

# Bestemmingsplan 'Vugterstede, locatie Merpatistraat'

BPD Ontwikkeling B.V.

Gemeente Vught

Vastgesteld



# Bestemmingsplan 'Vugterstede, locatie Merpatistraat'

**BPD Ontwikkeling B.V.**  
**Gemeente Vught**  
**Vastgesteld**

Rapportnummer: 211x07637.084686\_2

Identificatienummer: NL.IMRO.0865.vghBPHTmerpatistr-VG01

Datum: december 2017

Contactpersoon opdrachtgever: De heer E. van Tuijl

Contactpersoon gemeente: Mevrouw M. Sillekens - Van der Heijden

Projectteam BRO: Roeland Mathijssen, Ruud Tak

Concept: april 2017

Voorontwerp: mei 2017

Ontwerp: augustus 2017

Vaststelling: 14 december 2017

Trefwoorden: Bestemmingsplan, woningbouw, woonzorg, Vught

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

## **Toelichting**

|                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>1.INLEIDING</b>                                                                 | <b>3</b>      |
| 1.1 Aanleiding                                                                     | 3             |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied                                               | 3             |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan                                                       | 4             |
| 1.4 Leeswijzer                                                                     | 5             |
| <br><b>2.PLANBESCHRIJVING</b>                                                      | <br><b>6</b>  |
| 2.1 Huidige situatie                                                               | 6             |
| 2.2 Positionering van het gebied                                                   | 7             |
| 2.3 Planbeschrijving uitbreiding Vugherstede                                       | 9             |
| 2.4 Verkeer en parkeren                                                            | 9             |
| <br><b>3.BELEIDSKADER</b>                                                          | <br><b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid                                                                    | 13            |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                      | 13            |
| 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)                         | 13            |
| 3.1.3 Toepassing Rijksbeleid voor dit gebied: Ladder voor duurzame verstedelijking | 13            |
| 3.1.4 Conclusie Rijksbeleid                                                        | 15            |
| 3.2 Provinciaal en regionaal beleid                                                | 15            |
| 3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit                                                   | 15            |
| 3.2.2 Verordening ruimte                                                           | 16            |
| 3.3 Gemeentelijk beleid                                                            | 21            |
| 3.3.1 Structuurvisie Vught                                                         | 21            |
| 3.3.2 Woonvisie                                                                    | 22            |
| 3.3.3 De Nota Groen-Groen Verbindt                                                 | 24            |
| 3.3.4 Welstandsnota 2016                                                           | 26            |
| <br><b>4.MILIEU- EN WAARDENASPECTEN</b>                                            | <br><b>28</b> |
| 4.1 Algemeen                                                                       | 28            |
| 4.2 M.e.r. procedure                                                               | 28            |
| 4.2.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling                              | 28            |
| 4.2.2 Conclusie                                                                    | 29            |
| 4.3 Flora en fauna                                                                 | 29            |
| 4.4 Bodemkwaliteit                                                                 | 37            |
| 4.5 Archeologie                                                                    | 38            |
| 4.6 Akoestische aspecten                                                           | 39            |
| 4.7 Luchtkwaliteit                                                                 | 40            |

|                                                                      |               |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|
| 4.8 Bedrijven en milieuzonering                                      | 41            |
| 4.9 Externe veiligheid                                               | 42            |
| 4.10 Water                                                           | 44            |
| 4.10.1 Infiltratie                                                   | 44            |
| 4.10.2 Waterparagraaf                                                | 44            |
| 4.11 Kabels en leidingen                                             | 48            |
| <br><b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                            | <br><b>49</b> |
| 5.1 Inleiding                                                        | 49            |
| 5.2 Verbeelding                                                      | 49            |
| 5.3 Systematiek van de regels                                        | 49            |
| 5.4 Toelichting op de regels en kaart                                | 50            |
| <br><b>6. UITVOERBAARHEID</b>                                        | <br><b>52</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                                      | 52            |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid                                 | 52            |
| 6.2.1 Inspraak                                                       | 52            |
| 6.2.2 Wettelijk vooroverleg                                          | 52            |
| 6.2.3 Zienswijzen                                                    | 53            |
| <br><b>SEPARATE BIJLAGEN</b>                                         |               |
| Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking                      |               |
| Bijlage 2: Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek |               |
| Bijlage 3: Rapport akoestisch onderzoek                              |               |
| Bijlage 4: Rapport infiltratieonderzoek en waterparagraaf            |               |
| Bijlage 5: Visie Theresiapark te Vught                               |               |
| Bijlage 6: Bodemonderzoek                                            |               |
| Bijlage 7: Verslag vooroverleg en inspraak                           |               |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

In het westen van Vught ligt Woonzorgcentrum Theresia. De gemeente heeft in haar structuurvisie aangegeven dat het gebied Jagersboschlaan, Vijverbosweg, Wielewaal, Merpatistraat, Wildpad, aansluitend aan het woonzorgcentrum, kan worden herontwikkeld tot een gebied met woningbouw. Het voornemen is om in een landschappelijke context circa 140 woningen te realiseren.

BPD Ontwikkeling B.V. is nu voornemens om het eerste deel van deze gebiedsontwikkeling uit te voeren. Dit deel betreft de ontwikkeling van circa 36 zelfstandige appartementen volgens het concept van ‘wonen in de nabijheid van zorg’<sup>1</sup>.

Deze ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Voorliggend bestemmingsplan “Vughterstede, locatie Merpatistraat” voorziet in het juridisch planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk is.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern Vught. Globaal wordt het projectgebied begrensd door grote groene ruimten in het noorden en westen, de reeds opgeleverde woningen van Theresia in het oosten en de Merpatistraat in het zuiden. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

---

<sup>1</sup> Het aantal is in de Woonvisie Vught 2016 vastgelegd. Het betreft woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om woningen met welzijn, zorg en voorzieningen in de nabijheid (zie paragraaf 3.3.2).



Figuur 1.1 Ligging plangebied (luchtfoto: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het volgende bestemmingsplan:

| Vigerend bestemmingsplan    | Vaststellingsdatum               |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Bestemmingsplan 'Vijverhof' | 7 december 2006 (onherroepelijk) |

In bestemmingsplan Vijverhof (2006) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee het mogelijk is de bestemming te wijzigen naar 'Maatschappelijk'. Op grond daarvan zouden de gronden bebouwd kunnen worden met onder andere religieuze, onderwijskundige, sociaal-culturele-, overheidsdoeleinden en woonzorgcentrum met bijbehorende zelfstandige aanleunwoningen en de daarbij behorende voorzieningen. Zelfstandige appartementen maken echter geen deel uit van deze omschrijving. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken kan derhalve geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ter plaatse van het plangebied gelden de bestemmingen 'Park' en 'Maatschappelijke Doeleinden'. Voor het omliggende gebied geldt inmiddels een nieuw – geactualiseerd - bestemmingsplan:

| Vigerend bestemmingsplan         | Vaststellingsdatum           |
|----------------------------------|------------------------------|
| Bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' | 9 juni 2016 (onherroepelijk) |

Bestemmingsplan Vijverhof 2016 betreft een actualisatie van de eerdere plannen, maar het onderhavige plangebied is daarin niet meegenomen omdat deze herziening reeds in gang was gezet. Door omstandigheden heeft de actualisatie deze herziening ingehaald.

## **1.4 Leeswijzer**

De toelichting van het bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. Hierna volgt in hoofdstuk 3 de toets aan vigerend beleid. Aan diverse milieu- en waarde-aspecten wordt getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische vormgeving van het plan gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

#### Omgeving

Het plangebied ligt in het gebied dat bekend staat als Vijverhof. Dit gebied in het westen van Vught wordt begrensd door de Vijverbosweg, Esscheweg, Martinilaan en de N65. Het gebied is daarbij op te knippen in twee deelgebieden, waarbij de Jagersboschlaan de scheiding vormt. Eén deel is grofweg gelegen tussen de N65 en de Jagersboschlaan, inclusief het driehoekig stukje ten westen van de Vijverbosweg. Het tweede deel omvat het gedeelte ten zuiden van de Jagersboschlaan, waarbinnen het woonzorgcentrum Theresia gelegen is.

Het gebied kent grote verschillen. In het noorden van het gebied liggen verschillende voorzieningen als de scholengemeenschap Maurick College, sportcomplex Martinihal en taleninstituut Regina Coeli. Dit gebied maakt onderdeel uit van de landgoederen langs de N65 (Eikenheuvel). In het zuiden van het gebied bevinden zich een aantal weides, het huidige verzorgingstehuis Woonzorgcentrum Theresia en woonwijk Vijverhof.

Het gebied wordt enerzijds gekenmerkt door een groene landgoedachtig karakter en anderzijds door een zwakke en deels stenige uitstraling van de openbare ruimte. De grootste groene kwaliteiten rondom deze wijk niet goed toegankelijk zijn (westelijk en noordelijk van Woonzorgcentrum Theresia en het plattelandsgebied ten westen van de Vijverbosweg).

De ligging van de wijk is zodanig dat de mogelijkheden om 'langer zelfstandig' te blijven wonen door ouderen in deze wijk aanwezig is. Dit komt onder meer door de ligging van winkelveorzieningen (Moleneindplein) op korte afstand (200 tot 300 meter), de nabijheid van een openbare bushalte aan het Moleneindplein. Daarnaast biedt het verzorgingstehuis Woonzorgcentrum Theresia onder meer dagactiviteiten en maaltijdvoorzieningen aan. In voorkomende gevallen zullen de bewoners van de nieuwe appartementen een beroep kunnen doen op de zorginfrastructuur van Theresia. Dit hele aanbod aan voorzieningen bevordert het langer zelfstandig wonen van ouderen.

In de volgende figuur is het principe afgebeeld hoe het plangebied en omgeving tot ontwikkeling kan worden gebracht.

#### Plangebied

Het perceel voor de beoogde ontwikkeling is in de huidige situatie onbebouwd. In feite is er sprake van een groene open ruimte die aan drie zijden is afgebakend door opgaand groen. In het oosten wordt het perceel begrensd door Woonzorgcentrum Theresia, dat momenteel is afgeschermd door middel van een hek. Binnen het perceel is geen open water aanwezig, ook zijn er geen waterlopen rond een perceel.

## 2.2 Positionering van het gebied

### Ligging plangebied in groter verband

Het plangebied maakt deel uit van een groter gebied, begrensd door de wegenstructuren van de N65, Vijverbosweg, Wielewaal, Merpatistraat, Wildpad en Martinilaan. Dat gebied is vanuit ruimtelijke karakteristiek op te knippen in twee deelgebieden, waarbij de Jagersboschlaan de scheiding vormt. Eén deel is grofweg gelegen tussen de N65 en de Jagersboschlaan, inclusief het driehoekig stukje ten westen van de Vijverbosweg. Het tweede deel omvat het gedeelte ten zuiden van de Jagersboschlaan, waarbinnen het woonzorgcentrum Theresia gelegen is.

### Landschappelijke karakteristiek

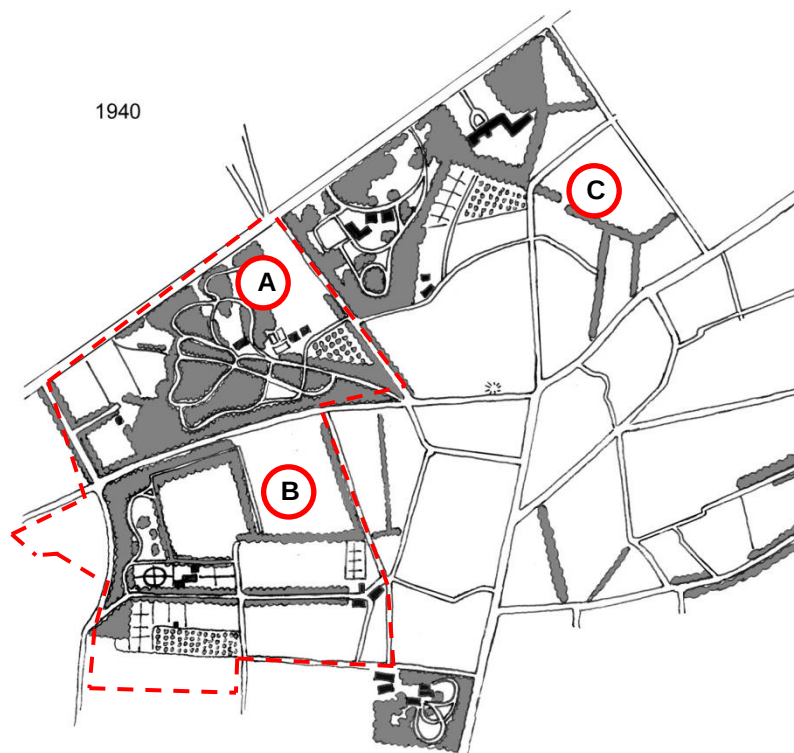
Het plangebied is gelegen in het beboste heideontginningslandschap aan de westzijde van de kern Vught. Het maakt onderdeel uit van een van oudsher brede band met kastelen, landgoederen en buitenplaatsen ten zuidwesten van de stad Den Bosch<sup>2</sup>. Binnen de contouren van het plangebied zijn twee voormalige landgoederen te onderscheiden, 't Jagersbosch (A) en Huize Theresia (B). Aansluitend aan de noordoostzijde ligt landgoed Eikenheuvel (C). Zie figuur 2.2.

't Jagersbosch is een typisch heideontginningslandgoed welke is aangelegd op een oud heideveld, met als ankerpunt het buitenhuis op een strategische plek. Het is van oorsprong een ontginningslandgoed met landbouw en bebossing als basis, waardoor slingerende paden zijn getrokken die het geheel verbinden. In de huidige situatie bestaat het gebied uit een afwisseling van graslanden met dichte bossen, waarin enkele woonpercelen gelegen zijn.

Huize Theresia is een relatief jong landgoed (na 1925) dat grotendeels het Molenveld omvat, een heideontginning achter het Moleneinde. De huidige kamerstructuur is aangelegd op basis van de oude landbouwgronden en de parkachtige tuinen van het buitenhuis (voormalig klooster Huize Theresia). Het landgoed heeft een herkenbare en eenduidige groene sfeer met een dichte rand van volwassen bomen en een relatief eenvoudig kloostergebouw in het midden, omgeven door meer open groen met individuele bomen. Het geheel heeft een introvert karakter.

---

<sup>2</sup> "De Bossche Lustwarande", P15 (stads)landschappen 2010.



Figuur 2.1: Karakterisering landgoederen rond 1940 (bron: P15 (stads)landschappen 2010.)

### Stedelijke karakteristiek

Het plangebied ligt zelf aan de rand van de woonwijk Vijverhof. In de verdere omgeving van het plangebied liggen voorzieningen als de scholengemeenschap Maurick College, sportcomplex Martinihal en taleninstituut Regina Coeli (ten noordoosten). Langs de noordzijde van de N65 grenst het gebied aan het ruim opgezette villapark Loonsebaan. Aan de westzijde bepalen de jaren '90 bouw tussen het Wildpad en de Esscheweg de stedelijke wand. Het zuidelijk gedeelte van het gebied, waarin het woonzorgcentrum gelegen is, gaat over in de complexgewijze woningbouw langs de Wielewaal en de Merpatistraat uit de jaren '70 en '00. Er is daardoor relatief veel geschakelde woningbouw en weinig (half-) vrijstaande. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijnen een beeldbepalend element. Het boscomplex aan de westzijde van de Vijverbosweg zorgt voor een groene wand van het gebied.

Kenmerkend voor de locatie van het plangebied is dat het de overgang vormt van de bebouwde kom van Vught naar het natuurgebied ten westen van Vught. De locatie ligt daarmee zowel dichtbij de voorzieningen van Vught als dichtbij de natuur en is daarmee uitermate geschikt voor de realisatie van een rustig woonmilieu in het groen, met dagelijkse voorzieningen op loopafstand en centrumvoorzieningen die met de fiets en de bus makkelijk bereikbaar zijn.

## 2.3 Planbeschrijving uitbreiding Vugherstede

Het plangebied betreft de ontwikkeling van maximaal 36 zelfstandige appartementen volgens het concept van 'wonen in de nabijheid van zorg'.

De planlocatie ligt op de overgang tussen het deelgebied Vugherstede en de nieuwe woonbuurt. Tussen de bomenlaan, de bomenrand in noord-zuid richting en de bestaande bebouwing van Vugherstede. De nieuwbouw gaat zowel een relatie aan het bestaande Vugherstede als met de nieuwe woonbuurt en vormt zodoende een schakel tussen de twee delen van het gebied.

De woonlocatie ligt aan de centrale tuin van Vugherstede en maakt onderdeel uit van het complex, maar kent tegelijkertijd haar eigen positie, uitstraling en ontsluiting.



Figuur 2.2: Mogelijke indeling van het complex. Bron: Wijnen Architectuur en Stichting Mariënhoven

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Merpatistraat. Via deze weg kan men verschillende wegen bereiken die leiden naar het centrum van Vught en diverse voorzieningen. De Vijverbosweg vormt de belangrijkste hoofdroute richting N65. Daarnaast is de Esscheweg een van de belangrijkste hoofdroutes naar het omliggende wegennet van Vught.

### Verkeersaantrekkende werking

In de onderstaande tabel is een berekening opgenomen van de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling. Voor de berekening van de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van de kencijfers van het CROW 2012 (matig stedelijk, rest bebouwde kom) met betrekking tot zelfstandige woningen (appartementen). Het CROW maakt onderscheid in verschillende prijsgroepen. Het overgrote deel van de woningen zal middeldure en dure woningen betreffen met mogelijk enkele sociale woningen. Om zeker te stellen dat er voldoende parkeerplaatsen komen wordt het worstcase scenario uitgerekend, zijnde maximale invulling met dure woningen. Uit onderstaande tabel blijkt de verkeersaantrekkende werking.

| Type woning <sup>3</sup> | Woningen | Verkeersgeneratie <sup>4</sup> |      | Verkeersgeneratie volgens norm |      |
|--------------------------|----------|--------------------------------|------|--------------------------------|------|
|                          |          | Min.                           | Max. | Min.                           | Max. |
| Worst-case               |          |                                |      |                                |      |
| Appartementen duur       | 36       | 5,2                            | 6,0  | 187                            | 216  |

Omdat het plangebied in de huidige situatie geen functie heeft met een verkeersaantrekkende werking nemen de verkeersbewegingen op de ontsluitingswegen met maximaal 216 verkeersbewegingen per dag toe. Deze toename zal op het omliggende wegennet plaatsvinden en zich daar over verspreiden. De relevante wegen waar het verkeer zich over zal verspreiden zijn de Kastoeristraat (west) en Merpatistraat (oost). Vanuit de Kastoeristraat kan het verkeer zich via de Wielewaal verplaatsen naar de Vijverbosweg van waaruit het buitengebied en de N65 is te bereiken. De Merpatistraat leidt richting de Leeuwerikstraat en Molenrijnselaan/Molenakker naar de Esscheweg, van daaruit kan men richting het voorzieningengebied aan het Moleneindplan, het centrum van Vught of het buitengebied in. Het is dus redelijkerwijs te verwachten dat het verkeer zich bij het verlaten van het plangebied splitst. Een reële verhouding is 50/50. Richting het westen en oosten komen er dan 108 verkeersbewegingen bij. De straten die deze verkeersbewegingen moeten verwerken zijn woonstraten of hoofdontsluitingswegen. Met name langs de Kastoeristraat/ Wielewaal en Merpatistraat/ Molenrijnselaan liggen relatief weinig woningen waardoor de wegen niet zo intensief gebruikt worden als zou kunnen. Na deze straten verdeelt het verkeer zich nog meer op waardoor de toename als nauwelijks waarneembaar effect optreedt.

### Parkeren

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernormen is een parkeerbalans opgemaakt. Het plan maakt de ontwikkeling van (zelfstandige) woonzorgeenheden mogelijk. Het Parkeerbeleid en Parkeernormen 2013-2022 van Vught maakt onderscheid in appartementen en een serviceflat/aanleunwoning. De berekening met betrekking tot parkeren gaat uit van 36 zelfstandige appartementen:

| Type woning                                                  | Parkeernorm |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| Appartement (koop, etage, midden in Vught rest bebouwde kom) | 1,5         |

In het bestemmingsplan is een maximum aantal woningen opgenomen zodat een goede inschatting kan worden gemaakt van de parkeerbehoefte. Het betreffen 36 drie-appartementswoningen (koop, middelduur, rest bebouwde kom Vught).

<sup>3</sup> De woningen liggen in 'matig stedelijk' gebied in de 'rest bebouwde kom'.

<sup>4</sup> Per weekdagemaal.

Bij een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement is de parkeerbehoefte bij 36 appartementen 54 pp, waarvan minimaal 11 parkeerplaatsen ook toegankelijk zijn voor bezoekers. Dit is uiteraard in de situatie dat alle appartementen worden verkocht als zelfstandige woningen. Op het terrein worden circa 29 parkeerplaatsen gerealiseerd in een groene setting. Meer parkeerplaatsen op deze plek betekent minder groen en dus een aantasting van de kwaliteit van het plan. Dit is nadrukkelijk aan de orde geweest bij een informatiebijeenkomst met bewoners, waarbij zij een duidelijke voorkeur hadden voor de hoge groene kwaliteit, boven parkeerplaatsen.

Dit betekent dat de parkeerbehoefte voor een deel moet worden opgelost buiten het plangebied ( $54 - 29 = 25$  parkeerplaatsen). De loopafstand vanaf het appartementencomplex tot aan de parkeerplaatsen mag maximaal 100 meter zijn. Deze parkeerbehoefte kan in principe geheel worden opgevangen binnen de bestaande parkeervakken bij Woonzorgcentrum Theresia aan de Merpatistraat.

Met de eigenaar van Woonzorgcentrum Theresia, Stichting Mariënhoven (namens deze de heer drs. F.C.M. de Haas, directeur Vastgoed), zijn (schriftelijke) afspraken gemaakt dat deze parkeerplaatsen (25 pp) worden toebedeeld aan het appartementencomplex in dit plangebied.

Gelet op de bezetting van de huidige parkeerplaatsen van minimaal 2 tot maximaal 4,3 per parkeervak en de beschikbare parkeerplaatsen (65) is dat mogelijk. Deze gemiddelde bezetting is bepaald door middel van een onderzoek naar de bezetting van parkeerplaatsen op het parkeerterrein van Huize Theresia in september 2016. Dit is gedurende een week gedaan. De resultaten zijn op de volgende bladzijde weergegeven.



## Tellingen

Figuur 2.3 Tellingen parkeerplaatsen in de omgeving

| Bezetting (beschikbaar 65 pp) | Totaal |
|-------------------------------|--------|
|-------------------------------|--------|

| Datum                | Parkeervak | P1 (36 pp) |      | P2 (19 pp) |      | P3 (10 pp) |      |
|----------------------|------------|------------|------|------------|------|------------|------|
|                      |            | 6.30 u     | 23 u | 6.30 u     | 23 u | 6.30 u     | 23 u |
| 1-9-2016             |            | 2          | 3    | 5          | 3    | 5          | 0    |
| 2-9-2016             |            | 3          | 3    | 4          | 2    | 2          | 0    |
| 5-9-2016             |            | 2          | 3    | 2          | 2    | 2          | 3    |
| 6-9-2016             |            | 2          | 3    | 2          | 2    | 3          | 2    |
| 7-9-2016             |            | 2          | 4    | 2          | 1    | 2          | 3    |
| 8-9-2016             |            | 4          | 3    | 1          | 2    | 2          | 2    |
| Gemiddelde bezetting |            | 2,5        | 3,1  | 4,3        | 2    | 2,6        | 1,7  |
| Beschikbaar (6.30)   |            | 33         |      | 15         |      | 7          | 55   |
| Beschikbaar (23.00)  |            |            | 33   |            | 17   |            | 8    |
|                      |            |            |      |            |      |            | 58   |

### Parkeernormen in de planregels

In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat aan genoemde parkeernorm wordt voldaan, door te borgen dat de parkeerplaatsen zowel binnen het plangebied (29 pp) als buiten het plangebied (25 pp bij Woonzorgcentrum Theresia) beschikbaar zijn. Hiermee is zeker gesteld dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd c.q. beschikbaar zijn.

### Conclusies

Bij een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement komt de parkeerbehoefte neer op afgerond 54 pp (bij 36 appartementen). Deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen op eigen terrein, en buiten het plangebied binnen de bestaande parkeervakken op het terrein van huize Theresia aan de Merpatistraat.

## **3. BELEIDSKADER**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt. Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

#### **3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AMvB Ruimte. In het Barro is geregeld dat nationale belangen op perceelsniveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **3.1.3 Toepassing Rijksbeleid voor dit gebied: Ladder voor duurzame verstedelijking**

##### **Achtergrond**

Als onderdeel van het Barro en als uitwerking van de SVIR is de zogenaamde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Dit omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. De "Ladder voor duurzame verstedelijking" is in oktober 2012 geïntroduceerd (art 3.1.6, lid 2 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. "Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, moet allereerst sprake zijn van een *stedelijke ontwikkeling*. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Vanaf 10-12 woningen kan een woningbouwontwikkeling door de Raad van State worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van circa 36 woningen en is hiermee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

#### **Geen sprake van een stedelijke ontwikkeling**

Acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720):

Het plan voorziet in de planologische inpassing van acht woningen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling.

#### **Wel sprake van een stedelijke ontwikkeling**

Tien woningen (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653): niet zozeer het aantal van 10 woningen maakt het tot een stedelijke ontwikkeling, maar een bestemmingsplan dat op zichzelf niet voorziet in voldoende woningen om (impliciet) te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling, kan desondanks als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien, indien de woningbouw die met dat bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt onderdeel is van een groter woningbouwproject waarvoor afzonderlijke ruimtelijke besluiten worden genomen. Dit is analoog aan de uitspraken op het gebied van MER, stikstof en dergelijke inzake het toepassen van de salamitactiek.

Voor de leesbaarheid van de toelichting volgt hierna de conclusie van de toets. De volledige toets is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de provinciale woning- en huishoudensprognoses blijkt dat de komende jaren nog een significante behoefte is aan nieuwe woningen in Vught. De realisatie van het woningbouwplan nabij woonzorgcentrum Theresia vult deze behoefte voor een deel. Ook kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de behoefte. De conclusie is dat de ontwikkeling van het woningbouwplan past binnen de regionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de Ladder.

Het plangebied ligt op grond van de provinciale Verordening ruimte niet in bestaand stedelijk gebied, maar gemengd landelijk gebied met een aanduiding ‘integratie stad-land’. Daarom is ook onderzocht of de woningbouwlocatie ook c.q. beter op een meer centrale locatie in het stedelijk gebied van Vught gerealiseerd kon worden om te voldoen aan trede 2 van de Ladder. Dit is echter niet het geval. Er zijn echter geen inbreidingslocaties in de gemeente Vught voorhanden waar een dergelijk woningbouwplan

gerealiseerd kan worden. Uit het overzicht behorende bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering blijkt namelijk dat de beschikbare inbreidingslocaties reeds voorzien zijn voor andere type woningbouw, ruimtelijk beter afgestemd op die locaties (zoals grondgebonden woningbouw). Bovendien is de locatie in de directe nabijheid van het woonzorgcentrum en de voorzieningen cruciaal om de combinatie van zelfstandig wonen met zorg in de directe nabijheid te kunnen realiseren.

De ontwikkeling is dusdanig gesitueerd, tegen het bestaande bebouwde gebied aan, dat sprake is van een goede ontsluiting voor verschillende vervoersstromen (langzaam verkeer, auto, bus). Hiermee wordt ook aan de derde trede voldaan.

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

### **3.1.4 Conclusie Rijksbeleid**

Het Rijksbeleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de woonzorgeenheden te Vught.

## **3.2 Provinciaal en regionaal beleid**

### **3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit**

#### **Structuurvisie Noord-Brabant 2010 partiële herziening 2014**

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers 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. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

In de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 ligt het plangebied in de structuur gemengd landelijk gebied met een aanduiding ‘zoekgebied verstedelijking’.

#### *Gemengd landelijk gebied*

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld zorgfuncties. Dit kan onder andere als zelfstandige functie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

#### *Zoekgebied verstedelijking*

Op de structuurenkaart zijn de zoekgebieden verstedelijking aangegeven. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling ligt binnen gebied waar volgens de Structuurvisie Noord-Brabant verstedelijking mogelijk is. Met het mogelijk maken van 36 zelfstandige appartementen wordt ingespeeld op de behoefte van wonen en zorg aan de rand van de kern Vught. Hiermee wordt aangesloten op het gedachtegoed van de Structuurvisie van Provincie Noord-Brabant.

### **3.2.2 Verordening ruimte**

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte 2014. Inmiddels is op 1 januari 2017 de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte in werking getreden. Hierin is de partiële herziening van 18 november 2016 onder andere in meegenomen. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

#### *Gemengd landelijk gebied*

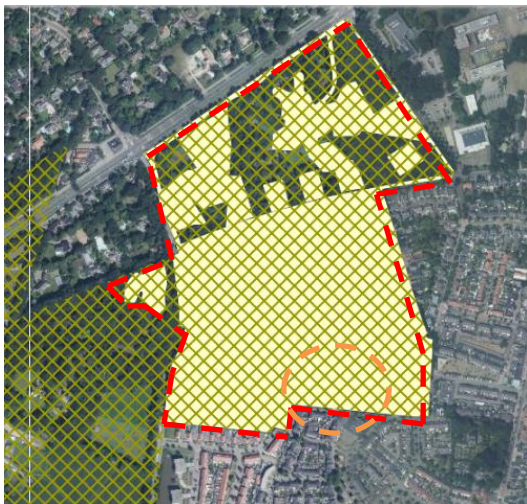
De planlocatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied met de aanduiding 'integratie stad-land' (Zie figuur 3.1 tot en met 3.3). De rechtstreekse nieuwvestiging van woningen binnen de structuur gemengd landelijk is volgens artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 7.7 'Wonen' niet toegestaan. In afwijking hiervan kan daar waar de aanduiding 'Integratie stad-land' is gelegen middels artikel 9.1, lid 1 en lid 2 wel een stedelijke ontwikkeling worden mogelijk gemaakt.



Figuur 3.1: Verordening ruimte: Aanduiding Integratie stad-land (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)



Figuur 3.2: Verordening ruimte: Groenblauwe mantel (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)



Figuur 3.3: Verordening ruimte: Gemengd landelijkgebied (visiegebied in rood aangegeven, plangebied in oranje)

### Artikel 9.1 Integratie stad land

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:
  - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsonwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;

- b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
  - c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

#### Lid 1

De realisatie van de appartementen vindt in samenhang plaats met een groene en blauwe landschapsontwikkeling (zie bijlage 4 voor de Visie 'Theresiapark' Vught). De ontwikkeling betreft een woningbouwproject, dus is geen sprake van de realisatie van een bedrijventerrein. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 9.1, lid 1.

#### Lid 2

##### *Voorwaarde 1*

De woningen worden direct tegen de bestaande bebouwing van Vught gerealiseerd. Ten oosten is, aangrenzend, het woonzorgcomplex gelegen, ten zuiden ligt een bestaande woonwijk. Er wordt direct aan het bestaand stedelijk gebied gebouwd. Uit het stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan (zie ook bijlage 4) blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke invulling.

Ten slotte dient bij woningbouw in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden opgenomen de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot die afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.1.3 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is uitgebreid ingegaan op de regionale afstemming en de beschikbare plancapaciteit. Geconcludeerd is dat het bouwplan in lijn is met de regionale afspraken en passend is binnen de plancapaciteit.

##### *Bevordering ruimtelijke kwaliteit*

In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen moet een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

#### **Integrale Visie Theresiapark (maart 2017)**

In de Integrale Visie visie is ingegaan op onderdelen 2 en 3 van de Verordening Ruimte (Integratie Stad-Land). De visie is als bijlage 5 (Visie Theresiapark te Vught) bij de toelichting opgenomen.

### *Voorwaarde 2*

De integrale visie dient als ontwikkelingsperspectief voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen in het betreffende gebied. Het doel is dat er nieuwe landschappelijke kwaliteiten ontstaan of bestaande landschapskwaliteiten worden versterkt in samenhang met nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als basis voor de visie zijn de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied benoemd. Deze kernkwaliteiten bepalen de draagkracht van een gebied voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. Indien de draagkracht ruimte biedt voor ontwikkelingen voorziet de visie in een ruimtelijke verdeling en een toetsingskader, bestaande uit voorwaarden en uitgangspunten voor de ruimtelijke kwaliteit.

In de visie 'Theresiapark' te Vught, worden de gemeentelijke ambities voor nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen beschreven. Deze ambities komen voort uit de aanwezige kernkwaliteiten en zijn gecombineerd met de kaders vanuit beleid. De visie biedt daarmee een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied 'Theresiapark'.

### *Voorwaarde 3*

De kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling dient in evenredige verhouding te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling (Verordening ruimte). Het perspectief voldoet aan deze vereiste doordat in samenhang met de rode ontwikkeling ook landschapsversterking zal plaatsvinden. Voor de oppervlakte verhouding(omvang) geldt dat de verhouding rood – groenblauw in de eindsituatie gesteld is op maximaal 1/3 deel rood en 2/3 deel groen- blauw. Door het verschil tussen de componenten in de bestaande situatie en het eindbeeld te bepalen, kan de ontwikkelingsruimte voor rood en groen worden vastgesteld. Door deze ontwikkelingsruimte te handhaven is de oppervlakteverhouding tussen rood en groen gewaarborgd (zie Visie Theresiapark).

Er bestaat een wisselwerking tussen de twee componenten, waarin wonen de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. Rood en groen- blauw zijn daardoor onlosmakelijk verbonden. De uitwerking hiervan is tweeledig. Enerzijds zal de aanwezige groenkwaliteit worden versterkt door de aanplant van nieuw groen in samenhang met de rode ontwikkeling. Anderzijds kan de kwaliteit van het groen worden gegarandeerd door het beheer van het groen te koppelen aan een nieuwe rode ontwikkeling. Op deze manier wordt de groenkwaliteit versterkt in samenhang met de rode ontwikkeling.

Naast functiegebonden regels, gelden er ook algemene regels vanuit de Verordening regels. Deze regels zijn opgenomen in artikel 3 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit'. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik, er rekening wordt gehouden met de omgeving en de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de verordening is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is.

### **Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap**

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
  - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
  - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
  - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
  - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing;
  - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.
6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het omzetten van de bestemming naar een woonperceel behoort tot categorie 3 als bedoeld in de kwaliteitsverbeteringsregeling. Dit betekent dat een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd. De bestemmingswijziging levert een waardevermeerdering op. Er dient een bepaald percentage van de waardevermeerdering ingezet te worden ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Gemeente Vught en initiatiefnemer hebben hierover gezamenlijk nadere afspraken gemaakt en daarnaast wordt dit aspect privaatrechtelijk geborgd in een anterieure overeenkomst.

### **Conclusie**

Uit het bovenstaande blijkt dat voorliggend bestemmingsplan binnen de kaders en regels van de Verordening Ruimte 2014 past.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie Vught

In de structuurvisie van de gemeente Vught (Structuurvisie Vught<sup>5</sup>) is de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Een van de onderwerpen die in de structuurvisie wordt behandeld is 'Maatschappelijke voorzieningen zorg'. Om sterke gemeentebrede voorzieningen te creëren is het de ambitie om op gemeenteniveau maatschappelijke voorzieningen te concentreren rondom enkele sterke clusters. De gemeente ondersteunt het langer zelfstandig wonen door ouderen met gerichte woningbouwaanpassingen en voorzieningen in de wijken.

*De structuurvisie benoemt ook Theresia / Vugherstede als te ontwikkelen locatie*

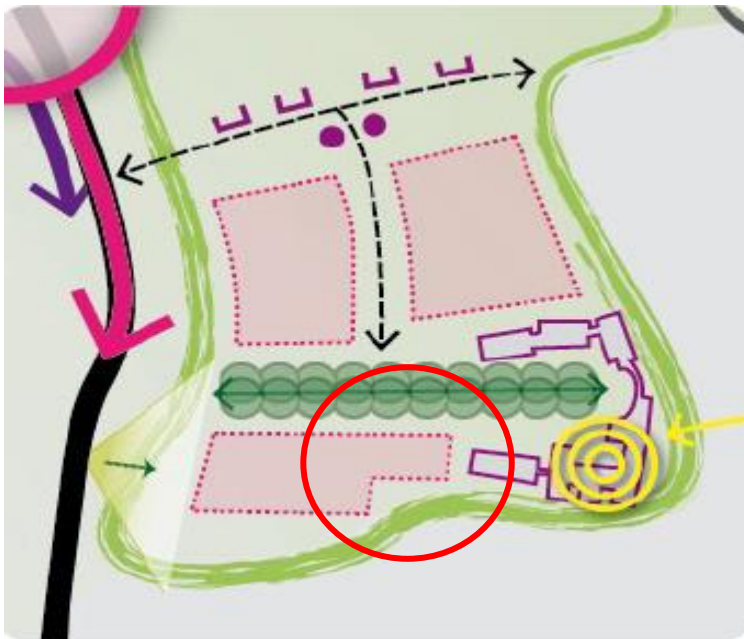
De gemeente is op zoek naar locaties waar huisvesting van doelgroepen kan worden gebundeld en samen worden gebracht met (bestaande of nieuwe) voorzieningen. Daarbij wordt zoveel mogelijk aangesloten bij bestaande voorzieningen, waaronder Woonzorgcentrum Theresia.

In de structuurvisie wordt tevens voorzien in een mogelijke ontsluiting van het terrein van Woonzorgcentrum Theresia vanaf de Jagersboschlaan. Een "statige" entree vanaf de Jagersboschlaan voert naar het gebied waarin onder voorwaarden woningbouw aansluitend op Woonzorgcentrum Theresia mogelijk is. Van belang is dat het landgoedachtige karakter versterkt wordt. In deze herontwikkeling is ook voorstelbaar dat de ontwikkeling vanaf de Vijverbosweg zichtbaar is, zodat het gebied een meer open en toegankelijk karakter krijgt.

Aan de structuurvisie is een lijst met potentiële toekomstige ontwikkellocaties opgenomen. Het voorliggende project is hierin opgenomen onder nummer 27 Klooster Zusters. In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie is onder 'Maatschappelijke voorzieningen en zorg' opgenomen dat het realiseren van sterke clusters van voorzieningen een harde ambitie is die op korte termijn moet worden uitgevoerd.

---

<sup>5</sup> Structuurvisie Vught, vastgesteld door de raad van de gemeente Vught op 19 december 2013



Figuur 3.4: Inrichtingsprincipe volgens structuurvisie. Plangebied omcirkeld.

Het plan voor de uitbreiding van woonzorgcentrum Theresia (circa 36 zelfstandige woningen (appartementen)) maakt ruimtelijk en functioneel deel uit van een samenhangende visie op de herontwikkeling van het landgoed van het klooster Huize Theresia<sup>6</sup>.

### Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woonzorgeenheden binnen het gebied Woonzorgcentrum Theresia. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om clusters van maatschappelijke voorzieningen en zorg op te richten.

### 3.3.2 Woonvisie

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.

De woonvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook bijlage 1).

<sup>6</sup> Visie integratie Stad- Land Theresiapark te Vught, BRO-BPD, nr. 208X00819, maart 2017, bijlage 5.

### **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 inkom en 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 2016 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.

### **Wat betekent dit voor de uitbreiding van Huize Theresia?**

Op de locatie Huize Theresia aan de Merpatistraat wil Mariënhoven/Vughterstede 36 zelfstandige zorg-huurwoningen realiseren. Eerder was hiervoor al woningcontingent gereserveerd, echter met als uitgangspunt dat een deel van de woningen in de sociale huur zou worden gerealiseerd. Het college wil thans medewerking verlenen aan het verzoek van Mariënhoven/Vughterstede om een aanpassing van het programma toe te staan, waarmee de huurwoningen in het middelhuursegment vanaf € 710 kunnen worden gerealiseerd. Overweging die Mariënhoven/Vughterstede hierbij heeft is dat de extramuralisering de komende jaren betekent dat een groot aantal van de huidige resterende verzorgingshuisplaatsen van Mariënhoven als huurappartement in het sociale huursegment op de markt moeten worden gezet. Deze ontwikkeling én het gegeven dat veel ouderen Vughtse mensen hebben aangegeven graag in

aanmerking te willen komen voor een groter huurappartement in de directe omgeving van een zorgvoorziening en met faciliteiten van de zorgvoorziening, waaronder sociale alarmering, geven aanleiding om de nieuwe appartementen te realiseren in het middeldure huursegment.

### **Conclusie**

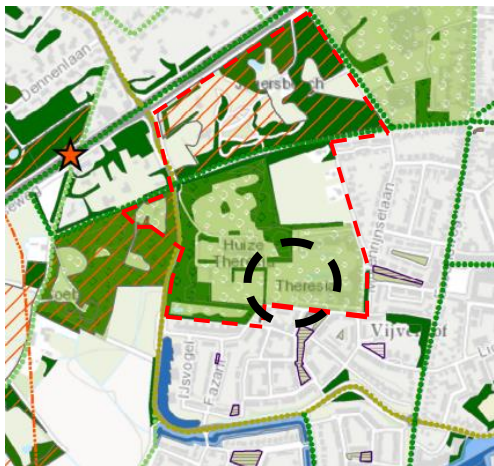
De ontwikkeling van 36 woningen past binnen de onlangs vastgestelde Woonvisie Vught 2016 en de daaraan gekoppelde prestatieafspraken en regionale afspraken in het "Regionaal Ruimtelijk Overleg" (RRO), die samen met de provincie Noord-Brabant worden gemaakt.

### **3.3.3 De Nota Groen-Groen Verbindt**

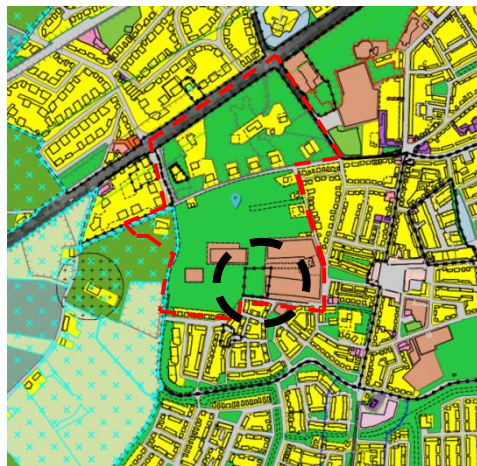
De Nota Groen, Groen Verbindt (gemeente Vught), is een actualisatie van de Nota Groen, Groen heeft Toekomst, die is vastgesteld in 2009. Deze nieuwe nota is op 4 februari 2016 vastgesteld en in werking getreden. Op basis van deze nota heeft de gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan de instandhouding en waar mogelijk uitbreiding van waardevolle groenstructuren. 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. Vanuit de Structuurkaart van De Nota Groen is te zien dat vrijwel alle aanwezige groenstructuren binnen het plangebied zijn opgenomen.



Figuur 3.5: Structuurkaart Nota Groen, Groen verbindt: (Plangebied in zwart aangegeven)



Bestemmingen: hoofdzakelijk enkelbestemming 'groen' met functieaanduiding 'park'. Plangebied in zwart aangegeven)

Door middel van de groenbestemming met de aanduiding park is in het huidige bestemmingsplan “Vijverhof 2016” nadrukkelijk gewaarborgd dat het groene karakter van het plangebied behouden blijft en landschapsontwikkeling mogelijk is bij eventuele ontwikkelingen in dit gebied. Tevens is voor het gebied ten noorden van de Jagersboschlaan een omgevingsvergunning opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en de ecologische hoofdstructuur in dit deel van het plangebied.

### Conclusie

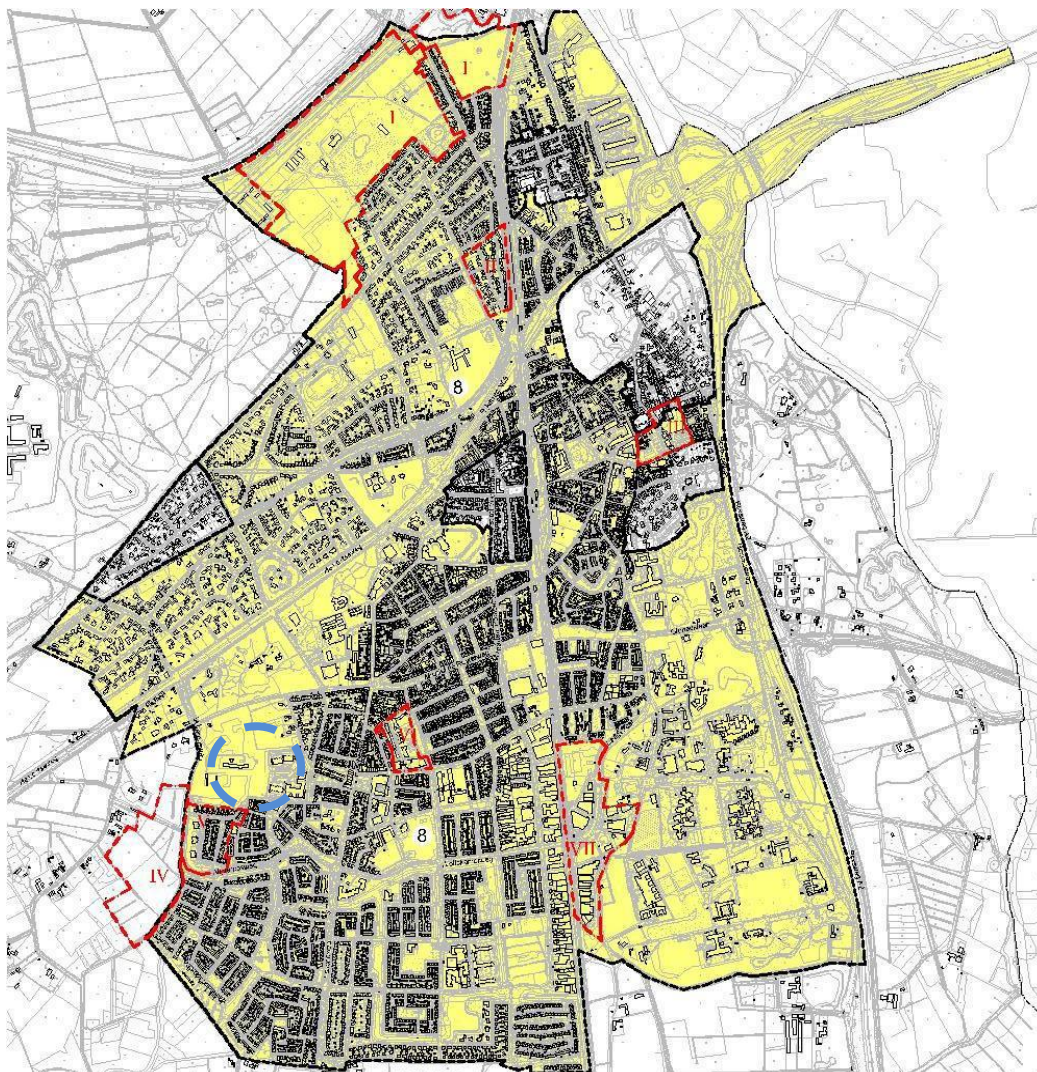
De Visie Theresiapark biedt een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied ‘Theresiapark’. Daarin is beschreven dat de kwaliteit en omvang van de stedelijke ontwikkeling in evenredige verhouding dient te zijn met de groene en blauwe landschapsontwikkeling. Het perspectief voldoet aan deze vereiste doordat in samenhang met de rode ontwikkeling ook landschapsversterking zal plaatsvinden. Voor de oppervlakte verhouding(omvang) geldt dat de verhouding rood – groenblauw in de eindsituatie gesteld is op maximaal 1/3 deel rood en 2/3 deel groen- blauw. Er bestaat een wisselwerking tussen de twee componenten, waarin wonen de ontwikkeling van groen mogelijk maakt en andersom. Rood en groen- blauw zijn daardoor onlosmakelijk verbonden. De uitwerking hiervan is tweeledig. Enerzijds zal de aanwezige groenkwaliteit worden versterkt door de aanplant van nieuw groen in samenhang met de rode ontwikkeling. Anderzijds kan de kwaliteit van het groen worden gegarandeerd door het beheer van het groen te koppelen aan een nieuwe rode ontwikkeling. Op deze manier wordt de groenkwaliteit versterkt in samenhang met de rode ontwikkeling.

### **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<sup>e</sup> 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 bebouwingslinten waaronder de Vliertstraat, Kerkstraat, Heikantstraat en gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt zoals het Stadhouderspark, Centrumplan en de Kleine Zeeheldenbuurt.



Figuur 3.6: Resterend grondgebied. Uit: Welstandsnota Vught 2016 (plangebied omcirkeld in blauw)

### **De locatie Merpatistraat valt onder 'Resterend grondgebied'**

De locatie Merpatistraat 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.

## **4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN**

### **4.1 Algemeen**

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit, waterhuishouding, geluidshinder en kabels/ leidingen.

### **4.2 M.e.r. procedure**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

#### **4.2.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling**

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

#### **Drempelwaarden Lijst D**

Het project komt kan worden geschaard onder D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De volgende drempelwaarden gelden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Voorliggende ontwikkeling valt ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden. Op grond daarvan is dus geen m.e.r.-beoordeling nodig.

#### **Gevoelig gebied**

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij

om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de ontwikkeling wel in een gebied met waarden ligt conform ander beleid. Dit wordt in hoofdstuk 3 uitgebreid beschreven, ook de inpassing van het project in het landschap en behoud van doorzichten komt daar terug. Vanuit dat oogpunt zijn er geen belemmeringen.

Het plangebied ligt niet binnen gebied dat wordt beschermd vanuit de natuurwaarden. Uit de flora en fauna quickscan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat de ontwikkeling geen nadelige effecten met zich mee brengt. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

### **Milieugevolgen**

In de volgende paragrafen van zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

### **4.2.2 Conclusie**

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## **4.3 Flora en fauna**

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### **Natuurbescherming in Nederland**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de

beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

#### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk, en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte (2014). De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS.

De groenblauwe mantel betreft gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden.

De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

#### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontnemen of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten')

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er

gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

### **Werkwijze Quickscan flora en fauna**

In de Quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 1 juli 2015 door een ecooloog van BRO<sup>7</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens. Daarnaast is gebruik gemaakt van de Quickscan Natuurwetgeving locatie Jagersboschlaan perceel E 4000 te Vught, opgesteld door CSO adviesbureau d.d. 14-10-2008. Het onderhavige plangebied vormt een onderdeel van het onderzoeksgebied destijds.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

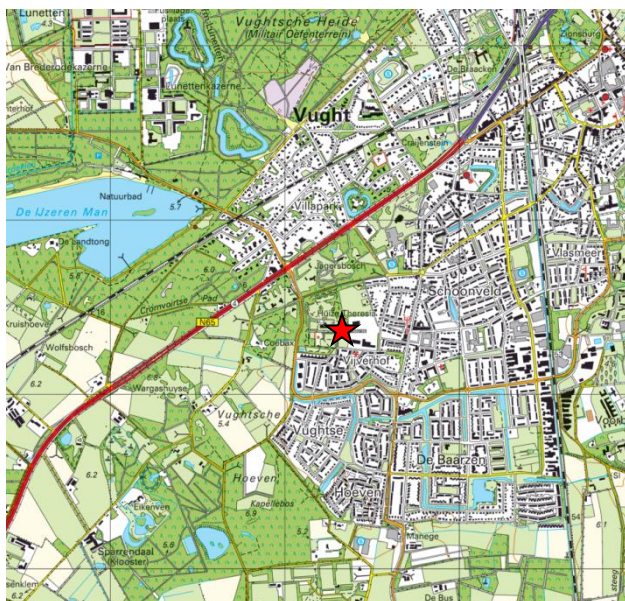
### **Beschrijving van het plangebied**

#### *Ligging van het plangebied*

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Vught. De Amersfoortcoördinaten van het midden van de locatie zijn X= 147.326; Y=406.313. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuur 4.1 en 4.2).

---

<sup>7</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.



Figuur 4.1: Ligging van het plangebied (rode ster)



Figuur 4.2: Ligging van het plangebied (rood omlijnd).

### *Huidige situatie*

Het plangebied bestaat uit een stuk braakliggend grazig terrein wat tijdelijk door paarden begraasd wordt. Langs de zuidzijde bevindt zich (bramen)struweel met enkele jonge boompjes en struiken. Een greppel langs de zuidzijde van het struweel scheidt het plangebied fysiek van de Merpatistraat en langsgelegen berm met opgaande bomen. Bebouwing en verhardingen zijn niet aanwezig binnen het plangebied, wel is het plangebied langs de oostzijde begrensd door hekwerk. Hoog opgaande bomen en oppervlaktewater ontbreken eveneens binnen het plangebied. Langs de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door houtwallen met hoog opgaande bomen en struiken.

Figuren 4.3 t/m 4.10 geven een impressie van het plangebied.



Figuur 4.3: Zuidzijde plangebied, kijkrichting naar westen



Figuur 4.4: Zuidrand plangebied, kijkrichting naar oosten.



Figuur 4.5: Oostzijde plangebied, kijkrichting naar noorden



Figuur 4.6: Oostrand plangebied, kijkrichting naar zuiden



Figuur 4.7: Middendeel plangebied, kijkrichting noordoost



Figuur 4.8: Noordrand plangebied, kijkrichting naar oosten



Figuur 4.9: Zuidelijk deel plangebied, kijkrichting Zuid



Figuur 4.10: Grazige vegetatie binnen plangebied

#### *Toekomstige (geplande) situatie*

De gewenste ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het plangebied, zodanig dat het bestemd kan worden voor woningbouw. Hiervoor zal grasvegetatie, wat laag struweel en jonge opslag verdwijnen. Er zal tevens grondverzet plaatsvinden.

#### **Toetsing gebiedsbescherming**

##### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek ligt op ruim 2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

##### *Planologische gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt geheel buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

#### **Conclusie gebiedsbescherming**

In de planvorming hoeft verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet en provinciaal natuurbeleid.

#### **Toetsing Flora- en faunawet**

##### Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde vaatplanten aangetroffen zoals de uit de nabije omgeving bekend zijnde wilde gagel (tabel 2). Het voorkomen van overige, op het tijdstip van het veldbezoek minder goed herkenbare, beschermde soorten is tevens op basis van de aangetroffen ongeschikte biotoop redelijkerwijs uit te sluiten. Negatieve effecten voor beschermde soorten planten zijn op voorhand uitgesloten.

##### Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals mol, egel en konijn. Uit bronnenonderzoek blijkt dat de strenger beschermde grondgebonden zoogdieren eekhoorn (tabel 2) en das (tabel 3) in de omgeving voorkomen. Hiervan zijn tijdens het veldbezoek geen verblijfplaatsen dan wel sporen aangetroffen. Het plangebied vormt ongeschikt leefgebied voor eekhoorn, voor das is het plangebied wel (potentieel) geschikt als leefgebied.

##### *Effectenbeoordeling*

Er zijn geen sporen van das aangetroffen binnen het plangebied. Mogelijk dat het gebied wel (incidenteel) gebruikt wordt door das. Gezien de beperkte grootte van het plangebied, ten opzichte het areaal aan geschikt biotoop voor das in de omgeving, worden negatieve effecten voor das uitgesloten daar er

in de toekomstige situatie voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden zal blijven. De houtwallen langs de randen van het plangebied, die eventueel kunnen fungeren als looproute, blijven tevens intact. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

#### Vleermuizen

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen, allen streng beschermd (tabel 3). Er zijn op het plangebied geen dikke bomen en/of bebouwing aanwezig waar mogelijke vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Foerageergebied en/of vliegroutes kunnen langs de opgaande begroeiing aan de randen van het plangebied aanwezig zijn.

#### *Effectenbeoordeling*

De houtwallen en hoog opgaande bomen langs de randen van het plangebied blijven behouden (liggen buiten het plangebied). Daarnaast zal er naar verwachting geen nachtelijke verlichting gebruikt worden die uitstraalt op de houtwallen. Negatieve effecten voor vleermuizen worden uitgesloten.

#### Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied huismus, winterkoning en heggenmus aangetroffen in de begroeiing langs de zuidrand. Nesten van winterkoning en heggenmus kunnen verwacht worden in de begroeiing binnen het plangebied (bramenstruweel). In de houtwallen rond het plangebied zijn tevens diverse vogelsoorten aangetroffen zoals houtduif, gaai, merel, zwartkop, vink, tjiftjaf en zanglijster.

Huisumus, een vogelsoort met jaarrond beschermde nesten (als ook de functionele leefomgeving), broedt niet binnen het plangebied maar waarschijnlijk in de woningen ten zuiden van het plangebied. Het plangebied zal wel deel uitmaken van de functionele leefomgeving (schuilplaats en foerageergebied) voor huismus. Uit bronnenonderzoek blijkt verder dat in de omgeving een aantal vogels voorkomen waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn, zoals buizerd, ransuil en sperwer. Op het plangebied is voor geen van deze soorten vogels een geschikte nestmogelijkheid aanwezig. Het plangebied zal wel onderdeel uit kunnen maken van het foerageergebied voor deze soorten.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal grasvegetatie, een paar boompjes en struiken en wat bramenstruweel verdwijnen. Nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor deze vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus globaal worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie en grondverzet buiten de broedperiode uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied voor huismus en naar verwachting ook voor enkele roofvogel- en uilensoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling gaat een deel van het leefgebied verloren. Gezien de beperkte grootte van het oppervlak zijn negatieve effecten voor de roofvogel- en uilensoorten uitgesloten. Met huismus zal naar verwachting geen essentieel leefgebied verloren gaan. Negatieve effecten worden uitgesloten. Wel kan rekening gehouden worden met huismus door buiten de verhardingen grazige vegetatie te laten ontwikkelen en het aanbieden van schuilmogelijkheden door bijv. aanplant van dichte struiken/hagen langs de zuidrand.

#### Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is echter geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën is daarmee uitgesloten. Incidenteel voorkomen van een zwervend exemplaar van de gewone pad (tabel 1) binnen het plangebied kan echter niet helemaal uitgesloten worden. Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor reptielen, zoals de uit de omgeving bekende levendbarende hagedis, vanwege het ontbreken van structuurrijke vegetatie. Het voorkomen van reptielen wordt op voorhand uitgesloten.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

#### Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde door het ontbreken van geschikt habitat. Het voorkomen van strenger beschermde ongewervelde soorten (tabel 2 en 3) is met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen.

#### **Conclusie en aanbevelingen**

- Het plangebied vormt een geschikte habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (konijn, mol, egel etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.

- Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van de uit de omgeving bekend zijnde das (tabel 3) aangetroffen binnen het plangebied. Gezien ook de beperkte grootte van de ontwikkeling en het intact blijven van omringende houtwallen, worden negatieve effecten voor das uitgesloten.
- Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied voor huismus en naar verwachting ook voor enkele roofvogel- en uilensoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling gaat een deel van het leefgebied verloren. Gezien de beperkte grootte van het oppervlak zijn negatieve effecten voor de roofvogel- en uilensoorten uitgesloten. Voor de huismus zal naar verwachting geen essentieel leefgebied verloren gaan. Negatieve effecten worden uitgesloten. Wel kan rekening gehouden worden met de huismus door buiten de verhardingen grazige vegetatie te laten ontwikkelen en het aanbieden van schuilmogelijkheden door bijv. aanplant van dichte struiken/hagen langs de zuidrand.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de vegetatie en de bomen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied kan het incidenteel voorkomen van een zwervend exemplaar van algemene soorten amfibieën zoals de gewone pad (tabel 1) niet helemaal uitgesloten worden. Voor de genoemde soort van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Binnen het plangebied zijn geen vissen, reptielen en zwaardere beschermde overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

#### 4.4 Bodemkwaliteit

Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk waar een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen moet worden aangevraagd, niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Een beoordeling van de haalbaarheid verplicht. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van deze afweging. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is een verkennend bodemonderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd conform NEN 5740. Uit het vooronderzoek (bureauonderzoek) blijkt dat de onderzoeklocaties als onverdacht wordt beschouwd. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht.

Op basis hiervan is het veld- en laboratoriumonderzoek uitgevoerd. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of naderbodemonderzoek.

### **Conclusie**

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

## **4.5 Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Met invoering van de wet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Wanneer er in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

Op 14 juli 2015 is door Aeres Milieu archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd<sup>9</sup>. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens is vervolgens geadviseerd over de aanwezige archeologische resten en het eventueel vervolgtraject.

Het rapport en de resultaten uit het onderzoek zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting (bijlage 2).

### *Conclusies uit het onderzoek*

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een A-C profiel<sup>10</sup> waarbij de bodemopbouw tot diep in de C-Horizont (ondergrond) verstoord en in de toplaag (A-Horizont) opgenomen is. Uit de boorprofielen blijkt dat de C-Horizont tot ten minste 10-30 centimeter geroerd is. Vanwege de afwezigheid van bebouwing is deze verstoring waarschijnlijk te wijten aan diepploegen en/of egaliseren van het terrein. Uit de resultaten valt ook af te leiden dat hier ook ten minste de bovenste 10 tot 30 centimeter van de C-Horizont is verstoord.

---

<sup>8</sup> Bijlage 6: Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Merpatistraat (ong.) te Vught/ AM15074

<sup>9</sup> Bijlage 2: Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Merpatistraat te Vught, Aeres Milieu projectnummer AM15074, 3 april 2017.

<sup>10</sup> Bij een A-C profiel bevindt de toplaag (A-Horizont) zich direct op de natuurlijke ondergrond (C-Horizont). De hiertussen verwachte uitspoelingslaag (E-Horizont) en inspoelingslaag (B-Horizont) zijn verstoord en volledig in de toplaag opgenomen.

Archeologische resten, indien aanwezig, zullen dus niet langer in situ aanwezig zijn. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## 4.6 Akoestische aspecten

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

### Onderzoek wegverkeerslawaaï

Om de geluidsbelasting inzichtelijk te maken is akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen geluidsgezoneerde wegen valt<sup>11</sup>. Er hoeft niet te worden getoetst aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Er wordt gebruik gemaakt van de methode Miedema. Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd op basis van klassen van 5 dB. Indien de milieukwaliteit als goed of redelijk wordt beoordeeld is sowieso sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Is de beoordeling matig, tamelijk slecht en slecht dan moet worden bezien of maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan terugbrengen. Verder is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen zodat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit wordt gerespecteerd.

| Geluidklasse         | Beoordeling     |
|----------------------|-----------------|
| $L_{den} < 50$ dB    | Goed            |
| $L_{den} 50 - 55$ dB | Redelijk        |
| $L_{den} 55 - 60$ dB | Matig           |
| $L_{den} 60 - 65$ dB | Tamelijk slecht |
| $L_{den} 65 - 70$ dB | Slecht          |
| $L_{den} > 70$ dB    | Zeër slecht     |

Figuur 4.11 Classificatie method Miedema

Uit het onderzoek blijkt dat de cumulatieve geluidsbelasting ten hoogste 53 dB bedraagt. Het woon- en leefklimaat is te classificeren als redelijk en er kan gesteld worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

<sup>11</sup> De Vijverbosweg ligt op een afstand van 230 meter. De Vijverbosweg ligt in binnenstedelijk gebied en heeft twee rijstroken. In artikel 74 lid 1 onder a en b van de Wet geluidhinder zijn zonebreedtes weergegeven. Een binnenstedelijk gelegen weg met twee rijstroken heeft een zonebreedte van 200 meter. De wettelijk vastgestelde zone van de Vijverbosweg overlapt derhalve het plangebied niet. De Vijverbosweg is overigens wel meegenomen in de berekeningen van de cumulatieve geluidsbelasting ter plaatse van het plan. De geluidsbelasting ten gevolge van alleen de Vijverbosweg bedraagt ten hoogste 43 dB excl. aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB gegarandeerd te worden. Tevens dient de minimale geluidwerendheid van gevels 20 dB te bedragen. Uitgaande van de cumulatieve geluidbelasting van ten hoogste 53 dB kan worden geconcludeerd dat zonder extra gevalmaatregelen voldaan kan worden aan de binnenwaarde.

### **Conclusie**

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben.

### **Wettelijk kader**

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid<sup>12</sup>:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

### Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Het NSL is de kern van de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit. Dit programma moet de onderbouwing leveren van het “derogatieverzoek” van het Rijk aan de Europese Unie (EU). Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verbeteren om er voor te zorgen dat per 2011 respectievelijk 2015 wel overal in Nederland aan de grenswaarden wordt voldaan. Het Rijk coördineert het programma. De EU heeft echter nog geen besluit over het derogatieverzoek genomen.

### AmvB en Ministeriele Regeling niet in betekenende mate

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AmvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AmvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AmvB en mr leggen vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de

---

<sup>12</sup> let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

### **Plangebied**

Volgens de Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM zijn de volgende gevallen een project dat kan worden gezien als NIBM:

- projecten met maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en
- projecten met maximaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

### **Conclusie**

In onderhavige ontwikkeling worden 36 woningen (woonzorgeenheden) gerealiseerd en is er sprake van 1 ontsluitingsweg. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan 'Wooneenheden Vugherstede'

## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>13</sup>. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstandenlijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstandenlijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

### **Onderzoek**

Voor het onderzoek zijn de richtafstanden bij een rustige woonwijk gehanteerd. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen waar een richtafstand aan is gekoppeld.

Ten oosten en zuidoosten van het plangebied liggen maatschappelijke voorzieningen, waaronder op zo'n 40 meter afstand, de Protestantse Kerk (Geredja Indjili Maluku, GIM) aan het Salahutuplein en Woonzorgcentrum Theresia. Binnen de maatschappelijke bestemming, die ter plaatse geldt, kunnen

<sup>13</sup> VNG (2009), *Bedrijven en milieuzonering*. VNG uitgeverij: Den Haag.

voorzieningen worden gerealiseerd. Deze maatschappelijke voorzieningen vallen volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' in categorie 2, met een richtafstand van 30 meter.

Beoordeling:

- De afstand van het plangebied ten opzichte van de protestantse kerk bedraagt circa 40 meter. Aan de richtafstand wordt dus ruimschoots voldaan.
- Het onderhavige initiatief is een uitbreiding van het naastgelegen woonzorgcentrum Theresia en ligt direct aansluitend daarvan. Beide functies sluiten qua gebruik goed bij elkaar aan, zodat geen sprake is van hinder.

Op grond daarvan kan worden gemotiveerd dat bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt.

### **Conclusie**

Ter plaatse van de toekomstige wooneenheden kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.9 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

### **Beleid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>14</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

## **Inventarisatie plangebied**

### *Risicovolle inrichtingen*

Er zijn geen risicovolle inrichtingen in of nabij het plangebied gelegen.

### *Transport gevaarlijke stoffen*

Binnen het plangebied of in de directe omgeving worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd.

### *Hoge druk aardgasleiding*

Op een afstand van circa 400 meter loopt een 40 bar regionale aardgastransportleiding naar een gasontvangststation ter hoogte van de Esscheweg en de Wolfkamerweg (GOS Wolfkamerweg N2). Onderhavige ontwikkeling valt ruim buiten de invloedsfeer van de gasleiding en het gasontvangststation.

## **Conclusie**

Gezien het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering.

---

<sup>14</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

## 4.10 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Om aan bovenstaand invulling te geven is een watertoets uitgevoerd. Hiertoe is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf<sup>15</sup> opgesteld. In bijlage 4 is de rapportage terug te vinden. In het navolgende een samenvatting.

### 4.10.1 Infiltratie

Uit het indicatief infiltratieonderzoek komt naar voren dat de bodem onder de humeuze toplaag goed doorlatend is. De verzadigde en onverzadigde ondergrond is geschikt voor de aanleg van een infiltratievoorziening. Afhankelijk van de toekomstige verhardingen en de optredende grondwaterstanden ter plaatse dient een voldoende grote voorziening aangelegd te worden. De verdere diepere infiltratie wordt mogelijk gehinderd door de aangetroffen leemlaag op circa 2,5 m-mv. Echter gezien de diepte waarop deze is aangetroffen en de goede infiltratiesnelheid in de bovenliggende grondlagen is geen directe belemmering op een toekomstige infiltratievoorziening te verwachten. Voor de dimensionering van een voorziening binnen de onderzoekslocatie kan een infiltratiesnelheid van 1,6 meter per dag aangehouden worden.

### 4.10.2 Waterparagraaf

#### Watersysteem

De (water)systemen zoals die in het plangebied en omgeving voorkomen, worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

#### Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” bevindt het grondwaterpeil zich binnen het plangebied op een diepte van circa 4-5 meter +NAP. Bij een recente veldmeting tijdens het infiltratieonderzoek op 21 juli 2015 ter plaatse van peilbuis 1 is het grondwater op circa 1,4 meter beneden maaiveld aangetroffen (circa 4,5 m +NAP). De stroming van het freatische grondwater is noordwestelijk gericht.

De geldende grondwatertrap volgens bodemdata en de wateratlas van de provincie Noord-Brabant is VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt voor het plangebied 0,4 – 0,8 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt meer dan 1,2 m-mv. Concluderend uit de geraadpleegde informatie is de plaatselijke GHG ingeschat op 4,7 m +NAP (0,7 m-mv). Toekomstige vloerpeilen dienen ca. 10-20 cm boven het wegpeil te liggen waardoor voldaan wordt aan de ontwateringsdiepte en ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten is (>0,7 m bij kruipruimte, >0,5m in tuin).

<sup>15</sup> Aeres Milieu, indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf, Vught AM 15074, 31 juli 2017

Uit het ter plaatse van het plangebied uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM15074 d.d. 10-8-2015) blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater licht verontreinigd is met barium. Gezien de lichte grondwaterverontreiniging vormt de milieuhygiënische conditie van het grondwater geen belemmering voor de realisatie van het voorgenomen plan.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

#### *Oppervlaktewater*

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten zuiden van het plangebied is een droogvallende sloot aanwezig nabij de Merpatistraat. Ten noordoosten (achter het bestaande woonzorgcentrum) is een vijver aangelegd. Verder is in de directe omgeving geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig. Voor het overkluizen of dempen van een watergang is mogelijk een vergunning noodzakelijk. Dit dient ten tijde aangevraagd te worden.

#### *Hemelwater*

In de huidige situatie is geen bebouwing aanwezig. Momenteel infiltreert het hemelwater ter plaatse en wordt het opgenomen door de aanwezige begroeiing. Het hemelwater van de weg stroomt af naar de nabijgelegen aanwezige watergang. Het hemelwaterstelsel in de zuidelijk gelegen wijk Vijverhof is aangelegd als een zogenaamd "open" drainageriool. In perioden met een hoge grondwaterstand draineert en transporteert het riool grondwater en hemelwater uit het gebied. In tijden met een lage grondwaterstand infiltreert het ingezamelde hemelwater in de bodem en vindt transport van het overtollige hemelwater plaats.

Op grond van gegevens uit het DINO-loket, literatuurgegevens en het uitgevoerde infiltratieonderzoek (zie hoofdstuk 2) wordt geconcludeerd dat de ondergrond (tot ca. 2,5 meter beneden maaiveld) geschikt is voor het infiltreren van neerslag.

Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden zal, door infiltratie van afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen, de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren. Alle afgekoppelde neerslag kan via bv. lijnafwatering, infiltratieriolen e.d. naar een voorziening worden afgevoerd.

#### *Afvalwater*

Aangezien binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig is, vindt momenteel geen afvoer van afvalwater plaats. Onder de Merpatistraat bevindt zich een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten.

Nagenoeg overal in Vught ligt naast het vuilwaterriool een hemelwaterriool. De gemeente Vught houdt haar afvalwaterstromen gescheiden. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool. Deze zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de openbare weg (vergunning aanvragen bij de gemeente Vught). Het vuilwaterriool in de weg voor het perceel heeft een bob hoogte tussen de 2,91 en 2,86 m NAP. De minimale gronddekking op aansluitleidingen bedraagt minimaal 0,75 m-mv. Bij een buisdiameter van 250 mm dient het bouwpeil derhalve boven de 3,9 m +NAP te liggen afhankelijk van de afstand tot de weg. Bij het bestaand maaiveld van 5,4 m +NAP is een verval van 1,5 meter mogelijk. Met een afstand van ca. 70 meter tussen de weg en de achterste bebouwing is voldoende verval aanwezig om het afvalwater in vrijval aan te sluiten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het is niet bekend of de toename aan afvalwater zomaar op het stelsel aangesloten kan worden. Voor circa 36 woningen met een debiet van 0,3 m<sup>3</sup>/dag per woning dient rekening gehouden te worden met een bijkomende afvoer van circa 10,8 m<sup>3</sup>/dag. Naar verwachting vormt de bijkomende aansluiting geen probleem voor het bestaande stelsel. Voor de aansluiting is overleg met de gemeente wenselijk geacht.

#### *Verdroging*

Binnen het plangebied zijn geen karakteristieke grondwater afhankelijke ecologische systemen aanwezig, zodat geen beschermende maatregelen noodzakelijk zijn.

#### *Ecosystemen*

Het plangebied behoort niet tot een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied en valt ook niet onder de Natuurbeschermingswet. Het plangebied is gelegen op een bestaand industrieterrein. Er wijzigt niets aan het gebruik waardoor geen directe negatieve invloed te verwachten is.

#### *Overige gestelde randvoorwaarden*

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Op planniveau is het voor de realisatie van een nieuwbouw mogelijk compensatie vereist. Voor plannen kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m<sup>2</sup> en maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is een rekenregel uitgewerkt. In de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een spe-

cifieke locatie berekend worden. In het geval van het toenemen van verhard oppervlak kan bij het dimensioneren van de compensatie 60 mm per toename verhard oppervlak als vertrekpunt voor de maximale compensatieplicht worden gehanteerd.

Indien de perceelseigenaar het verzamelde hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, treedt de gemeentelijke zorgplicht in werking. De gemeente dient dan een voorziening aan te bieden waar het hemelwater in geloosd kan worden. Uitgangspunt is dat vuilwater en hemelwaterstromen gescheiden aan de perceelsgrens wordt aangeleverd. Ter voorkoming van foutieve aansluitingen worden bij gescheiden stelsels buizen in twee verschillende kleuren toegepast, overeenkomstig de NPR 3218. In de bouwvergunning wordt de verplichting opgenomen om het afvalwater en hemelwater gescheiden aan te leveren.

Aanbevelingen voor het ontwerpen van een compensatievoorziening zijn:

- Leg de compensatievoorziening zodanig aan dat deze gemakkelijk te onderhouden is. Hierbij moet gedacht worden aan maaien en schoonmaken. Een flauw talud is ook gemakkelijker te onderhouden.
- Een bovengrondse compensatievoorziening is gemakkelijker (en dus goedkoper) te onderhouden dan een ondergrondse compensatievoorziening en hierdoor ook bedrijfszekerder is. Bij ondergrondse compensatievoorzieningen is het aan te bevelen een voorfiltering / sedimentvang te plaatsen.
- Aanbevolen wordt om een veilige compensatievoorziening te maken. Mensen en dieren moeten niet zo maar in de voorziening kunnen vallen of zich zelf kunnen bezeren. Er mogen geen gevaarlijke constructies gebouwd zijn. Dit houdt onder andere in dat de taluds niet te steil mogen zijn.
- Door maatwerkoplossingen (aanleg voorziening(en), hergebruik) of specifieke gebiedskenmerken (zoals goede infiltratiemogelijkheid, geen overlast van de grondwaterstanden) kan de omvang van de benodigde compensatie worden beperkt. Hiervoor dient de uitwerking en het effect te worden aangetoond met een waterhuishoudkundig onderzoek.

### *Bodem*

Uit informatie van het Bodemloket en het ter plaatse van het plangebied uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM15074 d.d. 10-8-2015) blijkt dat in de grond geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

### **Conclusies**

Uit het bovenstaande blijkt dat de realisatie van het project geen directe knelpunten oplevert wat betreft de in dit hoofdstuk behandelde aspecten.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen of als alternatief de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’.

Hergebruik van hemelwater wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gestimuleerd bij appartementen. Hergebruik voor het besproeien van de ruimte rondom de appartementen behoort wel tot de mogelijkheden.

Concluderend uit de geraadpleegde informatie is de plaatselijke GHG ingeschat op 4,7 m +NAP (0,7 m-mv). Gemiddeld is het grondwater op ca. 1,5 meter beneden maaiveld te verwachten. Het huidige maaiveld is op ca. 5,4 m +NAP gelegen (en de weghoogte aan de zuidzijde van het perceel 5,10 m +NAP). Door het toekomstige vloerpeil ca. 10-20 cm boven het maaiveld aan te leggen wordt ruimschoots voldaan aan de benodigde ontwateringsdiepte. Derhalve is ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten.

Afkoppelen van neerslag is eenvoudig te realiseren bij nieuwbouw. Het inrichten van een hemelwatervoorziening binnen het plangebied is goed mogelijk. De voorkeur gaat hierbij uit naar de inrichting van een bovengrondse voorzieningen i.v.m. de grondwaterstand en het onderhoud. Het afgekoppelde hemelwater afkomstig van de daken en overige verhardingen kan binnen het plangebied via berging en infiltratie, inzijgen naar de bodem.

Het afvalwater dient via een aan te leggen DWA-leiding op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten worden. Hiervoor dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Vught.

#### **4.11 Kabels en leidingen**

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn er geen kabels- en/of leidingen in het plangebied aanwezig die planologisch zijn beschermd.

## **5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **5.1 Inleiding**

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het plan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het bestemmingsplan “Vugherstede, locatie Merpatistraat”.

### **5.2 Verbeelding**

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de (voor)ontwerpfase van het plan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

### **5.3 Systematiek van de regels**

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding voor bestemmingsplan “Vugherstede, locatie Merpatistraat” beslaat analoog 1 kaartblad en is digitaal beschikbaar. De regels zijn opgebouwd uit inleidende regels (hoofdstuk 1), bestemmingsregels (hoofdstuk 2), algemene regels (hoofdstuk 3) en overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4). In de regels is gekozen voor een uitgebreide opsomming in de bestemmingsomschrijving van zaken die binnen een bestemming worden toegestaan. Voorzieningen die opgenomen zijn in de bestemmingsomschrijving zijn vanzelfsprekend gerelateerd aan de betreffende bestemming.

Op de verbeelding staat aangeduid wat de bouwmogelijkheden zijn. In de matrixen zijn de maximale bouwhoogtes en/ of goothoogtes ter plaatse weergegeven.

## 5.4 Toelichting op de regels en kaart

Voor regeling en de verbeelding van het bestemmingsplan is aangesloten bij het moederplan en de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

### **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.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin 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. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

#### *Wonen*

Binnen de gronden met de bestemming 'Wonen' kunnen de woningen en woonzorgeenheden worden gerealiseerd. Tevens is binnen deze bestemming een gemeenschappelijke huiskamer of andere voorziening mogelijk.

De gebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd. Er geldt een bebouwingspercentage en maximum bouwhoogte. Voor parkeren geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het college kan bij omgevingsvergunning afwijken van deze regel.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

#### *Anti-dubbelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, en andere bouwwerken.

#### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is het verbod op seksinrichtingen opgenomen.

#### *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied. Tevens is in de algemene afwijkingsregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om onder bepaalde voorwaarden, seksinrichtingen toe te staan.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

## **6. UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de wooneenheden Vugherstede wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ontwikkeling en grondexploitatie komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Inspraak**

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met bijlagen met ingang van 24 mei 2017 tot en met 5 juli 2017 ter inzage gelegen. Een ieder is de gelegenheid geboden een inspraakreactie kenbaar te maken.

#### **6.2.2 Wettelijk vooroverleg**

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden gevoerd met de verschillende overleginstanties van de gemeente Vught. Daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan van start gaan.

Om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio Brabant Noord.

De reacties van de overleginstanties zijn samengevat en beantwoord, zie hiervoor de bijlage 7 bij de toelichting. Naar aanleiding van deze reacties is het bestemmingsplan aangepast.

### **6.2.3 Zienswijzen**

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegen (voor een periode van 6 weken, te weten van 10 augustus tot en met 20 september 2017) op de gemeentesecretarie in het gemeentehuis in Vught alsmede via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Er zijn geen zienswijzen ingediend en het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.

## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**

**Bijlage 2: Rapport Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek**

**Bijlage 3: Rapport akoestisch onderzoek**

**Bijlage 4: Rapport infiltratieonderzoek en waterparagraaf**

**Bijlage 5: Visie Theresiapark te Vught**

**Bijlage 6: Bodemonderzoek**

**Bijlage 7: Verslag vooroverleg en inspraak**

## Regels

