). Dit geldt ook voor het grondwater ter hoogte van de vermoede tanklocatie;

- de milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling;
- de infiltratiecapaciteit wordt als zeer goed beoordeeld.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- men dient alert te zijn op de eventuele aanwezigheid van een ondergrondse tank van 25 m³;
- aanwezige asbestcementbuizen dienen separaat verwijderd te worden.

4.1.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging naar wonen die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.2 Geluid

4.2.1 Algemeen

Conform de Wet geluidhinder (verder Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van geluidgevoelige bebouwing die binnen de zone van een bron is gelegen of een nieuwe weg met bijbehorende zone wordt aangelegd. Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk worden gemaakt of de geluidsinvloed van de omliggende (spoor)wegen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wgh. Een uitzondering hierop geldt voor wegen in een 30 km-zone.

4.2.2 Onderzoek

Door Antea Group is bijgevoegd akoestisch onderzoek behorende bij de locatie 'De Braacken van Mariënhof' te Vught, gemeente Vught verricht. Op deze locatie wordt de bouw van maximaal 35 woningen mogelijk gemaakt. In het kader van de Wet geluidhinder is een woning een geluidgevoelig object. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Geprognosticeerde geluidbelastingen

Wegverkeer

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de A65 ten hoogste 56 dB zal bedragen, ook wanneer rekening wordt gehouden met het nieuw te realiseren 290 m lange en 4,0 m hoge geluidscherm ter afscherming van het spoorgeluid.

De grenswaarde van 48 dB zal bij 34 van de 35 kavels worden overschreden. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB wordt echter nergens overschreden. De hoogst toelaatbare geluidbelasting is gebaseerd op artikel 83, lid 6 Wgh. Dat artikel stelt als randvoorwaarde dat de vervangende nieuwbouw niet mag leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur, en niet mag leiden tot een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen. Aan beide randvoorwaarden wordt voldaan. Geluidmaatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied stuiten op overwegende bezwaren.

De verkeersintensiteit van de omliggende 30 km/uur-wegen is dermate laag (enkel bestemmingsverkeer) dat wij dezen als akoestisch irrelevant achten.

Railverkeer 's-Hertogenbosch-Tilburg/Eindhoven

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het spoorverkeer ten hoogste 69 dB zal bedragen. De grenswaarde van 55 dB zal bij alle kavels worden overschreden. Op de hoogste

bouwlaag van de eerstelijnsbebouwing wordt tevens de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 68 dB overschreden. Dat is niet toegestaan, en geluidmaatregelen zijn zodoende wettelijk verplicht.

Om de geluidbelasting vanwege het spoorverkeer te verlagen zijn maatregelen onderzocht. Een mogelijke geluidmaatregel is het toepassen van zogenaamde raildempers. Deze realiseren in de praktijk een geluidreductie van 3 dB. Met een dergelijke geluidreductie zal de ten hoogste optredende geluidbelasting nog 66 dB bedragen. Het aanbrengen van raildempers stuit op een aantal praktische en organisatorische bezwaren. Immers, het spoor is in beheer bij ProRail, en zij hebben hier geen direct belang bij.

In nauw overleg met de planontwikkelaar is besloten om aan de bosrand, op het eigen terrein, een geluidscherm te plaatsen over een lengte van circa 290 m, met een hoogte van 4,0 m ten opzichte van het lokale maaiveld. Deze maatregel verlaagt de geprognosticeerde geluidbelastingen met 3 à 4 dB, waardoor zal worden voldaan aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en de geluidkwaliteit van het plan verbetert. Na het treffen van deze schermmaatregel zal de geluidbelasting variëren van 60 tot en met 66 dB.

Hogere waarden

Na het aanbrengen van het 290 m lange en 4,0 m hoge geluidscherm zullen er nog steeds geluidbelastingen optreden die hoger zijn dan de grenswaarde. Voor deze woningen/kavels dient de Gemeente Vught een hogere waarde vast te stellen. In het bijgevoegde akoestisch onderzoek is in de tabel in paragraaf 5.2 aangegeven wat de vast te stellen hogere waarde bedraagt als gevolg van de A65 en de spoorweg. Het bouwvlak in het bestemmingsplan is gebaseerd op de rekenpunten uit het akoestisch onderzoek. Hiermee is geborgd dat de geluidgevoelige bebouwing niet dicht op de spoorlijn wordt gesitueerd.

Te treffen geluidmaatregelen

De in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek voorgestelde vast te stellen hogere waarden sluiten aan op de situatie waarbij er een 290 m lang en 4,0 m hoog – absorberend (!) (ten minste categorie A2 conform GCW2012) – geluidscherm wordt geplaatst aan de rand van het bos. Het realiseren van het geluidscherm is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd. In de voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor bouwen pas verleend mag worden als het scherm is opgericht.



Te realiseren absorberend geluidscherm, 290 m lang en 4,0 m hoog ten opzichte van het lokale maaiveld

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen dient de initiatiefnemer een gevelgeluidweringsonderzoek aan te reiken, waarmee hij aantoont op welke wijze wordt geborgd dat de geluidsbelasting in de verblijfsruimten zal voldoen aan de geluidnormen uit het Bouwbesluit. De gevelgeluidwering dient te worden afgestemd op de vastgestelde hogere waarde en de eis voor het binnen niveau (ten hoogste toelaatbare geluidbelasting 33 dB).

4.3 Trillingen

4.3.1 Algemeen

De nieuwbouw locatie is gelegen aan de noordzijde en langs de sporen Tilburg – 's-Hertogenbosch. Om die reden is het thema trillingen nader beschouwd. Spoortrillingen kunnen namelijk tot hinder voor personen in de bebouwing leiden.

4.3.2 Onderzoek

Door Arcadis is op 11 maart 2019 een memo opgesteld, waarin een prognose is gemaakt van de spoorgebonden trillingen ter plaatse van de toekomstige bebouwing en wordt getoetst of dit, uitgaande van een gangbare constructie voor de nieuwbouw, tot trillingsniveaus beneden de streefwaarden voor hinderbeleving zal leiden. In het onderzoek is gerekend met een woonoppervlakte op de begane grond tot 100 m². In de berekening is tevens rekening gehouden met een afstand van minimaal 65 meter vanaf de nabijgelegen spoorlijn. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

Op het terrein van het voormalige verzorgingshuis De Braacken is nieuwbouw gepland. Ten behoeve van de nieuwbouw dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. Op basis van een modelmatige benadering (gelijk OTB PHS Meteren Bostel), gebaseerd op 5 trillingsmetingen in de omgeving van de nieuwbouwlocatie is vastgesteld dat de trillingsniveaus op 65 m uit het spoor voor bebouwing met standaard betonnen vloeren de grenswaarde A2 en A3 uit de SBR-richtlijn Trillingen deel B Hinder voor personen in gebouwen niet worden overschreden. Deze uitkomst geldt voor woonoppervlakten op de begane grond van 100 m² of minder. Indien een grote woonoppervlakte op de begane grond wordt gecreëerd, bijvoorbeeld door het samenvoegen van percelen, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Op basis van de uitgevoerde analyse wordt verwacht dat op bebouwing, uitgevoerd met (robuuste) betonvloeren op een afstand van 100 m of meer, geen overschrijding van de grenswaarden voor trillingshinder zal plaatsvinden. In de bouwregels van het bestemmingsplan is bovenstaande vastgelegd. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning een groter vloeroppervlakte toestaan, mits hiertegen geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van trillingshinder.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

4.4.2 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 35 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren;
- het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basis-

netten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

4.5.2 Onderzoek

In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen: de A65/N65, de A2 en de spoorlijnen Tilburg-Vught en Vught - Eindhoven. Conform desbetreffende wet- en regelgeving dient het aspect externe veiligheid beschouwd te worden. Door Antea Group is in mei 2018 onderzoek uitgevoerd naar deze risicobronnen. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, de conclusies zijn hierna weergegeven.

Risicobeschouwing

Populatieverandering

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeel bestemd voor de functie maatschappelijk en groen. In de huidige situatie zijn er op basis van kengetallen zowel in de dag- als in de nachtfunctie 252 personen aanwezig.

In de toekomstige situatie maken deze functies plaats voor in totaal 35 woningen. In totaal komt de populatie op basis van kengetallen in de toekomstige situatie uit op 42 personen overdag en 84 personen 's nachts.

Er is dus sprake van een afname van de populatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A65/N65

- de maximale 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op;
- de hoogte van het groepsrisico neemt af en blijft onder de oriëntatiewaarde;
- een beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Vught/Tilburg

- de spoorlijn heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;
- de hoogte van het groepsrisico van de spoorlijn bevindt zich in zowel de huidige als de toekomstige situatie onder 10% van de oriëntatiewaarde;
- beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid Transportroutes van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2

- het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van de A2. Een nadere risicobeschouwing is dan ook niet noodzakelijk;
- beperkte verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid Transportroutes van toepassing.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Vught-Eindhoven

- de spoorlijn is niet met naam genoemd in het basisnet. Een verder risicobeschouwing is dan ook niet noodzakelijk. In de nabije toekomst wordt echter wel transport van gevaarlijke stoffen over deze route verwacht. Het groepsrisico zal onder de oriëntatiewaarde liggen en zal ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling afnemen;
- omdat er gevaarlijke stoffen over de spoorlijn vervoerd mogen worden is conform artikel 7 van het Bevt een beperkte verantwoording van het groepsrisico verplicht. Indien wordt uitgegaan van de in de nabije toekomst verwachte vervoersaantallen kan, omdat het groepsrisico lager is

dan de oriëntatiewaarde en door de voorgenomen ontwikkeling niet toe neemt, kan ook worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Omdat het groepsrisico van het spoor in de toekomstige situatie niet toeneemt tot boven 10% van de oriëntatiewaarde en omdat het groepsrisico van de A65/N65 niet met meer dan 10% toeneemt en zich onder de oriëntatiewaarde bevindt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Dit betekent dat uitsluitend in hoeft te worden gegaan op de elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'. Waardoor de indicatieve afstanden niet kunnen worden gecorrigeerd.

4.6.2 Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke deel van Vught en bestaat in de huidige situatie uit het voormalig verzorgingstehuis de Braacken. In de toekomstige situatie verdwijnt het verzorgingstehuis en worden 35 woningen gerealiseerd. In de nabijheid van het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig, die een belemmering vormt voor woningbouw of die beperkt wordt in haar mogelijkheden vanwege de bouw van de nieuwe woningen.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Toetsing initiatief

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7.2 Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.8 Archeologie en Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Onderzoek

Door BAAC bv is, d.d. oktober 2017, een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkenkende fase) uitgevoerd in het plangebied. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd. De samenvatting van het rapport wordt hierna weergegeven.

In 2008 is voor het plangebied een bureauonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat voor het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting geldt. In onderhavig onderzoek is deze verwachting nader gespecificeerd. Onder de huidige bebouwing is een kelder onder vrijwel het gehele pand aanwezig. Daarnaast zijn in drie van de zestien geplaatste boringen verstoringen aangetroffen die minstens enkele decimeters in de ondergrond doorlopen. In de overige boringen is een 50 tot 80 cm dik plaggendek aangetroffen voor dat op dekzandafzettingen ligt (enkeerdgrond) of een in meer of mindere mate ondiep verstoord profiel.

Vanwege het voorkomen van een hoge zwarte enkeleerdgrond zijn eventuele archeologische resten goed geconserveerd en bestaat een grote kans op het aantreffen van archeologische resten en sporen. Er dient een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven te worden uitgevoerd. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt de eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.8.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Op 5 juli 2011 heeft een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. 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, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

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.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen op de locatie van het voormalige verzorgingstehuis de Braacken, langs de Loyolalaan. De Loyolalaan en het voetpad richting de Aert Heymlaan zijn aangeduid als 'lijn van redelijke hoge waarden'. In en rond het plangebied zijn geen Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Loyolalaan 28 is op de kaart wel aangeduid als 'overige bouwkunst'.

Bij de planvorming voor het plangebied is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied. Het initiatief past binnen de stedenbouwkundige opzet van de omliggende gebieden. Er is geen sprake van enige aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.8.3 Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor de functiewijziging die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De eventueel aanwezige archeologische waarden zijn door middel van een dubbelbestemming planologisch geborgd. In een later stadium wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

4.9 Natuur

4.9.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen, zoals dergelijke bestemmingsplan, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er dient onderzocht te worden of het plan effect heeft op beschermde soorten of beschermde gebieden (Wet natuurbescherming; Wnb en Natuurnetwerk Nederland). Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties.

4.9.2 Quicksan flora en fauna

In het kader hiervan is door Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd (d.d. 7 december 2017). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting, de conclusies worden hieronder beschreven.

Natura 2000

Vanwege de relatief grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wn.

Natuur Netwerk Brabant

Het Loyolapark (het bosdeel) in het plangebied maakt deel uit van het NNB en zal mogelijk deels worden omgevormd tot tuinen. Volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant heeft de provincie hier de ambitie 'droog bos met productie' (N16.03). Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. Omdat het bos in het plangebied aan deze beschrijving voldoet, is er (conform artikel 5.1.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant) sprake van NNB met ecologische waarde. Het bos kan daardoor niet tot tuin worden omgevormd vanuit het 'ja, mits-principe' (er is conform artikel 5.1.3 en 5.1.4. immers aantasting van ecologische waarden).

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Gebouwbewonende vleermuizen

De spouwen van het verzorgingstehuis en van de kapel bevatten mogelijk vleermuisverblijven. De sloop van deze gebouwen kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven.

Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereeniging, 2017) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 4 onderzoeksronden nodig:

- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de kraamtijd (periode 15 mei – 15 juli, waarbij er minimaal 30 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de paartijd (15 augustus – 1 oktober, waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt en gekapt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.

Indien blijkt dat er gebouwbewonende vleermuisverblijven aanwezig zijn, die door de voorgenomen inrichting verloren dreigen te gaan, dienen er tijdig vervangende vleermuisverblijven te worden gecreëerd. Volgens het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis (BIJ12, 2017a) hebben gewone dwergvleermuizen de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moet zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn. Om vertraging te voorkomen, is in het voorjaar van 2018 reeds een faunatoren (zie onderstaand) gerealiseerd in het bosje aan de voorzijde van het verzorgingstehuis (omsloten door de ontsluitingsweg vanaf de Loyolalaan). In deze faunatoren zijn verblijfplaatsen gecreëerd voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen.



Schetsontwerp faunaboom

Vleermuisverblijven die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Indien blijkt dat er gebouwbewonende vleermuizen aanwezig zijn, dan dienen dergelijke permanente verblijven in de nieuwbouw te worden gerealiseerd.

Boombewonende vleermuizen

Meerdere holle bomen in het Loyolapark vormden in 2008 een verblijf van de rosse vleermuis (Arcadis, 2008). Omdat dit vleermuisonderzoek inmiddels is verjaard, is echter op dit moment onbekend of en zo ja, welke bomen een vleermuisverblijf bevatten. Daarnaast is onbekend of de bomen in het plangebied en de laanbomen langs de toegangsweg als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen dienen. De kap van bomen of het plaatsen van buitenverlichting kan daarom leiden tot het verlies van vleermuisverblijven in holle bomen en tot verstoring of verlies van een vaste vliegroute en/of foerageergebied.

Op 30 november 2017 heeft Faunaconsult de bomen die mogelijk gekapt gaan worden geïnspecteerd op holtes (Hovens en Op het Veld, 2017). De conclusies van dit onderzoek zijn dat zich in de te kappen bomen mogelijk zomer-, paar-, en/of kraamverblijven van verschillende soorten boombewonende vleermuissoorten bevinden. Deze inspectie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het gaat om soorten als rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis, ruige dwergvleermuis, watervleermuis en baardvleermuis. Daarnaast is het mogelijk dat één boom als winterverblijf van de rosse vleermuis dient. Omdat al deze soorten vleermuisverblijven beschermd zijn, dient voordat er mag worden gekapt, eerst te worden onderzocht welke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de bomen aanwezig zijn. Op 20 november 2018 is dit onderzoek uitgevoerd. In het activiteitenplan herontwikkeling Loyolalaan, zoals als bijlage bij dit bestemmingsplan is bijgevoegd, is dit onderzoek weergegeven. In paragraaf 4.9.3. wordt hier nader op ingegaan.

Kamsalamanders

Het Loyolapark (het bosdeel van het plangebied) fungeert mogelijk als landhabitat van de kamsalamander. Het omvormen van het Loyolapark resulteert mogelijk in de vernietiging van landhabitat en van individuen van deze soort. Omdat kamsalamanders streng zijn beschermd, dient het voorkomen van kamsalamanders hier te worden onderzocht. In het Kennisdocument Kamsalamander (BIJ12, 2017c) wordt voor inventarisatie van kamsalamanders aanbevolen gebruik te maken van de aanwezigheidsprotocollen van het Netwerk Groene Bureaus. In deze soortinventarisatieprotocollen (versie juli 2017) staat het volgende aangegeven: om de functie van een gebied als zomer- en winterbiotoop te beoordelen, moet een soortexpert het gebied 1 keer bezoeken, waarbij materiaal wordt gekeurd om zich eronder verschuilende exemplaren van de kamsalamander te vinden. Omdat het Loyolapark een geïsoleerde ligging heeft en de parkvijver het enige potentiële voortplantingswater is een steeknetbemonstering van de vijver uitgevoerd. In het activiteitenplan hertontwikkeling Loyolalaan, zoals als bijlage bij de toelichting bijgevoegd, wordt nader ingegaan op de eventuele aanwezigheid van kamsalamanders. Geconcludeerd kan worden dat de kamsalamander niet aanwezig is.

Vogels

Vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

Huismus

Onder de dakpannen van de kapel broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Vóór de sloop dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument huismus (BIJ12, 2017d) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dan dienen voor elk nest dat verloren gaat meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017d). Dat kan door het plaatsen van vogelvides of nestkasten. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de start van de sloopwerkzaamheden). Om schade aan jongen en eieren van de

huismus te voorkomen, dient de kapel (nadat het huismussenonderzoek is afgerond) buiten de periode 1 maart - 1 oktober te worden gesloopt. Om vertraging te voorkomen zijn in het voorjaar van 2018 huismusnestkasten tegen de faunatoren gerealiseerd; dit is binnen een straal van 100-200 meter van de kapel.

Gierzwaluw

Onder de dakpannen van de kapel broeden mogelijk jaarlijks gierzwaluwen. Omdat gierzwaluwnesten jaarrond beschermd zijn, dient hun voorkomen conform het Kennisdocument Gierzwaluw (BIJ12, 2017e) nader te worden onderzocht. Hierbij wordt uitgegaan van 3 avondbezoeken in de periode 1 juni – 15 juli.

Pas nadat het gierzwaluwonderzoek is afgerond, mag worden begonnen met de sloop van de kapel. Indien blijkt dat er gierzwaluwnesten aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er buiten de broedtijd (15 april – 31 augustus) van de gierzwaluw wordt gerenoveerd (zodat er geen gierzwaluwen, hun eieren of jongen worden gedood) en dat er voor elk nest dat zijn functie niet meer kan vervullen wordt gezorgd dat er meerdere nieuwe alternatieve nestlocaties aanwezig zijn. De alternatieve nestlocaties moeten voor minimaal eenzelfde aantal gierzwaluwen dezelfde functie kunnen vervullen als de oorspronkelijke nesten die verdwijnen. Vervangende nestlocaties moeten voor de eigenlijke werkzaamheden en voor terugkomst van de gierzwaluwen uit het zuiden beschikbaar zijn. Gierzwaluwen hebben de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode zijn dan zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen aanwezig.

Om vertraging te voorkomen zijn in het voorjaar van 2018 gierzwaluwnestkasten in de faunatoren gerealiseerd; dit is binnen een straal van 100-200 meter van de kapel.

4.9.3 Activiteitenplan ontheffing op de Wet natuurbescherming

In het te slopen gebouw bevinden zich 4 zomerverblijven van de gewone dwergvleermuis. Omdat het gebouw wordt gesloopt, worden deze zomerverblijven vernietigd en is er een ontheffing op de Wet natuurbescherming aangevraagd. Door Faunaconsult is op 21 december 2018 een activiteitenplan t.b.v. de ontheffing op de Wet natuurbescherming opgesteld. Het activiteitenplan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De ontheffing op basis van de Wet natuurbescherming betreft een separate procedure en zal voor vaststelling van het bestemmingsplan verleend zijn.

4.9.4 Herbegrenzing NNB

De effecten van de herontwikkeling op beschermde natuurwaarden zijn door bureau 'Faunaconsult' onderzocht middels een Quickscan natuurwetgeving (Faunaconsult, 2017). Uit het oriënterend natuuronderzoek is gebleken dat naast de noodzakelijke aandacht voor beschermde diersoorten, er ook invloed is op het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Een deel van de geprojecteerde tuinen bevindt zich binnen het NNB.

In onderstaand figuur is de overlap tussen het ruimtebeslag van het planvoornemen (woningbouw alsmede het geluidsscherm) en de grens van het NNB aangegeven. De overlap betreft een strook van het bos in de randzone (woningbouw, oranje in onderstaand figuur) en een deel langs de spoorlijn (geluidsscherm, rood in onderstaand figuur). Het geluidsscherm wordt gedeeltelijk in de bosrand geplaatst, waarbij de bestaande bomen zoveel mogelijk worden gespaard door maatwerk.



Herbegrenzing NNB-gronden binnen kavelgrenzen in oranje voor woningbouwontwikkeling en in rood voor geluidsscherm

Door Antea Group is, d.d. 11 maart 2019, een memo opgesteld waarin wordt ingegaan op de herbegrenzing van de NNB. Deze memo is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd.

In de Verordening Ruimte is in artikel 5, dat betrekking heeft op het Natuurnetwerk Brabant, verwoord hoe de bescherming van het NNB is geregeld (artikel 5.1). Tevens is beschreven hoe deze in voorkomende gevallen kan worden gewijzigd (artikel 5.2 tot en met 5.5). Voor onderhavig project zijn de herbegrenzingsmogelijkheden onderzocht.

Na intensieve afstemming met de provincie Noord-Brabant is geconcludeerd dat de herbegrenzing het best kan plaatsvinden met gebruikmaking van **artikel 5.5 Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen**.

De wijze van compensatie wordt ingevuld door middel van financiële compensatie (artikel 5.8). Voor wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. In de bijgevoegde memo wordt ingegaan op deze voorwaarden. Tot slot wordt in de memo een voorstel voor de herbegrenzing gedaan.

4.9.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige soorten zo min mogelijk gehinderd worden. Zo zijn reeds mitigerende maatregelen genomen door middel van de plaatsing van een faunatoren en vleermuiskasten. Tevens wordt een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd.

Het plangebied is voor een gedeelte gelegen in de NNB. Dit betekent dat er herbegrenzing van het NNB dient plaats te vinden. Na intensieve afstemming met de provincie Noord-Brabant is geconcludeerd dat de herbegrenzing het best kan plaatsvinden met gebruikmaking van artikel 5.5 Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen. De wijze van compensatie wordt ingevuld door middel van financiële compensatie (artikel 5.8).

Geconcludeerd kan worden dat, indien aan alle wettelijke vereisten voldaan wordt, er geen bezwaren zijn vanuit het aspect ecologie.

4.10 Waterparagraaf

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.10.1 Randvoorwaarden

Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen zijn in relatie tot duurzaam omgaan met water de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de Ausgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2023. Dit heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2017 vastgesteld. Daarnaast beschikt de gemeente ook over een aantal verordeningen: de verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd.

Voor het opstellen van de waterparagraaf heeft de gemeente Vught de Leidraad 'Opstellen watertoets Vught' ontwikkeld. De basis voor de leidraad is het gemeentelijk rioleringsplan. Onderstaand worden de belangrijkste randvoorwaarden weergegeven:

¹ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Gescheiden riolering

In totaal ligt in de gemeente ruim 200 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool, behoudens een incidentele straat en delen van de 'Villawijk' waar alleen een vuilwaterriool ligt.

De afvalwaterstromen worden gescheiden aangeboden aan de perceelsgrens. Het is nergens in Vught toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied.

Hemelwater

In de omgang met hemelwater hanteert de gemeente Vught de uitgangspunten: vasthouden – bergen – afvoeren - Infiltreren.

Zorgplichten hemelwater

Gemeente

De wetgever geeft gemeenten een zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater. Het gaat hierbij om hemelwater dat perceeleigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken. Gemeente Vught draagt zorg voor inzamelen en verwerken van hemelwater, in het geval dat:

- er sprake is van bestaande bebouwing die al is aangesloten op de hemelwaterriolering;
- er bij nieuwbouw een openbaar hemelwaterriool aanwezig is of wordt aangelegd waarop het perceel kan aansluiten en;
- het perceel geen goede infiltratiemogelijkheden heeft en het perceel niet direct aan oppervlaktewater grenst.

Perceeleigenaar

De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein. De waterschappen maken in de Keur bij het stellen van eisen onderscheid tussen situaties waarbij de verharding al dan niet meer dan 2000 m² toeneemt. Daar waar mogelijk en doelmatig moet minimaal 15 mm waterberging worden gemaakt ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Dit onderscheid maakt de gemeente Vught niet. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust op de perceeleigenaar:

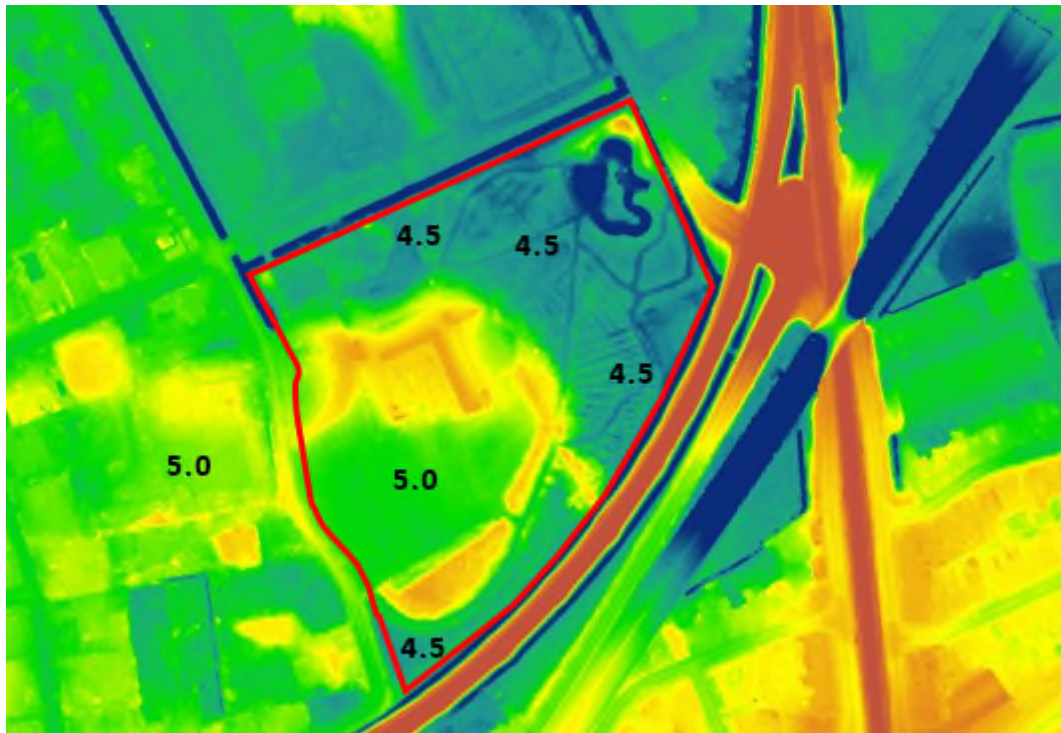
- Als het een perceel in het buitengebied betreft, of;
- Als op het perceel terreinverharding wordt aangebracht of aangepast en het mogelijk is het regenwater van de verharding en dakoppervlak, te infiltreren via de verharding of; via aan te brengen of aan te passen groenzones rond de verharding, of;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

4.10.2 Huidige situatie

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit het voormalige verzorgingstehuis 'De Braacken'. Naast het verzorgingstehuis zijn in het plangebied oprijlanen, parkeervoorzieningen, een tuin en een park aanwezig.

Maaiveldhoogte

Het plangebied is gelegen op een hoogte van ca. 5 meter +NAP. Het omliggende gebied (park) is gelegen op een hoogte van ca. 4.5 meter + NAP. Er is hiermee sprake van een maaiveldverloop van -0.5 meter in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting.



Hoogteligging van het plangebied (AHN-viewer, 2018)

Geohydrologie

De bodemopbouw volgens REGIS II bestaat tot 26 m- maaiveld uit de formatie van Boxtel. De 1^e watervoerende laag bestaat uit de Formatie van Sterksel en Stramroy die voornamelijk bestaan uit grof zand en grind. Daaronder bevindt zich een scheidende laag, bestaande uit de formatie van Waalre.

De grondwaterstromingsrichting op de onderzoekslocatie is (noord)oostelijk in de deklaag en het 1^e watervoerende pakket.

Diepte (m-mv)	Formatie	Afzetting	Typering
0 – 26	Formatie van Boxtel	Leem, fijn zand en veen	Deklaag
26 – 90	Formatie van Sterksel, Formatie van Stramroy	Grof zand en grind	1 ^e watervoerende pakket
>90	Formatie van Waalre	Zand, leem en klei	Scheidende laag

Geohydrologie van het plangebied (DINOloket, 2018)

Grondwater

Door Miltop is in november 2017 een verkennend bodem- en infiltratieonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied. Het doel van het onderzoek is een beeld te krijgen van de bodemkwaliteit en infiltratiemogelijkheden van het terrein.

De grondwaterstand is bepaald aan de hand van de uitgevoerde boringen. Ter plaatse van 10 boringen is de grondwaterstand gemeten met peilbuizen. De gemiddelde grondwaterstand bevindt zich op 110 tot 170 cm -maaiveld en is hiermee relatief diep gelegen. De ruimte voor infiltratie van hemelwater en de realisatie van watercompenserende maatregelen (wadi, sloot) is hiermee aanwezig. Dit is echter nog wel afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem.

Uit de boorprofielen blijkt dat sprake is van matig fijn zwak siltig zand. Uit de geregistreerde waterstands daling in de tijd kan de horizontale waterdoorlatendheid worden berekend. Op de volgende afbeelding is de locatie van de metingen weergegeven. De infiltratiecapaciteit wordt als goed (INF1) tot zeer goed (INF2) beoordeeld.

Locatie	Filterstelling (m-mv)	Meting 1 (m/dag)	Meting 2 (m/dag)	Meting 3 (m/dag)	Gemiddeld (m/per dag)
INF1(noord-oostzijde)	0 – 0,8	3,2	3,5	2,8	3,2
INF2(west-zijde)	0,4 – 1,4	11,7	12,3	10,5	11,5

Infiltratiecapaciteit van het plangebied (Miltop, 2017)

Watersysteem

Zoals blijkt uit de Watertoets-viewer van Waterschap de Dommel zijn in de nabije omgeving van het plangebied enkele hoofdwatertgangen aanwezig. Langs de spoorlijn, aan de zuidzijde van het plangebied, is een A-watertgang gelegen en ten noorden en oosten van het plangebied een B-watertgang gelegen. De watertgangen, zoals aanwezig in de huidige situatie blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op deze watertgangen.



Oppervlaktewater in en rondom het plangebied (Watertoetsviewer Waterschap de Dommel, 2018)

Beschermingsgebieden

Het plangebied overlapt voor een heel klein deel het gebied dat aangemerkt is als 'Beschermd gebied waterhuishouding'. Dit beschermd gebied komt overeen met het Natuur Netwerk Brabant, zoals vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte en is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Voor deze gebieden geldt in beginsel dat het niet toegestaan is om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen, en waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is.



Beschermd gebied waterhuishouden ten oosten van het plangebied (BodemAtlas Brabant)

Vuil- en hemelwaterafvoer

In de huidige situatie is er een hemelwater- en vuilwaterriool aanwezig ter hoogte van de Loyolalaan.

4.10.3 Toekomstige situatie

Voor de toename van de hoeveelheid verharding is, conform de keur van het waterschap en gemeentelijk beleid, compensatie nodig om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze compensatie moet zoveel als mogelijk binnen het plangebied worden uitgevoerd. Voor het compenseren zijn verschillende opties mogelijk.

Toename verhard oppervlak

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. In de hierna volgende tabel zijn de verschillende oppervlaktes bij benadering weergegeven. De toekomstige verhardingsoppervlakten van de planmatige ontwikkeling zijn afgeleid van het stedenbouwkundig verkavelingsplan, zoals onderstaand weergegeven. Voor de vrije kavels is een verhardingspercentage van 55% van het totale perceel aangehouden. Op onderstaande verbeelding zijn in het blauw de vrije kavels aangeduid. De kavels in het middengebied worden planmatig ontwikkeld. Voor de planmatige ontwikkeling wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van 65% van het

totale perceel. De bestaande en toekomstige wandelpaden zijn niet in de berekening meegenomen.



In het blauw zijn de vrije kavels in het plangebied weergegeven

Bebouwing en infrastructuur	Huidige m ²	Toekomstige m ² van de ontwikkeling	Toevoeging/ afname verharding m ²
Infrastructuur			
Wegen en parkeren	3.006	3.250	+ 244
Planmatige ontwikkeling			
Dak (hoofd)bebouwing + berging/ schuur (planmatige ontwikkeling)	2.387	2.568 (65% van het perceel)	+181
Terrein- en terrasverharding (50% van het dakoppervlak)	1.194 (2.387*0.5)	610 (1.221*0.5)	- 584
Vrije kavels			
55% van de vrije kavels	n.v.t.	7.549	+ 7.549
Totaal	6.587 m²	13.977 m²	7.390 m²

De waterschappen maken in de Keur bij het stellen van eisen onderscheid tussen situaties waarbij de verharding met meer dan 2000 m² toeneemt. De toename van het verhard oppervlak neemt toe met circa 7.390 m², waardoor de regels voor de toename van verhard oppervlak van Waterschap De Dommel van toepassing zijn op voorliggende ontwikkeling. Er wordt daardoor gerekend met de rekenregel van waterschap De Dommel (60 mm van het totaal verhard oppervlak).

*De benodigde waterberging bedraagt daarmee: 444 m³ (7.390 m² * 0,06).*

Hemelwaterinfiltratie

Infrastructuur

Het hemelwater afkomstig van de infrastructuur wordt volledig, ter plaatse, geïnfiltreerd door middel van kolken en een berging onder de weg. Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak in de openbare ruimte kan eveneens infiltreren in de naastgelegen groenzones. De toekomstige infrastructuur heeft een oppervlakte 3.250 m² en daarmee een waterbergende opgave van 195 m³ (3.250 m²* 0.06).

De capaciteit van de waterberging onder de weg is 40% van de totale oppervlakte (m²). Indien met een berging onder de weg van 0,4 meter diepte wordt gewerkt, is er een oppervlakte van 1.219 m² aan verharding noodzakelijk om deze maatregel te realiseren. In het plangebied wordt in totaal 3.250 m² aan verharding gerealiseerd. Er kan hiermee geconcludeerd worden dat er ruimschoots voldaan kan worden aan de waterbergingsopgave t.b.v. de aanleg van infrastructuur.

Kavels

De nieuwe woningen worden afgekoppeld van het hemelwaterriool. De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein. Vanwege de grootte van de kavels is het voor iedere perceeleigenaar goed mogelijk om het hemelwater te bergen en infiltreren op eigen terrein. Indien in de praktijk blijkt dat het op een kavel niet mogelijk is om te voorzien in de volledige waterberging kan het een optie zijn om een overloopconstructie aan te leggen. Vanuit de infiltratievoorziening op het kavel kan een noodoverloop aangelegd worden die aansluit op de waterberging onder de verharding. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte en mogelijkheden zijn het hemelwater te kunnen bergen en infiltreren.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen zal conform de randvoorwaarden van de gemeente Vught worden aangesloten op de huidige aanwezige vuilwaterafvoer ten westen van het plangebied (Loyalalaan).

Waterkwaliteit

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

Grondwater

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een plaatselijke berging worden er geen effecten verwacht op de grondwaterstand.

Onderhoud

Het onderhoud aan hemelwatervoorzieningen dient, na bepaling van het toe te passen bergingstype, afgestemd te worden met de gemeente. Hierbij blijft de verantwoordelijkheid bij de perceeleigenaar.

4.10.4 Conclusie

Met in achtneming van de waterparagraaf veroorzaakt de voorgenomen realisatie van de woningen geen negatieve effecten op de waterhuishouding.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Verkeerstoename

In voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van 35 nieuwe koopwoningen mogelijk gemaakt. Het gaat om 35 woningen in het dure segment, variërend in uitvoering. Deze woningen genereren, gebruik makend van de gegevens van het CROW, een verkeersgeneratie van circa 280 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag.

In de voormalige situatie was sprake van een verzorgingstehuis met circa 81 kamers/appartementen. Deze functie genereert, gebruik makende van de gegevens van het CROW, een verkeersgeneratie van circa 50 motorvoertuigen per etmaal.

Er is dus in de toekomstige situatie sprake van een toename van circa 230 motorvoertuigen per etmaal.

Ontsluiting

Het voormalige verzorgingstehuis wordt in de huidige situatie ontsloten op de Loyolalaan. In de toekomstige situatie zal de ontsluiting van de nieuwe woonwijk ook op de Loyolalaan blijven plaatsvinden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt één extra ontsluiting op deze straat gerealiseerd. Deze weg heeft voldoende capaciteit om het verkeer van en naar de nieuwbouwlocatie te verwerken. De wegen hebben een 30 km/uur regime en zijn overeenkomstig ingericht.

4.11.2 Parkeren

Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij nieuwbouwplannen binnen de gemeente Vught wordt getoetst aan het beleidsstuk 'parkeerbeleid en parkeernormen 2013 – 2022'. Voor de gemeentelijke parkeernormen worden de parkeerkencijfers van het CROW gehanteerd. In verband met de kwaliteit van de leefbaarheid en de bereikbaarheid is het gemiddelde van het minimum en maximum kengetal als norm gehanteerd. Voor het toepassen van parkeernormen wordt onderscheid gemaakt naar de volgende gebieden:

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

Op grond van het beleidsstuk 'parkeerbeleid en parkeernormen 2013 – 2022' geldt voor vrijstaande koopwoningen in de bebouwde kom van Vught een parkeernorm van 1,9 en voor twee-onder-een-kapwoningen een parkeernorm van 1,8. Voor alle woningen in het plangebied kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij 13 woningen is sprake van een dubbele oprit met parkeergarage, waarvoor in het gemeentelijke parkeerbeleid een rekenwaarde geldt van 2,0. Bij de overige 22 woningen is een garage met een lange oprit aanwezig waar twee auto's achter elkaar kunnen worden geparkeerd. Hiervoor geldt tevens een rekenwaarde van 2,0. In totaal worden 70 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Naast de parkeerplaatsen op eigen terrein worden in het openbaar gebied bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. Conform het beleidsstuk 'parkeerbeleid en parkeernormen 2013 – 2022' dient per woning rekening gehouden te worden met 0,3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In het plangebied worden 35 woningen gerealiseerd. In totaal dienen afgerond 11 parkeerplaatsen (35 x 0,3) ten behoeve van bezoekersparkeren gerealiseerd te worden. In het plangebied worden 20 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd. In paragraaf 2.2. is de stedenbouwkundige

opzet, inclusief de parkeerplaatsen in het openbaar gebied, weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is en dat voldaan wordt aan de gestelde normen.

4.11.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.12 Besluit milieueffectrapportage

4.12.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r. (beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

4.12.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 35 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 4,8 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.12.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.12.4 Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan 'De Braacken van Mariënhof' voorziet in de herontwikkeling van het voormalige verzorgingstehuis de Braacken nabij de Loyolalaan te Vught. Het verzorgingstehuis, de aangebouwde kapel en de in het plangebied aanwezige garageboxen worden geamoveerd, om zo ruimte te creëren voor de bouw van 35 woningen met bijgebouwen. Tevens is ruimte gereserveerd voor tuinen, wegen, speelvoorzieningen en parkeerplaatsen. Het bestaande Loyolapark wordt zo veel mogelijk in stand gehouden, waarbij de wandelpaden verbeterd worden.

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op de voormalige locatie van verzorgingstehuis de Braacken te Vught. De locatie ligt in het bestaand bebouwd gebied van Vught. Het plan is globaal gelegen ten noordwesten van het centrum van Vught, grenzend aan de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch en de N65. Het plangebied is gelegen in het Loyolapark tussen de Loyolalaan en de Aert Heymlaan. De omgeving van het plangebied bestaat uitsluitend uit grondgebonden woningen. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan. De bestaande groenstructuur blijft behouden en zal opgewaardeerd worden.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt ontwikkeld naar 35 grondgebonden woningen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject 'De Braacken van Mariënhof' niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.12.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt

tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planbeschrijving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Het juridisch plan

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Inhoudelijk is aangesloten gezocht bij diverse bestemmingsplannen in de gemeente Vught, echter is gezien de aard en omvang van het planvoornemen een maatwerk regeling opgenomen.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de 4 hoofdstukken die tezamen de juridische regeling van het voorliggende bestemmingsplan vormen en volgt een beschrijving van de toegepaste bestemming.

5.2 Opzet van de regels

In het kader van de SVBP2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

5.2.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.2.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Voor de toegepaste bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Wel dient er te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bouwhoogte, dakhelling en dergelijke).

5.2.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: hierin is een algemene regeling voor bouwen en parkeernormen opgenomen;
- algemene gebruiksregels: hierin zijn regels opgenomen voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven. Tevens is opgenomen wat als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene aanduidingsregels: hierin wordt ingegaan op de veiligheidszone i.v.m. de vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels kan verlenen;

- algemene procedureregels: hierin wordt aangegeven welke ruimtelijke procedure doorlopen moet worden voor afwijkingen, werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en wijzigingen.

5.2.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat:

- het overangsrecht;
- de slotregel.

5.3 Beschrijving van de bestemmingen

Binnen het plangebied komen een aantal bestemmingen voor. Deze bestemmingen worden hieronder toegelicht.

Groen

De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, zoals trapvelden, speelplaatsen, plantsoenen en waterpartijen, met de daarbij behorende voet- en fietspaden en andere voorzieningen. Het ten oosten gelegen park is specifiek aangeduid als 'park'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van een park met natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

De gronden zijn tevens bestemd voor duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen, en in het bijzonder voor de instandhouding van watergangen ter plaatse van de aanduiding 'water'. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' zijn de gronden bestemd voor een geluidscherm.

Ter plaatse van de aanduiding 'park' zijn geen gebouwen toegestaan. Waar de aanduiding 'park' niet is gelegen zijn gebouwen, het zij onder voorwaarden, toegestaan. In de regels zijn verder regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en wordt ingegaan op specifieke gebruiksregels.

Verkeer

De bestemming '**Verkeer**' heeft betrekking op de bestaande en nieuwe ontsluitingswegen binnen het plangebied. De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, voet- en fietspaden, bruggen en duikers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de hiervoor genoemde doeleinden worden gebouwd, zoals straatmeubilair, zitbanken, afvalbakken, uitingen van kunst en/of herdenkingen en speelvoorzieningen. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn voorwaarden opgenomen. In de regels wordt tevens ingegaan op het strijdige gebruik.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen (geen woonwagens). Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden bestemd voor het behoud en de bescherming van (de groeiplaats van) waardevolle bomen. Daarnaast zijn ondergeschikte voorzieningen, zoals verkeers- en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Op de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend woningen met daarbij behorende bijgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Het aantal woningen mag binnen de bestemming niet meer bedragen dan 35. Binnen deze bestemming mogen vrijstaande en twee-aaneengebouwde worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde woningen gebouwd. Daarnaast is in verband met trillingshinder binnen 100 meter vanaf het spoor de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – maximum vloeroppervlakte' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag de vloeroppervlakte van een hoofdgebouw en daarmee verbonden aan- en uitbouwen op de begane grond niet meer bedragen dan 100 m². Indien een initiatiefnemer een groter vloeroppervlakte dan 100 m² wil realiseren, dan kan het college van burgemeester en wethouders hiervan afwijken, indien met een aanvullend onderzoek is aangetoond dat er geen bezwaren zijn uit oogpunt van trillingshinder.

In de regels van de bestemming 'Wonen' is verder omschreven dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 12 meter. Voor vrijstaande woningen dient de afstand tot de twee zijdelingse bouwperceelsgrenzen 3 meter te bedragen. Voor twee-aaneengebouwde dient de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen.

In de regels wordt verder nog ingegaan op regels omtrent bijgebouwen, erkers, balkons, dakterrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de regels zijn een viertal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Zo kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning uitsluitend worden verleend nadat het geluidscherm ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' is gerealiseerd, of uiterlijk gelijktijdig met de bouw van de woningen wordt aangelegd en in stand wordt gehouden.

Daarnaast kan een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning uitsluitend worden verleend indien binnen het totale plangebied een waterbergende voorziening met een capaciteit van ten minste 195 m³ is aangelegd ter compensatie van de aan te leggen openbare verharding, of uiterlijk gelijktijdig met de bouw van de woning wordt aangelegd. Deze compensatie van 195 m³ geldt als eis voor het gezamenlijke aantal woningen en dus niet per woning.

Naast de hiervoor genoemde verplichting tot het realiseren van een waterbergende voorzieningen in het plangebied, dient per bouwperceel ook een waterbergende voorziening van ten minste 7,12 m³ aangelegd te worden, voordat de omgevingsvergunning voor de bouw van een woning kan worden verleend, of uiterlijk gelijktijdig met de bouw van de woning wordt aangelegd.

Ten behoeve van mogelijke lichthinder langs de bosrand is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting legt vast dat de woning alleen gebruikt mag worden als binnen 5 meter van de gronden, die zijn aangeduid als 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' geen verlichtingspunten zijn gerealiseerd die, in de periode tussen maart en september, uitstraling hebben richting het bosgebied.

Verder wordt in de regels nog ingegaan op de mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels en op worden specifieke gebruiksregels gegeven. Zo kan worden afgeweken voor een groter vloeroppervlakte, de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en ten behoeve van parkeervoorzieningen.

De specifieke gebruiksregels gaan in op de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – geluidgevoelige bebouwing uitgesloten'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Verder worden enkele strijdige gebruiken benoemd.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de te doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Vught verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daardoor in dit geval niet. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Vooruitlopend hierop wordt ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan een informatieavond georganiseerd. Ook wordt er onder andere contact gelegd met directe burens en andere partijen.

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

6.2.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de derde maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.