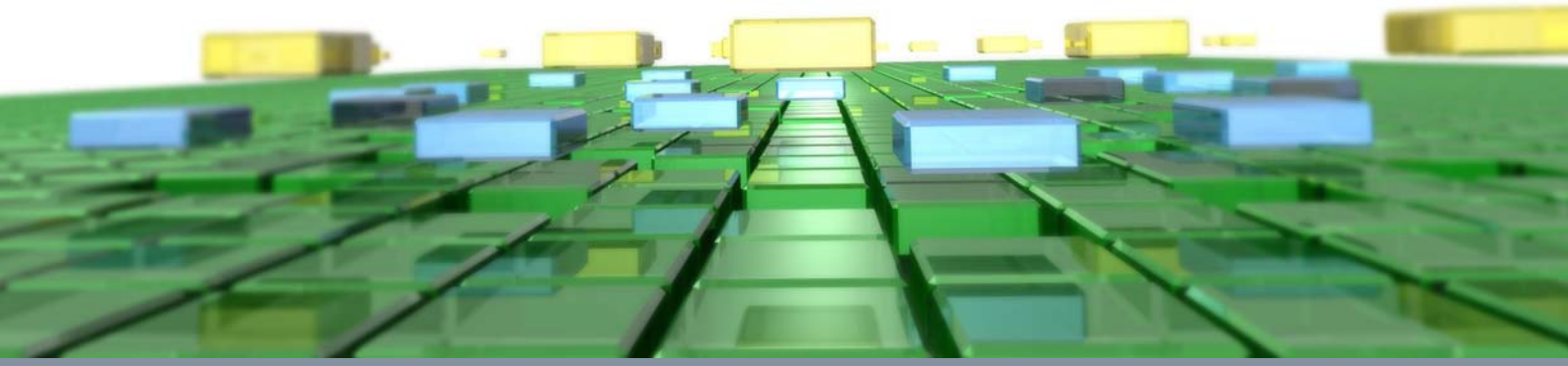
Bestemmingsplan ‘Parc Glorieux fase 2’

Gemeente Vught

Ontwerp



BRO
Ruimte | om *in* te leven

Bestemmingsplan ‘Parc Glorieux fase 2’

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer:	211X05902.071211_2
Datum:	22 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Synchroon B.V. De heer A. Heijs
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping
Concept:	22 juni 2012
Voorontwerp:	september 2012
Ontwerp:	februari 2013
Vaststelling:	
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan 4
1.4 Leeswijzer 4

2. HET PLANGEBIED **7**

3. BELEIDSKADER **9**
3.1 Inleiding 9
3.2 Rijksbeleid 9
3.3 Provinciaal beleid 11
3.4 Gemeentelijk beleid 13

4. OMGEVINGSASPECTEN **19**
4.1 Inleiding 19
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 19
4.3 Geluid 21
4.4 Bedrijven en milieuzonering 22
4.5 Bodem 22
4.6 Flora en fauna 24
4.7 Luchtkwaliteit 25
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden 28
4.10 Water 31
4.11 Verkeer en parkeren 34

5. PLAN **37**

6. TOELICHTING OP DE REGELS **41**
6.1 Algemeen 41
6.2 De regels 41

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID **45**

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK **47**
8.1 Inspraak 47
8.2 Overleg 47
8.3 Vaststellingsprocedure 48
8.4 Beroep 48

SEPARATE BIJLAGEN:
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Flora en faunaonderzoek
Bijlage 4: Brief brandweer
Bijlage 5: Bouwhistorische verkenning
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
Bijlage 7: Watertoets
Bijlage 8: Verslag inspraak en vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Synchroon is voornemens om de locatie 'Parc Glorieux' (voorheen 'Mariaoord') te Vught te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en tevens gedeeltelijk nieuwbouw te realiseren. Het project Parc Glorieux is gesplitst in twee fasen. Fase 1 betreft de bouw van 32 appartementen in het rijksmonument Mariaoord en restauratie / instandhouding van de aangebouwde kapel. Fase 2 betreft nieuwbouw achter het monument.

Ten behoeve van de ontwikkeling van zowel fase 1 als fase 2 is door BRO in 2009 het bestemmingsplan 'Mariaoord' opgesteld. Dit bestemmingsplan is sinds 11 augustus 2009 onherroepelijk. Voor de 32 appartementen in het hoofdgebouw is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend en de realisatie daarvan start naar verwachting in de zomer van 2012.

Het programma voor fase 2 is sinds de vaststelling van het bestemmingsplan 'Mariaoord' gewijzigd waardoor het bouwplan daarvoor nu niet meer past binnen het vigerende bestemmingsplan. De voorgestane ontwikkeling is daardoor op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De beoogde ontwikkeling kan echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. BRO is gevraagd om voor het plangebied voor het gehele project Parc Glorieux een bestemmingsplan op te stellen waarmee bovengenoemde ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt. Daarbij is het bestemmingsplan voor wat betreft fase 1 van het project conserverend van aard, aan deze fase verandert immers niets.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van de bebouwde kom van Vught. De locatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de Glorieuxlaan. De Vlasmeersestraat vormt de westelijke begrenzing van het gebied. Aan de noord- en oostzijde vormen de perceelsgrenzen van het terrein de begrenzing.
Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Vught, sectie C, nummers 2439 en 2440, groot circa 18.000 m^2.

Op navolgende afbeelding is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Bron: Luchtfoto gemeente Vught

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Mariaoord" van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Vught op 28 mei 2009.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Wonen', 'Groen' en 'Water'. Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied gedeeltelijk wijzigen van bestemming.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn

opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Het plangebied', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. HET PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de oostzijde van Vught, aan de rand van de bebouwde kom. De locatie is gelegen in een groene zone tussen de snelweg A2 en de kern. De Glorieuxlaan is één van de hoofdtoegangswegen tot de kern en ligt in de nabijheid van een afrit van de A2. Het plangebied is gelegen aan de kruising van de Glorieuxlaan en de Vlasmeersestraat. In de omgeving van het plangebied zijn woningen, kantoren, een conferentiehotel en een park gelegen.

In het plangebied is het pand 'Mariaoord' gesitueerd. Dit betreft een imposant pensionaatgebouw in neorenaissancestijl (1910) dat is aangewezen als monument. Het pand staat centraal op het perceel. De bebouwing is in het recente verleden in gebruik geweest als regionaal onderwijscentrum (Koning Willem I College).

De overige gronden van het perceel zijn aan de voorzijde van het pand ingericht als voortuin en aan de achterzijde als verhard parkeerterrein. Vanwege ruimtegebrek zijn er in de periode dat het gebouw in gebruik was als onderwijscentrum op een gedeelte van het parkeerterrein, aan de westelijke zijde van het perceel, noodlokalen geplaatst. De parkeerplaatsen zijn door middel van een toegangsweg vanaf de westzijde van het perceel toegankelijk. Daarnaast is er een toegangsweg vanaf de zuidzijde van het perceel. Aan de oost-, noord-, en westrand van het perceel bevinden zich bomenrijen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is gesteld, is het project Parc Glorieux gesplitst in twee fasen. Fase 1 betreft de bouw van 32 appartementen in het rijksmonument Mariaoord en restauratie / instandhouding van de aangebouwde kapel. Fase 2 betreft nieuwbouw achter het monument.
Voor de 32 appartementen in het hoofdgebouw is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. Onderhavig bestemmingsplan is daardoor voor dat deel van het plangebied conserverend van aard. De beleidsmatige onderbouwing gaat dan ook niet meer in op dit onderdeel van het plan. Dat is immers in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Mariaoord' reeds verantwoord. Er wordt alleen ingegaan op de beleidsmatige motivering van het gewijzigde bouwplan voor fase 2.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte[1] staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

[1] Vastgesteld op 13 maart 2012.

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:
- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied
De bouw van woningen op een onbebouwd gedeelte van een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geledingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van maximaal 22 woningen op een onbebouwd gedeelte van een terrein in een kern (Vught) in het stedelijk concentratiegebied. De karakteristiek van de kern blijft in tact en er is sprake van het verbeteren van de ruimtelijke kwali-

teit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening Ruimte fase 1 en 2
De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Doorwerking plangebied
Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009
Deze beleidsvisie[2] is een herziening van de eerdere woonvisie uit 2002. Het document is in de eerste plaats een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld.

Op basis van haar ambitie kiest de gemeente voor een toevoeging van circa 800 woningen in de periode 2009-2015. Indien mogelijk is de gemeente graag bereid om dit

[2] Vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2009.

aantal uit te breiden door overname van (een deel van de) taakstelling van naburige gemeenten. Dit laatste in verband met de ambitie op het inwoneraantal op peil te houden en het (ruim voldoende) aantal projecten in voorbereiding.
De geplande en in uitvoering zijnde woningbouwprojecten in Vught voorzien in een toevoeging van circa 1.500 woningen in de periode 2009 tot en met 2015. Van deze woningen zijn er circa 668 betrokken in projecten die op korte termijn (vrijwel) zeker zullen worden gerealiseerd. Het grootste deel van de 800 te realiseren woningen ligt dus reeds vast in projecten die zich in een vergevorderd stadium van uitvoering bevinden. De ruimte om binnen de 800 woningen nog te sleutelen aan het programma is daarmee (zeer) beperkt. Bijsturen van het programma zal met name moeten gebeuren in de overige projecten die in de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt.

De gemeente Vught streeft ernaar een verscheidenheid aan doelgroepen woonruimte te bieden. Ongeacht leeftijd, inkomensklasse of gezinssamenstelling. Op de Vughtse markt is echter nog steeds sprake van schaarste. Daarnaast is de (fysieke) ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Daarom wil de gemeente binnen deze totale groep van mensen de belangen van een aantal specifieke doelgroepen extra goed afwegen. Dit betreft de volgende doelgroepen:
- mensen met een laag inkomen;
- starters;
- gezinnen met kinderen;
- ouderen;
- mensen met een beperking.

Ten aanzien van de eerste groep is het doel de kernvoorraad huurwoningen op peil te houden. Het voorliggende (vrijwel) zeker programma bevat diverse projecten waarmee huurwoningen aan de kernvoorraad worden toegevoegd. Deze toevoegingen bieden ruimte om een (klein) deel van de bestaande kernvoorraad in te zetten voor andere doelen, zoals het voorzien in betaalbare koopwoningen door verkoop van huurwoningen. De verkoop van huurwoningen en het realiseren van woningen met een huur onder de kwaliteitskortinggrens in de bestaande voorraad komt ten goede aan de tweede doelgroep van beleid: de starters op de woningmarkt. Zoals hierboven aangegeven dient echter ook in het nieuwbouwprogramma meer aandacht te komen voor betaalbare koopwoningen. Gezinnen met kinderen worden in het voorliggende (vrijwel) zekere programma goed bediend met eengezinskoopwoningen in de middendure en duurdere prijsklassen. Ook voor deze groep geldt dat een uitbreiding van het aanbod aan betaalbare koopwoningen wenselijk is. Ten aanzien van ouderen met en zonder zorgbehoefte wordt in ieder geval voorzien in een groot aantal betaalbare meergezinswoningen. Voor mensen met een beperking zijn diverse kleinere projecten in voorbereiding. Voor de gemeente staat hierbij voorop een evenwichtige verdeling van cliënten van zorginstellingen over de regio en een evenwicht met de overige bewoners van de gemeente.

Doorwerking plangebied
Op grond van het provinciale beleid dienen nieuw te realiseren woningen in het bestemmingsplan te passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent). De provinciale verordening eerste fase verplicht gemeenten daarbij zich te houden aan de aantallen die voortkomen uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Eind januari 2012 is door de provincie de nieuwe provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2011 uitgebracht. Deze prognose, met voor Vught een aantal van om en nabij 800 te realiseren woningen in de periode 2012-2020 is nog niet verwerkt in de meest actuele woningbouwplanning van Vught, het Meerjarenplan woningbouw 2012-2015 en zal zich op regionaal niveau in de loop van 2012 nog moeten vertalen in nieuwe regionale woningbouwafspraken. Het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012 en gaat uit van een woningvoorraadtoename van 800 woningen in de periode 2010-2020.

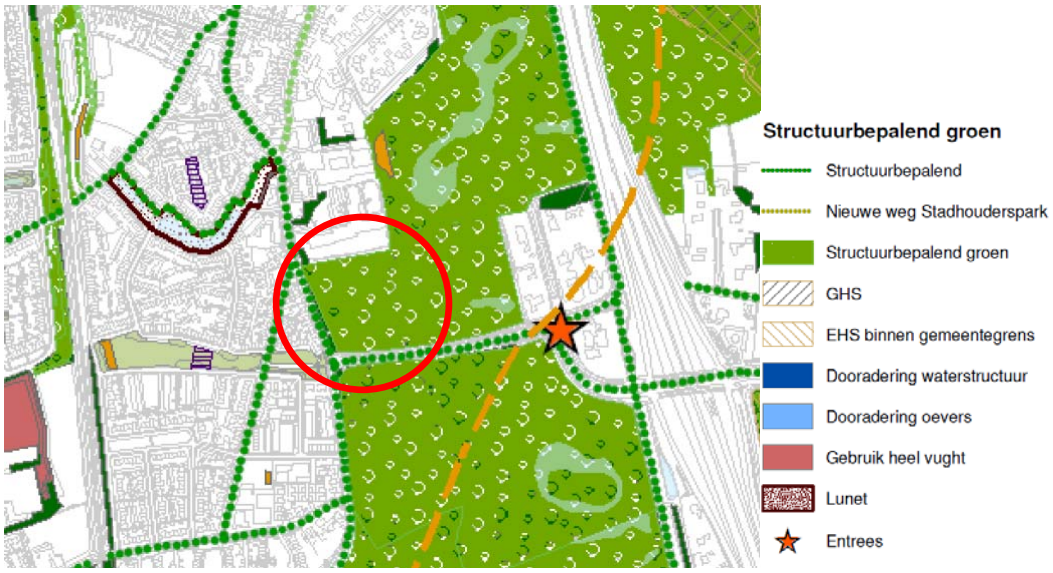
De nieuwe provinciale prognose geeft meer ruimte in kwantitatieve zin en dit betekent dan ook dat er in de nabije toekomst weer – in beperkte mate – nieuwe plannen toegevoegd kunnen worden aan het woningbouwprogramma/meerjarenplan. Dit gebeurt steeds op basis van voortschrijdend inzicht en zal zich uiteindelijk in 2013 vertalen in een bijgesteld Meerjarenplan Woningbouw 2013-2016. In het vigerende Meerjarenplan Woningbouw is voor de locatie Parc Glorieux (voorheen Mariaoord) al het aantal van 54 woningen als reservering in het beschikbare woningcontingent opgenomen. Hiermee past het plan in de huidige regionale kwantitatieve afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen en de nog te maken regionale afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in RRO verband in de zogenaamde Regionale Agenda Wonen d.d. 14 juni 2012.

In het bestuursakkoord is in algemene bewoordingen aangegeven dat de in Woonvisie opgenomen standpunten bijstelling behoeven waarbij de Vughtse behoefte en de kwaliteit van de woonomgeving leidend zijn. Mede naar aanleiding van het bestuursakkoord en de besluitvorming in maart 2011 over het meerjarenplan Woningbouw 2011-2014 is in 2011 verder met partijen in overleg getreden over mogelijke aanpassingen in de programma's die recht doen aan het principe kwaliteit van de woonomgeving. Dit betekent onder andere dat het uitgangspunt om per definitie te willen sturen op een gedifferentieerd programma per locatie, losgelaten is. Er is meer gekeken naar de intrinsieke kwaliteiten en eigenheden van de diverse locaties. Dit heeft voor de locatie Parc Glorieux tot een verdere bijstelling geleid; zowel in aantallen alsook woningtypologieën. Ingezet wordt op een luxe woonkwaliteit, passend in het centrumgebied en passend bij het monumentale hoofdgebouw. Dit door middel van enerzijds gestapelde bouw (14 appartementen in de categorie duur) en anderzijds een achttal dure grondgebonden eengezinswoningen achter het bestaande pand. Binnen het bestaande pand is geen wijziging in het plan, hier wor-

den 32 appartementen gerealiseerd. Op deze wijze wordt gebouwd voor een behoefte die ook in Vught nog steeds aanwezig is en voor doorstroming vanuit de middeldure woningvoorraad kan leiden.

Nota Groen

De Nota Groen biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. In de groenstructuur die in de Nota Groen is vastgelegd, is onderscheid gemaakt in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend. Ook de belangrijkste ontsluitingswegen behoren tot deze categorie, evenals de diverse parken in Vught. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen.



Uitsnede kaart Nota Groen, met globale begrenzing plangebied in rood kader

Behoud van het huidige groen is altijd het uitgangspunt. De gemeente Vught wil zowel wat betreft kwaliteit als kwantiteit de huidige uitstraling behouden en verbeteren. Het is hierbij van belang dat nieuwe bomen voldoende onder- en bovengrondse groeiruimte krijgen. Daarnaast is de bescherming van de aanwezige waardevolle bomen van belang.

Het gebruik van het groen is een belangrijk uitgangspunt bij de inrichting van het openbaar groen. Diverse functies hebben een plek in het openbaar groen. Groen nabij de watergangen kan, afhankelijk van de locatie en het gebruik, een inrichting krijgen die is afgestemd op de ecologische functie.

Structuurbepalend groen (SBG) zijn groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught. Beleiduitgangspunten zijn het behoud van het aanwezige groen en waar nodig versterking ervan en de aantasting van de structuur moet zoveel mogelijk voorkomen worden (alleen mogelijk met zwaarwegende argumenten).

Doorwerking plangebied

Zoals op voorgaande afbeelding te zien is, behoort het plangebied tot het structuurbepalend groen. Daarvoor geldt dat in eerste instantie aanwezige bomen ingepast dienen te worden. Als dit onmogelijk is, dienen bomen door gelijkwaardige structuur vervangen te worden of anders dient het ontwerp aangepast te worden of de groeiplaatsconstructie[3] toegepast te worden. Aan deze voorwaarden wordt met de voorgestane ontwikkelingen voldaan.

[3] Met behulp van groeiplaatsconstructies is het mogelijk de ondergrondse ruimte te vergroten. Boombunkers, watershells of boomkratten creëren als het ware een tweede maaiveld.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is gesteld, is het project Parc Glorieux gesplitst in twee fasen. Fase 1 betreft de bouw van 32 appartementen in het rijksmonument Mariaoord en restauratie / instandhouding van de aangebouwde kapel. Fase 2 betreft nieuwbouw achter het monument.
Voor de 32 appartementen in het hoofdgebouw is inmiddels een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend. Onderhavig bestemmingsplan is daardoor voor dat deel van het plangebied conserverend van aard. De milieuhygiënische onderbouwing gaat dan ook niet meer in op dit onderdeel van het plan. Dat is immers in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Mariaoord' reeds verantwoord. Er wordt alleen ingegaan op de milieuhygiënische motivering van het gewijzigde bouwplan voor fase 2.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding
Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009[4]. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook

[4] HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER 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.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
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
In het plangebied worden 22 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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.

Uit de paragraaf flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort daarnaast niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

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

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

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:
- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. Het betreft de autosnelweg A2, de Vlasmeersestraat, de Glorieuxlaan en de Laagstraat. De onderzoekzones van deze wegen overlappen het plangebied. De aan te leggen ontsluitingsweg in het plangebied zelf heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur en zeer lage verkeersintensiteiten en is zodoende niet meegenomen in dit akoestisch onderzoek. De planlocatie is daarnaast binnen de onderzoekszone van een spoorlijn gelegen. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek[5] heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat in het kader van de Wet geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai van de autosnelweg A2 de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Bij de gemeente Vught is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend.

[5] Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai Bestemmingsplan Mariaoord te Vught (projectnr. M12 168.401). K+ Adviesgroep bv, 31 juli 2012.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven[6]. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie
In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen, het betreft functies die behoren tot de categorie 1 en 2 uit de VNG brochure. Deze functies zijn op een dermate afstand van de locatie gelegen dat deze geen hinder veroorzaken voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied worden alleen woningen gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt en-

[6] Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

kel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Er is door Van Vleuten Consult bv een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein aan de Glorieuxlaan 6 te Vught.[7]

Conclusie
Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de vermoedelijke locatie van de ondergrondse tank:
- De bovengrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;
- De ondergrond licht verontreinigd is met minerale olie.

Op grond van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging met minerale olie géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Op basis van de analyseresultaten van het overige terrein, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het overige terrein:
- De bovengrond ter plaatse van boring 21 matig verontreinigd is met lood en licht verontreinigd met zink en PAK totaal;
- De bovengrond, daar waar zwak puin is aangetroffen, sterk verontreinigd is met lood en licht verontreinigd met zink, PAK-totaal, som PCB's en minerale olie;
- De bovengrond van de rest van de locatie licht verontreinigd is met PAK totaal en som PCB's;
- De ondergrond ter plaatse van boring 4 en 5 licht verontreinigd is met zink;
- De ondergrond van de rest van de locatie niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;
- In het grondwater geen verontreinigingen zijn aangetroffen.

De matige verontreiniging die ter plaatse van boring 21 is aangetroffen, kan worden verklaard door de zintuiglijk aangetroffen sporen kolengruis. Aanvullend onderzoek in de vorm van inperkende boringen wordt in het kader van dit onderzoek niet zinvol geacht.

Op grond van de Wet bodembescherming is voor de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Dit aanvullend onderzoek bestaat in eerste instantie uit het opsplitsen van het mengmonster MMbg1 (0-50 cm-mv) en het op lood laten analyseren van de samenstellende boringen. Conform de Wet bodembescherming dient vervolgens een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar de mate en omvang van de aangetroffen sterke verontreiniging. Het nader onderzoek bestaat uit het zowel horizontaal als verticaal inkaderen van de verontreiniging.

---

[7] Verkennend en aanvullend bodemonderzoek aan de Glorieuxlaan 6 te Vught (rapportnr. CV11296vbo-abo). Van Vleuten Consult bv, 29 september 2011.

Uit de toetsing van de analyseresultaten volgt dat ter plaatse van de inperkende boringen alleen nog een lichte verontreiniging met lood wordt aangetroffen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat de verontreiniging met lood zowel in het horizontale als het verticale vlak afdoende is ingekaderd.

Uit de resultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek volgt dat op de onderzoekslocatie plaatselijk een sterke verontreiniging met lood aanwezig is. De omvang van deze verontreiniging is < 25m³, waaruit geconcludeerd kan worden dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De verontreiniging dient gesaneerd te worden. Daartoe zal de initiatiefnemer een plan van aanpak aanleveren dat door de gemeente beoordeeld wordt. De sanering dient uitgevoerd te zijn voordat gebouwd wordt.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. 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.

Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek
In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet 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 11 juni 2012 door een ecoloog van BRO[8] een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

[8] BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). 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.

Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Hieronder worden enkel de conclusie en aanbevelingen weergegeven. De volledige beschrijving van het verkennende natuurwaardenonderzoek is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie en aanbevelingen
Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten 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. Vanwege de aanwezigheid van broedvogels in de opgaande structuren rondom het plangebied is het voor het plan vanuit de Flora- en faunawet nodig hiermee in de planvorming rekening te houden.

In het algemeen kan worden gesteld dat ingrepen in een gebied tijdens het broedseizoen sterke negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Het is in de praktijk dan ook niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze vogelnesten. Het is derhalve aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Met inachtneming van deze voorwaarde kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreffende vogels in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden. Een aanvullend onderzoek naar streng beschermde plant- of diersoorten is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële

regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dit is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

4.8 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. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen[9] 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 twee 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

[9] Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

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 het groepsrisico moeten 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[10].

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.

Conclusie
De ontwikkeling van woningen is een (beperkt) kwetsbaar object en moet getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven
Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant[11] zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Transport gevaarlijke stoffen
Er bevinden zich enkele transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied. Dit zijn de rijksweg A2 en de spoorverbinding Den Bosch – Eindhoven. Zowel de spoorlijn als de snelweg bevinden zich op een afstand van meer dan 300 meter. Zodoende kan geconcludeerd worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

---

[10] Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen
[11] Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

De Brandweer Brabant-Noord geeft aan dat gezien de afstanden tot de al aanwezige risicobronnen en de goede bereikbaarheid van het plangebied er geen belemmeringen zijn om onderhavige planontwikkeling tegen te gaan dan wel te wijzigen.[12] De volledige brief is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Door BAAC bv (Onderzoeks- en adviesbureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie) is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld.[13] Hieronder wordt enkel een samenvatting van dit rapport weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Historische inleiding

In 1899 hadden de zusters Ursulinen de villa Roucouleur aan de Zandstraat te Vught in bezit gekregen. In deze villa vestigden zij een normaalschool (onderwijzersopleiding) voor internen. Al snel was de villa te klein voor het aantal leerlingen en zusters. Er werd besloten een nieuw gebouw op te laten richten. Het nieuwe pand werd in neorenaissance stijl ontworpen door de Bossche architect J.J. Dony, werd geopend op 2 oktober 1911 en kreeg de naam Mariaoord. De kapel behorende bij het pensionaat werd enige tijd later op 12 maart 1912 ingewijd.
In het pensionaat konden verschillende typen onderwijs gevolg worden. De belangrijkste was de opleiding voor het MULO-examen. Mariaoord behoorde in de jaren twintig van de twintigste eeuw tot de grootste pensionaten van Nederland.

In het park rondom de villa en het pensionaatsgebouw trof men een grote vijver, een koepelgebouwtje, een moestuin, de gronden van de boerderij en een klein kerkhof aan.
Gaandeweg de jaren twintig van de twintigste eeuw liep het aantal leerlingen terug. Tegelijkertijd vond een wijziging in de structuur van de Limburgse Ursulinenkloosters plaats. Dit leidde er toe dat het pensionaat eind augustus 1929 werd gesloten, waarna de centrale instellingen verplaatst werden naar het voormalig pensionaat. Rond 1930 werd de kapel verfraaid. In de achtermuur van de abdis werd een groot glas-in-loodraam aangebracht. Ook de andere vensters werden beglaasd en er werden muurschilderingen vervaardigd.

---

[12] Brief van de brandweer Brabant-Noord aan de gemeente Vught d.d. 8 augustus 2012.
[13] Vught Glorieuxlaan 6, Mariaoord Bouwhistorische verkenning met waardestelling (BAAC rapport B-08.0202). BAAC bv, augustus 2008.

Na de bevrijding werden er verschillende militaire eenheden in de gebouwen ondergebracht. Ondertussen hadden de zusters van Moerdijk een huurovereenkomst met de Ursulinen gesloten. In 1951 veranderden de eigendomsverhoudingen: de Ursulinen verkochten hun Vughtse bezittingen aan de broedercongregatie van Onze Lieve Vrouw van Lourdes. Nadat de zusters van Moerdijk in 1953 naar hun nieuwe behuizing waren vertrokken, namen de Broeders van Dongen hun plaats in. Het gebouw werd bestemd voor het juvenaat. Het juvenaat vormde de eerste (onderwijs)fase voor jongens die zich aan wilden sluiten bij het broederschap, er verbleven ongeveer 100 jongens.
In de tweede helft van de jaren zestig van de twintigste eeuw kwam het juvenaat in de problemen als gevolg van diverse maatschappelijke ontwikkelingen en de (verwachte) veranderingen op het gebied van de onderwijswetgeving. Dit leidde er toe dat juvenaat en school in 1969 de deuren sloten. Het terrein en de gebouwen zijn dan al verkocht aan de stichting Godshuizen. Deze instelling verzorgde verschillende opleidingen op het gebied van verpleging en verzorging.
In de jaren tachtig van de twintigste eeuw heeft het gebouw een grondige renovatie gekend. Sinds 1999 maakt de opleiding deel uit van het Koning Willem I College te 's-Hertogenbosch. Het complex in Vught heeft de status Rijksmonument Jongere Bouwkunst 1850-1940 toegekend gekregen.

Bouwgeschiedenis
Het pensionaatgebouw, in een sobere neorenaissancestijl, is een ontwerp van de Bossche architect J.J. Dony.
In de naoorlogse periode hebben er verschillende aanpassingen aan het gebouw plaatsgevonden. De middenrisaliet aan de achtergevel is bijvoorbeeld ingrijpend veranderd. In 1953 is er een gedeelte aan de rechterzijde aangebouwd en is het bordes uitgebreid. Door deze aanpassingen is de raamindeling gewijzigd. Ook zijn de ingangen aan de achterzijde van de kapel dichtgemetseld.
In de periode waarin het gebouw in eigendoom was van de stichting Godshuizen is er een nieuwe weg aangelegd rondom het gebouw. Tevens zijn de liften aangepast: de handbediende liftschacht maakte plaats voor een elektrisch bediende lift.
In 1986 is er aan de linker zijgevel (westgevel) een aanbouw toegevoegd. In de jaren negentig is de bordestrap verwijderd en is het ontstane balkon vergroot tot de huidige breedte.

Beschrijving
Het pand was oorspronkelijk gelegen in een park met bomenrijen en wandelpaden en een vijver. Aan de achterzijde van het gebouw bevond zich oorspronkelijk een plaats met daarachter een groentetuin. De ruime verkaveling is behouden gebleven, maar een aanzienlijk deel van de parkachtige aanleg, waaronder de vijver aan de achterzijde, is door latere bebouwing verloren gegaan. Een laan met beuken aan de achterzijde geeft nog een beeld van de parkachtige aanleg van weleer.

Het gebouw bestaat uit een langgerekt m-vormig bouwvolume dat met de voorgevel op de Glorieuxlaan ten zuiden van het gebouw is gericht. De schilddaken zijn hier voorzien van oorspronkelijke, kleine houten dakkapellen. Aan de oostzijde bevindt zich de voormalige kapel. Het internaatgebouw telt drie bouwlagen boven een souterrain en wordt bekroond door een schilddak. De voormalige kapel heeft een éénbeukig, vijf traveeën tellend schip met een lager, rechtgesloten koor dat twee traveeën diep is. Het zadeldak met wolfseinden van de kapel is voorzien van een klokkentoren. Aan weerszijden van het koor bevinden zich twee lage uitbouwen met een schilddak. Aan de oostzijde is in 1986 een nieuwe vleugel verrezen. Deze vleugel heeft twee bouwlagen onder een plat dak.

De vierlaagse gevels van het hoofdgebouw zijn opgetrokken in baksteen, gemetseld in kruisverband. De voorgevel van het gebouw is voorzien van diverse decoratieve onderdelen, waaronder natuurstenen aanzet- en sluitstenen in de strekse bogen boven de vensteropeningen en gepleisterde ornamenten, die het voorname karakter van deze voorgevel benadrukken. Aan de achtergevel was een dergelijk rijke uitstraling niet nodig, aangezien deze zijde niet direct zichtbaar was vanaf de straat. Zodoende ontbreken hier decoratieve elementen en is er gekozen voor een sterk versoberde decoratie.
In het interieur zijn nog verschillende authentieke elementen aanwezig, waaronder een granieten trap, deuren en tegelvloeren.

Waardering
Het in de stijl van de neorenaissance ontworpen gebouw Mariaoord heeft een hoge cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling: de hoge vlucht die het katholicisme nam aan het begin van de twintigste eeuw en de vraag naar internaten op katholieke grondslag als direct gevolg hiervan. Het monumentale internaatsgebouw is een voorname uiting van deze ontwikkeling, en in haar schaal vrij zeldzaam in Nederland te noemen.
De officiële en voorname functie van het complex vindt zijn weerslag in de uiterlijke verschijning van het gebouw; in de vormgeving en de situering van de bouwvolumes en de stilistische eigenschappen en de parkachtige setting die het pand nog steeds kenmerken. Dit alles onderbouwt de bescherming die het pand geniet, namelijk als Rijksmonument onder monumentennummer 521341.

Het internaatsgebouw is van architectuurhistorisch belang als voorbeeld van een belangrijke stroming in de Nederlandse architectuurgeschiedenis die vooral in de periode 1875-1915 hoogtij vierde: de neorenaissance, en waarvan het dus een laat voorbeeld is. Doordat het gebouw over het algemeen weinig is veranderd, geeft het een gaaf beeld van deze bouwstijl, met diens rijke detaillering en materiaalgebruik. Ook is het van architectuurhistorisch belang vanwege de plaats die het ontwerp inneemt in het oeuvre van de Bossche architect J.J. Dony.

In het onderhavige initiatief is ingespeeld op de monumentale waarden van het complex. De inpandige verbouwing van het voormalige pensionaat tot appartementen zorgt er voor dat het monumentale karakter gehandhaafd blijft. Voor wat betreft de nieuwbouw voegt de structuur en de vormgeving van de woningen zich naar de totaalopzet van het terrein en complex. De woningen worden op korte afstand van het monumentale gebouw geplaatst maar voegen zich er in massaopbouw en vormgeving naar. Het plan wordt tussen de bestaande groenstructuren ingepast en waar mogelijk wordt het groen versterkt.

Archeologie
Gezien het monumentale karakter en cultuurhistorische waarde van het gebied is belangrijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Een archeologisch onderzoek[14] heeft dan ook plaatsgevonden. Hieronder wordt de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Conclusie
In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Wel zijn er veel antropogene insluitsels aangetroffen in de Ap-horizont, het ophoogpakket en de verstoorde lagen. Het materiaal, baksteen, puin, glas, houtskool, plastic, enzovoort is van recente origine. De kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. De bodem werd in het verleden sterk verstoord. Daarnaast wees ook het bureauonderzoek reeds uit dat het plangebied een lage verwachting had en zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen die op de aanwezigheid van vindplaatsen binnen het plangebied wijzen.

4.10 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese

[14] Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek d.m.v. boringen Vlasmeersestraat te Vught, gemeente Vught, Aeres milieu, 17-07-2008.

Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap De Dommel

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm[15]). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij

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

bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeente Vught: Gemeentelijk Rioleringsplan
Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017. Dit heeft de gemeenteraad op 22-12-2011 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: De verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd. Deze stukken vindt u in de rechterkolom.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is in ieder geval de voorkeursvolgorde voor riolering opgenomen. Voorkeursvolgorde voor afvalwater en hemelwater (landelijke voorkeursvolgorde) is al volgt:
- ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
- verontreiniging van (afval)water voorkomen of beperken;
- afvalwaterstromen gescheiden houden, (landelijke voorkeursvolgorde voegt toe: "tenzij niet gescheiden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer"; in Vught betekent dit het bestrijden van foutaansluitingen);
- huishoudelijk afvalwater en, voor zover kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, inzamelen en transporteren naar een zuiverende inrichting (als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet);
- ander afvalwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken (niet actief);
- ander afvalwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen (bijvoorbeeld door middel van IBA's);
- ander afvalwater gaat naar de AWZI.

Waterparagraaf
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename wordt getoetst met behulp van de HNO-tool (instrumentarium waarmee de waterbergingsopgave van een ruimtelijk plan getoetst kan worden). Gezien de afname van de verhardingen in onderhavig geval is een berekening in dit geval echter overbodig.
In het kader van het (vigerende) bestemmingsplan 'Mariaoord' is een watertoets uitgevoerd door AGEL adviseurs.[16] De volledige rapportage van deze watertoets is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.
Aangezien de bebouwings- en verhardingsmogelijkheden vrijwel niet veranderen met de aanpassingen in onderhavig bestemmingsplan ten opzichte van het plan Mariaoord, is deze watertoets ook voor onderhavig bestemmingsplan van toepas-

[16] Watertoets RO complex "Mariaoord" te Vught (projectnummer 20080215). AGEL Adviseurs, 15 augustus 2008.

sing. Het plan voorziet immers slechts in een verplaatsing van de bebouwing (fase2). In waterhuishoudkundig opzicht verandert hierdoor niets. De conclusies van de waterparagraaf van het vigerende bestemmingsplan (Mariaoord, 2009) zijn nog steeds actueel:

Er treden voor wat betreft de verwerking van het regenwater geen wijzigingen op ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor is het geoorloofd om direct af te koppelen naar het in het plangebied nieuw aan te leggen gescheiden of een verbeterd gescheiden stelsel. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.
Doordat infiltratie wel tot de mogelijkheden behoort, is er vanuit het waterschap en de gemeente aangeven het regenwater de kans te geven om te infiltreren. Daarom wordt geadviseerd een IT-riolering (infiltratieriool) toe te passen. Het IT-riool zal met een overloop naar de aanwezige watergang bij extreme situaties overstorten naar het oppervlakte water en bij reguliere situaties bergen en infiltreren.

Een optie is, wanneer dit financieel en technisch haalbaar is, de afkoppeling plaats te laten vinden in de Reeburgparkvijvers.

Het nieuwe Droogweerafvoerstelsel (DWA-stelsel) dient te worden gedimensioneerd op het gebruikersvolume van 19,2 m³ per dag. Het DWA-stelsel in het nieuwbouwplan wordt aangesloten op het bestaande (toekomstige) rioolstelsel. Bij de verdere uitwerking van het rioleringsplan dient er te worden nagegaan of bestaande rioolstelsel de (eventuele) toename van het nieuwe DWA-stelsel kan verwerken. Dit zal in overleg met de gemeente Vught moeten worden bepaald.

Ten behoeve van een gewenste afstemming wordt overleg gevoerd met een vertegenwoordiger van Waterschap De Dommel.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt via de Vlasmeersestraat en de Glorieuxlaan ontsloten. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

Parkeren
Het parkeren voor de woningen wordt op eigen terrein en in het (nieuw aan te leggen) openbaar gebied geregeld. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bezoekers. De toekomstige parkeerbehoefte voor de woningen is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Vught[17]. Voor de locatie Parc Glorieux is uitgegaan

[17] Parkeernota gemeente Vught, onderdeel van het 'parkeerbeleid gemeente Vught' d.d. 25 mei 2005.

van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per eengezinswoning en 1,35 parkeerplaats per appartement. Dit betekent dat er (8 grondgebonden woningen * 2 =) 16 + (14 appartementen * 1,35 =) 19 = 35 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voldoet hieraan. De parkeerplaatsen worden gedeeltelijk gerealiseerd in een parkeergarage waarin plaats is voor 20 parkeerplaatsen. Daarnaast worden er 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

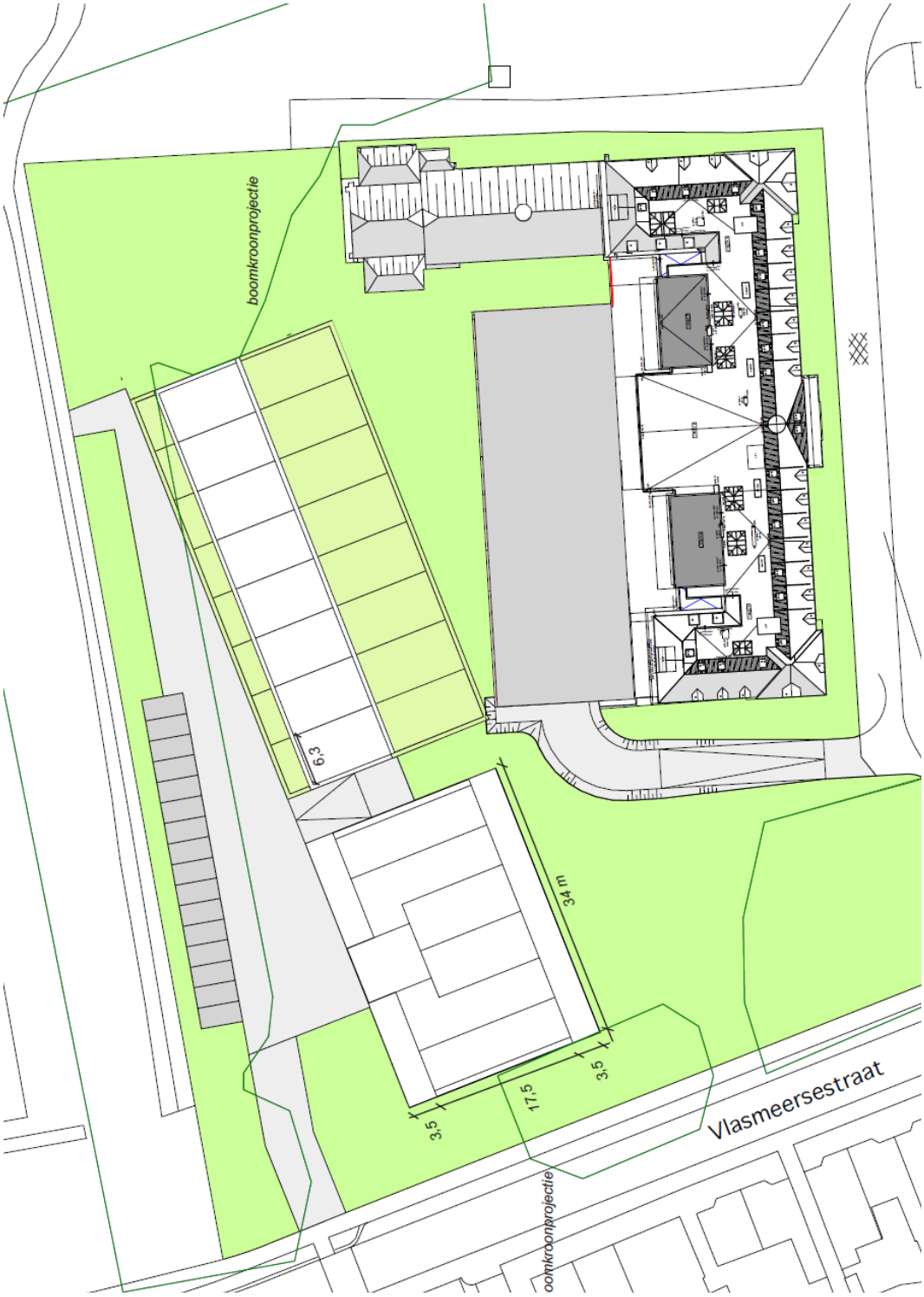
5. PLAN

Het bestaande pand wordt verbouwd tot appartementen en grondgebonden woningen. Omdat het pand een monumentale status heeft, wordt de inpandige verbouwing met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. De buitenzijde van het pand blijft in tact.
Deze verbouwing van het bestaande pand is reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Mariaoord'. Er is inmiddels voor de realisatie van 32 appartementen in het hoofdgebouw een onherroepelijke omgevingsvergunning verleend en de realisatie daarvan is gestart in de zomer van 2012. Het onderhavige bestemmingsplan is voor wat betreft deze bebouwing dan ook conserverend van aard, aan deze bebouwing verandert immers niets. De planbeschrijving in dit hoofdstuk zal hierna dan ook alleen maar ingaan op de nieuwe ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Naast de verbouwing van het bestaande pand worden er in de directe nabijheid van het monumentale pand grondgebonden woningen en appartementen gerealiseerd. Deze worden ten noorden van het bestaande pand gesitueerd.

In totaal worden 54 woningen in het plangebied gerealiseerd. Naast de 32 appartementen in het hoofdgebouw worden ten noorden van dat bestaande pand maximaal 22 woningen gerealiseerd, waarvan 14 appartementen en 8 grondgebonden woningen. Ingezet wordt op een luxe woonkwaliteit, passend in het centrumgebied en passend bij het monumentale hoofdgebouw. Dit houdt in dat de 14 appartementen behoren tot de categorie duur en het acht dure grondgebonden eengezinswoningen betreft.

De nieuwe volumes, een blok van acht grondgebonden woningen en een blok met maximaal 14 appartementen zorgen voor diversiteit in het woningaanbod van het hele complex. Ze worden, net als de buitengevel van de kostschool, vormgegeven als een duidelijke eenheid. Deze eenheid wordt voornamelijk bereikt door de twee blokken een duidelijke, bijzondere kapvorm te geven. Deze excentrieke vorm bewerkstelligt tevens een duidelijk onderscheid tussen de nieuwbouw en het monument. Door duidelijk te contrasteren blijft de schoonheid van het monument goed zichtbaar. Om de aandacht op het monument te vestigen worden de gevels van de nieuwe blokken zoveel mogelijk als monoliet behandeld.



Schets bouwplan bestaande hoofdgebouw en twee nieuwbouwblokken

De relatie tussen het dominante voorkomen van de neorenaissance voorgevel van het hoofdgebouw en de voorliggende tuin wordt aan de achterzijde versterkt. De huidige achterzijde wordt door toevoeging van de twee nieuwbouwvolumes omgevormd naar een semi-openbaar gebied. De buitenzijde van de kostschool en de nieuwe bebouwing blijven zo direct grenzen aan het openbare park terwijl op natuurlijke wijze een collectief woongevoel kan ontstaan.

Parkeren vindt op eigen terrein en in het (nieuw aan te leggen) openbaar gebied plaats, ten noorden van de twee nieuwbouwgebouwen. Daarnaast wordt een parkeerkelder gerealiseerd onder het appartementengebouw. De toegang tot het perceel zal net als in de bestaande situatie ook in de nieuwe situatie vanaf de Vlasmeersestraat en de Glorieuxlaan zijn, wel wijzigt de interne routing.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Algemeen

Bij het ontwerpen van de planmethodiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- decentraal wat kan, centraal wat moet;
- regel slechts datgene wat noodzakelijk is, maar regel het noodzakelijke goed;
- uniforme regelgeving. In dit bestemmingsplan is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de RO-standaarden.

Voor wat betreft de planmethodiek kan worden opgemerkt, dat op de verbeelding de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Vught en bij het bestemmingsplan 'Mariaoord'. Deze bouw- en gebruiksregels maken direct inzichtelijk welke ontwikkelingen worden toegestaan. Verbeelding en planregels bieden daardoor een titel voor bebouwing en gebruik. Voor wat betreft een dergelijke wijze van bestemmen is aangesloten bij de gebruikelijke praktijk.

6.2 De regels

Systematiek van de regels
Onderhavig bestemmingsplan omvat vier bestemmingen, namelijk "Groen", "Verkeer", "Water" en "Wonen". Naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter is gekozen voor:

1. *Een positieve bestemming:* de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening.
2. *Een afwijkingsprocedure*: deze procedure geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De afwijkingsprocedure biedt voor het bevoegd gezag de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.

Leeswijzer bij de regels
De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.
- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:
- bestemmingsregels;
- de bouwregels: regels voor het bouwen van woningen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- specifieke gebruiksregels;
- een afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag met betrekking tot de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:
- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: bepalingen t.a.v. ondergeschikte bouwdelen en nadere eisen;
- algemene gebruiksregels: hierin zijn de regels aangegeven voor beroep- en bedrijf aan huis, daarnaast is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- algemene afwijkings- en wijzigingsbepaling: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:
- *overgangsbepalingen*: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag

gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.

- *slotbepaling.*

De bestemmingen

Groen

Gebruik

Grotere groenstroken zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor speelvoorzieningen alsmede openbare verblijfsvoorzieningen. Tenslotte zijn (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan.

Bouwen

Voorzieningen van algemene nut, met een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 respectievelijk 5 meter, zijn binnen deze bestemming toegestaan. De oppervlakte van een voorziening van openbaar nut mag ten hoogste 25 m^2 bedragen.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale hoogte van 5 meter hebben. Voor lichtmasten wordt een uitzondering gemaakt. De hoogte hiervan mag namelijk maximaal 8 meter bedragen. De hoogte erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Verkeer

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en (voet- en fiets)paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie. Daarnaast zijn onder andere parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut toegestaan. De ingang van de parkeergarage is op de verbeelding aangeduid.

Bouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken geen gebouwen, gebouwen zijnde, toegestaan. Deze mogen niet meer bedragen dan 5 meter, met uitzondering van lichtmasten, die mogen maximaal 8 meter bedragen. De hoogte erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
Binnen de aanduiding 'parkeergarage' mag de bouwdiepte niet meer bedragen dan 3 meter onder peil en de bouwhoogte niet meer dan 3 meter.

Water

Gebruik

Als zodanig is bestemd binnen het plangebied gelegen water en oevers. De regels zijn o.m. gericht op het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water ten dienste van de

waterhuishouding en het beheer en onderhoud van het watersysteem met de daarbij behorende werken.

Bouwen
Gebouwen zijn binnen de bestemming Water niet toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheiding, die mogen niet meer bedragen dan 2 meter.

Wonen
Gebruik
Binnen de woonbestemming wordt op de verbeelding door middel van aanduidingen aangegeven welke woningen, waar zijn gesitueerd c.q. mogen worden gebouwd. Binnen de bestemming Wonen zijn aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan. De parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding.

In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, verkeersvoorzieningen (waaronder parkeervoorzieningen), tuinen en erven.
Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroepsmatige activiteit in het hoofdgebouw, de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het gemeentebestuur een vergunning niet snel zal weigeren. Als beroepsmatige activiteit kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Echter ook andere maatschappelijke activiteiten, zoals een kleinschalige kinderopvang, vallen eronder. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten.

Bouwen
Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen de bestemming Wonen zijn maximaal 54 woningen toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’.

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Vught verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Vught besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid
De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in een 'Verslag inspraak en vooroverleg'. Dit verslag is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties zijn verwoord in een 'Verslag inspraak en vooroverleg'. Dit verslag is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

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

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Flora en faunaonderzoek
Bijlage 4: Brief brandweer
Bijlage 5: Bouwhistorische verkenning
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek
Bijlage 7: Watertoets
Bijlage 8: Verslag inspraak en vooroverleg

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Genk
www.BRO.nl