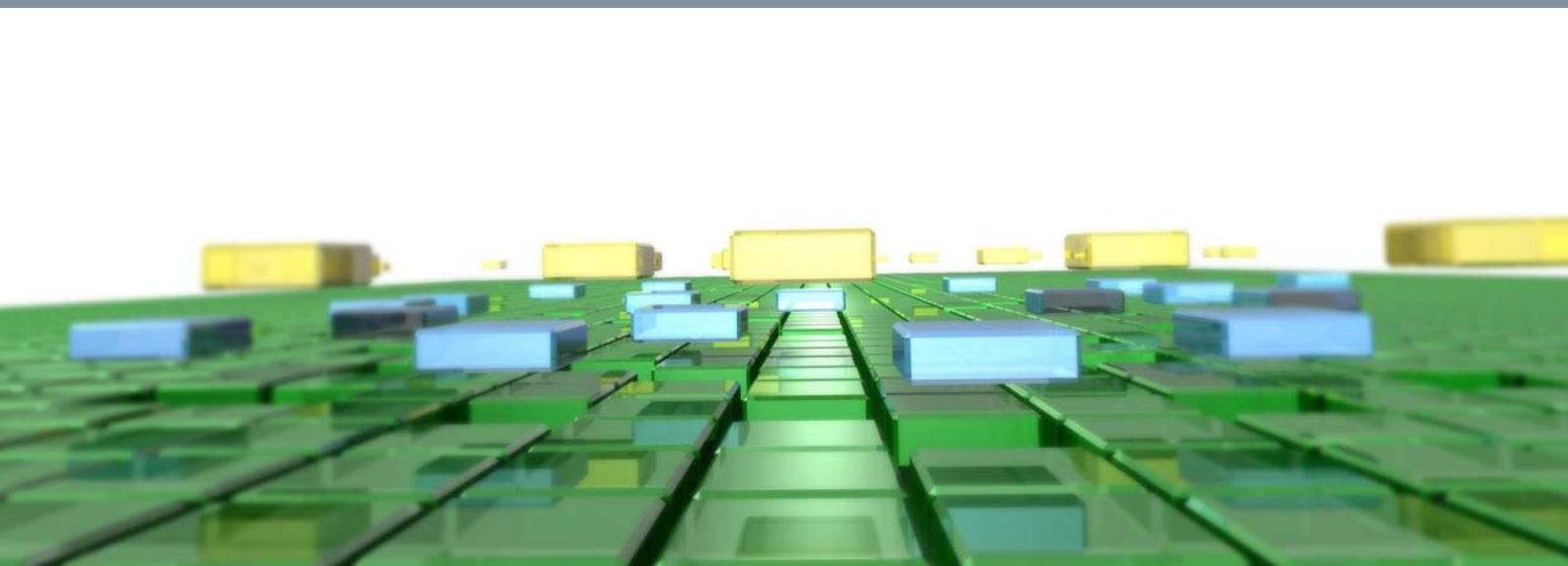


Bestemmingsplan 'Stadhouderspark, herziening deelgebieden Parkbos en Kazerne'

Gemeente Vught

Ontwerp



Bestemmingsplan 'Stadhouderspark, herziening deelgebieden Parkbos en Kazerne'

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer: 211X06064.072552_1_10

Datum: 1 oktober 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Gemeente Vught, de heer J. van Engelen

Projectteam BRO: Roeland Mathijssen, Eveline Kramer, Grietje Pepping

Concept: september 2012

Voorontwerp: 14 augustus 2013

Ontwerp: 1 oktober 2013

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. HET PLANGEBIED	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. PLAN	21
5. OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1 Inleiding	27
5.2 Geluid	27
5.3 Luchtkwaliteit	28
5.4 Externe veiligheid	28
5.5 Bedrijven en milieuzonering	31
5.6 Bodem	32
5.7 Natuurwaarden	33
5.8 Archeologie	37
5.9 Cultuurhistorie	37
5.10 Water	38
5.11 Verkeer en parkeren	40
5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
6. TOELICHTING OP DE REGELS	43
Algemeen	43
De regels	43
Gemengd	45

7. FINANCIËLE HAALBAARHEID	49
8. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK	51
8.1 Inspraak	51
8.2 Overleg	51
8.3 Vaststellingsprocedure	52
8.4 Beroep	52
SEPARATE BIJLAGEN:	1
Bijlage 1: Quicksan retentiezone	1
Bijlage 2: Beeldkwaliteit (PM)	1
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	1
Bijlage 4: Standaard verantwoording externe veiligheid	1
Bijlage 5: Bodem	1
Bijlage 6: Natuurwaarden	1
Bijlage 7: Water	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bouwfonds is na een openbare aanbestedingsprocedure in 2006 geselecteerd als de ontwikkelaar voor een gedeelte van de woningen in het plan Stadhouderspark. Voor de ontwikkeling van het Stadhouderspark is in 2007 het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' opgesteld. Het Stadhouderspark bestaat hierin uit een aantal deelgebieden. Bouwfonds is de ontwikkelaar van de koopwoningen in de deelgebieden Dorpsrand, Parkbos en Kazerne.



Figuur: Oorspronkelijke planopzet met 5 deelgebieden

In de oorspronkelijke planopzet zijn de drie deelgebieden als volgt gekarakteriseerd:

- Dorpsrand: de Dorpsrand is opgezet als de beëindiging van het dorp. In het gebied worden vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen op eigen kavels gerealiseerd;
- Parkbos: In het gebied staat boombehoud voorop. In parkbos worden woningen met een bijzondere architectuur zonder tuin en appartementengebouwen gerealiseerd;

- Kazerne: in het gebied kazerne wordt de oorspronkelijke kazernestructuur met strenge rechte lijnen behouden en worden 'kloeke' kazernegebouwen gerealiseerd.

Door de veranderde economische situatie en de ontwikkelingen op de woningmarkt is er sprake van een veranderende vraag. Daarom willen Bouwfonds en de gemeente Vught de woningtypologieën en verkaveling in de deelgebieden Kazerne en Parkbos aanpassen zodat zij beter aansluiten bij de huidige woningmarkt.

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke planopzet betreft het toevoegen van compacte tuinen en het omzetten van appartementen naar grondgebonden woningen. De locatie van de woningen is afgestemd op de ligging van de bomen. De bomen in het plangebied blijven zo behouden.

Deze voorgestane ontwikkelingen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De beoogde ontwikkelingen kunnen echter wel mogelijk gemaakt worden door een bestemmingsplanherziening. In dit bestemmingsplan worden bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Vught. Voor de locatie Stadhouderspark is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de afronding van Vught in noordelijke richting. De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Aan de zuidwestzijde en noordzijde vindt begrenzing plaats door andere delen van het plan Stadhouderspark. De zuidoostzijde grenst aan bestaande woongebieden.

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.



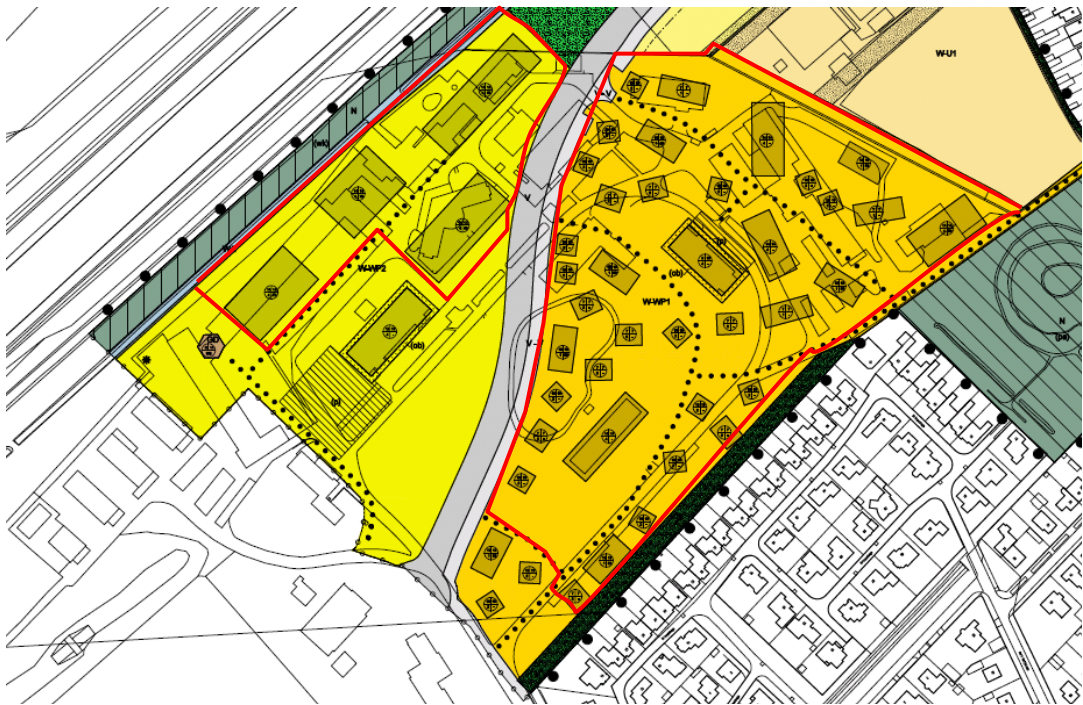
Figuur: Luchtfoto met in rood de ligging van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Stadhouderspark Vught" van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Vught op 27 september 2007. Met de uitspraak van de Raad van State op 11 november 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Er zijn 3 partiële herzieningen van het bestemmingsplan opgesteld. De 1^e en 3^e partiële herziening hebben betrekking op het plangebied. Alle partiële herzieningen zijn onherroepelijk.

Het plangebied heeft de vigerende bestemmingen 'Wonen-Woonpark 1', 'Wonen-Woonpark 2' en 'Groen'. Met onderhavig bestemmingsplan worden deze bestemmingen deels gewijzigd.



Figuur: deel plankaart vigerend bestemmingsplan met in rood de nieuwe plangrens

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 noordzijde van Vught, aan de rand van de bebouwde kom. De locatie is gelegen in het Stadhouderspark tussen de bestaande bebouwing van de Prinsenhage aan de zuidwestzijde en het Drongelens kanaal aan de noordzijde. In de omgeving van het plangebied bevinden zich woningen, groen en voorzieningen.

Een gedeelte van het plan Stadhouderspark is reeds uitgevoerd of wordt uitgevoerd conform het vigerende bestemmingsplan. Zo is de nieuwe ontsluitingsweg voor het Stadhouderspark; de Postweg reeds gerealiseerd en in gebruik genomen. In het gebied Parkbos zijn twee appartementengebouwen gerealiseerd conform het bestemmingsplan en twee geschakelde woningen zonder eigen tuin. In het meest zuidelijke gedeelte van Parkbos worden 4 woningen gerealiseerd conform het vigerende bestemmingsplan, waarmee alleen de tuinkavel wordt vergroot met dit bestemmingsplan.

In het gebied Kazerne is één appartementengebouw conform het bestemmingsplan gerealiseerd. Bovenstaande gronden maken daarom geen deel uit van dit bestemmingsplan.

De overige gronden van het plangebied zijn bouwrijp gemaakt, maar nog onbebouwd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is, is het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten. 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 is aangegeven is het realiseren van de woningen reeds geregeld in het bestemmingsplan “Stadhouderspark Vught”. De beleidsmatige onderbouwing gaat dan ook niet meer in op dit onderdeel van het plan. Wel wordt ingegaan op nieuwe inzichten en de wijzigingen als gevolg daarvan voor het bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ 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 eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)². Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

² Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Met het Rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen³. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking". De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten⁴. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Stadhouderspark is een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In het gebied worden de woningtypologieën en verkaveling in de deelgebieden Kazerne en Parkbos aangepast zodat zij beter aansluiten bij de huidige woningmarkt en behoefte. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

Doorwerking plangebied

De gewijzigde verkaveling van woningen en verandering van woningtype op een gedeelte in de kern Vught dat bestemd is voor woningbouw heeft geen nationaal belang en het Rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

³ Artikel 3.1.6 lid 2.

⁴ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

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.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van maximaal 164 woningen op een gedeelte van het Stadhouderspark in het stedelijk concentratiegebied. De karakteristiek van de geplande wijk blijft in tact en er is geen sprake van het verslechteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake 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 aangegevoerd. 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. Het plan-gebied bevindt zich niet in zones die beschermd worden door de provincie zoals de EHS of waterwingebieden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeen-stemming met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma

Voor de bepaling van de passendheid van het programma voor de woningbouw in dit bestemmingsplan zijn de gemeentelijke Woonvisie, het door de raad vastgestel-de Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 en de woningbouwafspraken in regio-naal en provinciaal verband van belang.

Woonvisie 2009 / vervolg

De vigerende woonvisie dateert uit 2009 en is op een aantal onderdelen niet langer actueel. In 2012 wordt gestart met een bijstelling van de visie, waarbij onder andere de thema's vergrijzing, wonen en zorg, betaalbaarheid en duurzaamheid een plek krijgen.

De Woonvisie is in de eerste plaats een visiedocument. Vanuit hier is een aantal al-gemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma vastgesteld.

In hoofdstuk 3 van de Woonvisie 2009 staat vermeld dat de gemeente gezien de actuele ontwikkelingen en marktsituatie vooralsnog inzet op de realisatie van circa 800 woningen in de periode 2008-2015. Een fors deel van deze woningen was des-tijds al kwantitatief en kwalitatief verankerd in concrete plannen, waaronder fase 1 van het Stadhouderspark met ongeveer 300 woningen. Kwalitatief gaf de Woonvisie aan dat buiten de reeds vastgelegde plannen, programmatisch gestuurd zou moeten worden op het toevoegen van betaalbare woningbouw (eengezinswoningen). Hier-bij mocht het aantrekken van gezinnen van buiten de gemeente nadrukkelijk aan-dacht krijgen. Ook met het oog op het realiseren van zo lang mogelijke verhuiske-tens zou dit prima kunnen gebeuren met de (aanvullende) realisatie van mid-dendure en dure koopwoningen.

In hoofdstuk 5 van de Woonvisie 2009 werd aangegeven naar welke groepen in de samenleving bijzondere aandacht uitgaat in het woonbeleid en dus ook in het wo-ningbouwprogramma. Dit zijn:

- mensen met een laag inkomen;
- starters;
- gezinnen met kinderen;
- ouderen;
- mensen met een beperking.

Het voor Stadhouderspark fase 1 eerder geformuleerde woningbouwprogramma bood ruimte voor zowel starters en mensen met een laag inkomen (inmiddels door Vestia gerealiseerde sociale huurwoningen) alsook gezinnen met kinderen en ouderen (inmiddels door Vestia gerealiseerde sociale huurwoningen). Hierbij lag voor wat betreft het eengezinsprogramma en de vrije sector kavels de nadruk op het dure segment. Vanwege het ontbreken van voldoende vraag vanuit de markt, zijn er tot op heden slechts zeer beperkt kavels gerealiseerd.



Figuur: Fasering Stadhouderspark

Provinciaal en regionaal beleid

Het kader voor een actuele gemeentelijke woningbouwprogrammering en woningbouwplanning wordt daarnaast gevormd door de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011). De prognose geeft inzicht in de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad voor de eerste tienjaarsperiode, met een doorkijk naar 2030. De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat er jaarlijks in het RRO woningbouwafspraken gemaakt moeten worden. Deze afspraken betreffen in de minimale variant afspraken over de te realiseren nieuwbouwwoningen in de eerste tienjaarsperiode.

De meest actuele afspraken zijn vastgelegd in de "Regionale Agenda Wonen", vastgesteld op 14 juni 2012. In deze agenda is voor Vught een kwantitatief woningbouwprogramma/opgave van ongeveer 900 woningen vastgelegd. Deze opgave ligt fors hoger dan in de vorige provinciale prognose en betekent dat het voor Vught

mogelijk is om, aanvullend op het woningbouwprogramma zoals vastgelegd in het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 (dd maart 2012), een aantal nieuwe locaties in te brengen. Het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 ging nog uit van een woningvoorraadtoename van 800 woningen in de periode 2010-2020.

Het inbrengen van nieuwe locaties en eventuele kwantitatieve en kwalitatieve aanpassingen in lopende projecten gebeurt steeds op basis van voortschrijdend inzicht en zal zich uiteindelijk in 2013 vertalen in een bijgesteld Meerjarenplan Woningbouw 2013-2016, vast te stellen door de gemeenteraad in maart/april 2013.

Voor de locatie Stadhouderspark fase 1 is in het vigerende Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 een aantal van 210 te realiseren woningen als reservering in het beschikbare woningcontingent opgenomen. In totaal mag Bouwfonds 219 woningen realiseren, waarvan er inmiddels 8 zijn gerealiseerd. Het voorliggende plan omvat planologisch ruimte voor in totaal 164 woningen. De overige 55 woningen liggen in het gebied buiten de plangrens van dit bestemmingsplan.

Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten

In het bestuursakkoord is in algemene bewoordingen aangegeven dat de in de 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 zich fors gewijzigde marktomstandigheden en afzetmogelijkheden is vanaf 2011 met eigenaar Bouwfonds gezocht naar een planoptimalisatie waarmee enerzijds in de Vughtse woningbehoefte voorzien kan worden, maar die anderzijds nog steeds recht doet aan de bijzondere woonkwaliteiten van het gebied. Hiervoor is een markscan uitgevoerd. Uit deze markscan is naar voren gekomen dat een bijstelling zou moeten plaatsvinden volgens de volgende lijnen:

1. minder appartementen;
2. meer traditionele woningen en woonproducten;
3. kansrijke marktsegmenten:
 - grondgebonden woningen circa € 200.000,-;
 - eengezinswoningen tussen € 300.000 en € 500.000,-;
 - voor jonge stellen en gezinnen woonproducten met een gunstige prijs-kwaliteit € 250.000,- - € 300.000,-;
4. Overaanbod nieuwbouw in Vught, prognose uitbreidingsbehoefte van +/- 55 woningen per jaar.

Ook een zeer recent woonwensenonderzoek onder inwoners van Vught⁵ duidt dat er kansen zijn in (en behoefte is aan) het segment grondgebonden rijenkoopwoning tot € 250.000,- en het segment grondgebonden halfvrijstaande koopwoning tussen € 250.000,- en € 350.000,-.

⁵ Woonwensenenquête Companen in opdracht van woningstichting Woonwijze, september 2012

Programma

Dit alles heeft voor de locatie Stadhouderspark fase 1 tot de volgende bijstelling van de programma-afspraken tussen gemeente en eigenaar (Bouwfonds) geleid, zowel in aantallen alsook woningtypologieën:

	Marge	Aantallen woningen
Betaalbaar/sociaal (< € 225.000,-)	15 - 22 %	29 – 41
Middenduur (€ 225.000,- - € 330.000,-)	> 20%	> 38
Duur (vanaf € 330.000,-)	< 60 %	< 114

Het programma en met name de verdeling in de prijscategorieën is daarbij flexibel ingestoken, zodat aanpassingen als gevolg van zich verder wijzigende marktontwikkelingen mogelijk zijn.

De planologische vertaling hiervan in het bestemmingsplan vindt plaats aan de hand van de volgende woonbestemmingen: Wonen-1, Wonen-2 en Wonen-3.

De programma-afspraken tussen gemeente en eigenaar zijn in een overeenkomst vastgelegd, waarbij het maximale woningaantal voor de 1ste fase van Stadhouderspark (exclusief de door Vestia gerealiseerde 65 sociale huurappartementen) is gesteld op 219 woningen. Zoals eerder vermeld valt een deel hiervan niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Voor de begrenzing van de prijscategorieën is aansluiting gezocht bij de eerdere afspraken hieromtrent en de door de gemeente Vught gehanteerde kaders binnen onder andere het Uitvoeringsprogramma Grondbedrijf en het woningbouwprogramma. Voor sociale koop is deze begrenzing op maximaal € 225.000,- gesteld. Voor de categorie middenduur is deze grens gesteld op € 330.000,-. Daarbij wenst de gemeente Vught te stimuleren dat er in het middeldure segment voldoende woningen worden gerealiseerd. Dit vanuit het gegeven dat dit een kansrijk marktsegment is en daarnaast de doorstroming op de Vughtse woningmarkt kan stimuleren.

GPR en Woonkeur

Bij de uitwerking van het programma wordt ingezet op een hoogwaardige en groene woonkwaliteit, passend in het gebied Vught-Noord. Aandachtspunten hierbij zijn duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Duurzaamheid wordt bevorderd door te werken met het toetsingsinstrumentarium GPR. GPR brengt duurzaamheid en kwaliteit van woningbouw op een heldere en eenvoudige manier in beeld met 5 duurzaamheidsthema's:

- Energie;
- Milieu;
- Gezondheid;
- Gebruikskwaliteit;
- Toekomstwaarde.

De te realiseren woningen moeten minimaal voldoen aan een gemiddelde GPR gebouwscore 7.

Partijen hebben afgesproken dat aan het Woonkeur basispakket en pakket veiligheid wordt voldaan. Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid. De eisen uit WoonKeur behoeden de individuele consument voor ontwerpfouten die nu of in de toekomst ongemak kunnen opleveren. WoonKeur zorgt ook voor latere generaties: een woning met WoonKeur is een levensloopbestendige woning. Door partijen is daarbij tevens afgesproken dat, "indien aantoonbaar de redelijkheid en billijkheid in het geding is, de gemeente bereid is om medewerking te verlenen aan eventuele afwijkingen. Dit kan er toe leiden dat de gemeente akkoord gaat met het niet behalen van het Woonkeurcertificaat voor een specifiek woningtype."

Nota Groen

De Nota Groen biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur binnen de gemeente. 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.

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.

Structuurbepalend groen (SBG) zijn groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught. Beleidsuitgangspunten 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

In het bestemmingsplan blijven het groen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stadhouderspark behouden. De bestaande bomen hebben in de regeling van dit bestemmingplan bescherming gekregen, waardoor ze in de toekomstige situatie in principe niet gekapt kunnen worden.

Verkeers en vervoersplan 2011-2015

Het verkeers- en Vervoersplan vormt een leidraad voor de verkeersontwikkeling tot circa 2015. In het plan is als ruimtelijke ambitie opgenomen dat Vught één geheel moet zijn. Als mobiliteitsambitie is aangegeven dat uitgegaan moet worden van duurzame mobiliteit.

De noordelijke gebiedsontsluitingsweg, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Stadhouderspark, is reeds gerealiseerd. De erftoegangswegen worden aangelegd in het groen.

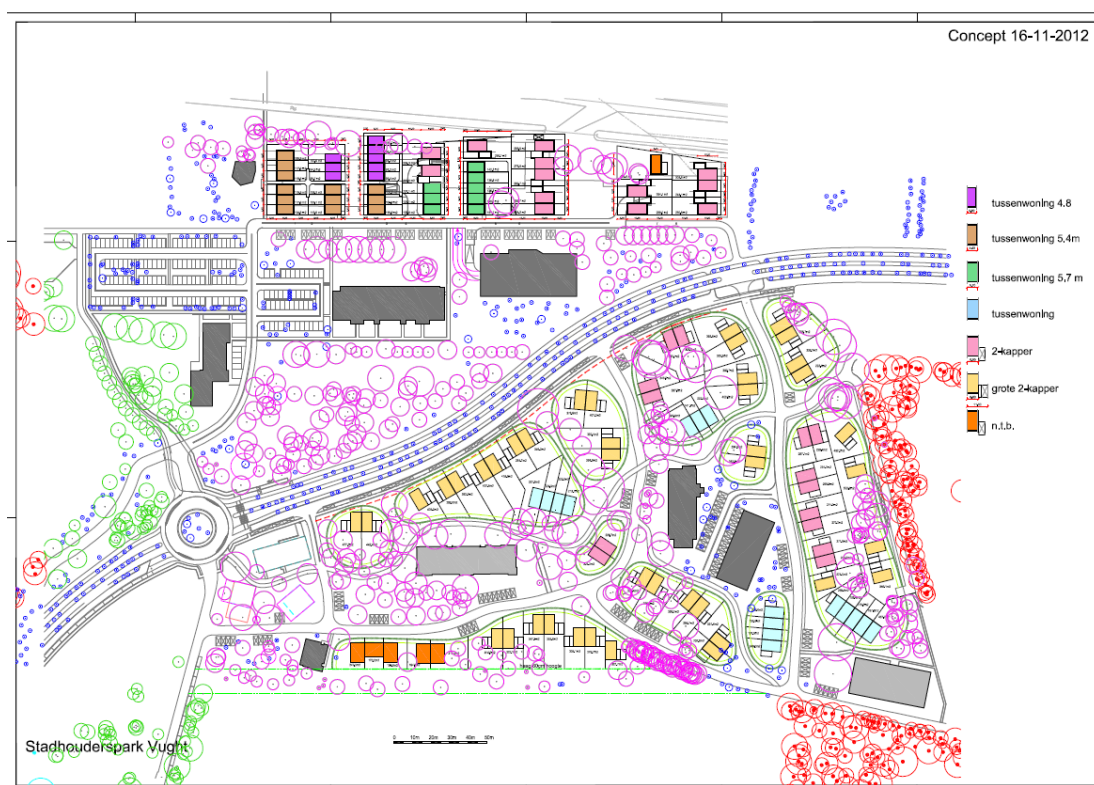
4. PLAN

Woningbouw

De plannen voor de deelgebieden Parkbos en Kazerne, binnen het nieuwe woongebied Stadhouderspark, zijn aangepast aan de veranderende woningmarkt.

In het nieuwe plan voor Parkbos worden 11 clusters van woningen ontwikkeld in een groene omgeving met in totaal 76 woningen. De openbare ruimte tussen de clusters is overwegend bestemd voor groen en waardevolle bomen. Daarnaast is er ruimte voor woonstraten, paden, nutsvoorzieningen en parkeerplaatsen. Tussen de clusters met grondgebonden woningen staan vier appartementengebouwen die uit het oorspronkelijke plan zijn gehandhaafd.

In het deelgebied Kazerne worden de drie appartementengebouwen uit het oorspronkelijke plan, gelegen aan de noordkant parallel aan het kanaal, niet gerealiseerd. In plaats daarvan worden op die plek vier woonvlakken ontwikkeld met in totaal 42 grondgebonden woningen. Drie bouwvlakken in Parkbos nabij de rotonde zijn overgenomen uit de oorspronkelijke planopzet waarbij alleen de tuinkavels van de woningen zijn vergroot. Dit is gedaan om een stedenbouwkundige eenheid te behouden met de twee reeds gerealiseerde woningen op die plek.



Daarnaast is een surplus mogelijk van 14 woningen over de beide deelgebieden. Zoals het er nu uitziet worden 6 extra woningen mogelijk gemaakt in deelgebied Kazerne en 8 woningen extra in deelgebied Parkbos. Dus maximaal in Kazerne: $42 + 6 = 48$ en maximaal in Parkbos: $76 + 8 = 84$ woningen.

Tussen de woonvlakken worden woonstraten met een groene uitstraling gerealiseerd haaks op het kanaal. Tevens wordt een appartementengebouw gerealiseerd met maximaal 32 appartementen.

Gezondheidscentrum

In het bestaande voormalige wachtgebouw van de kazerne was eerder een gezondheidscentrum beoogd, met ondermeer twee huisartsenpraktijken, een apotheek en fysiotherapie. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Stadhouderspark in 2007 zijn er ontwikkelingen geweest, waardoor het realiseren van het beoogde gezondheidscentrum inmiddels als onhaalbaar is bestempeld.

Om tot een exploitabele invulling van het gebouw te komen, is de bestemming van dit gebouw gewijzigd van 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'. De wens is om het gebouw, gezien de ligging in de hoek met openbare gebouwen en de beeldbepalende uitstraling, wel in enige mate een functie te geven die een toegevoegde waarde heeft voor de omgeving. De doeleindenomschrijving ziet daarom in eerste instantie toe op een functie met een openbaar karakter (maatschappelijke of culturele dienstverlening en horeca). Ondergeschikt hieraan maakt de doeleindenomschrijving ander gebruik mogelijk waaronder een woning, commerciële dienstverlening, detailhandel en wellness.

Retentiezone

De retentiezone zoals die is opgenomen in het oude bestemmingsplan, is inmiddels aangelegd op de locatie tegen de tussen de Postweg en de dijk van het afwateringskanaal. Om het gebied toegankelijk te maken willen de gemeente en het waterschap De Dommel, zoals al in het oorspronkelijke plan al was beoogd, nog een voetpadenstructuur realiseren. Omdat het gehele gebied onder water staat (anders dan in het oorspronkelijke plan was beoogd), is de voetgangersstructuur nu alleen te realiseren door middel van vlonders. Omdat deze worden beschouwd als bouwwerk, geldt vanuit het oude bestemmingsplan de restrictie dat binnen de groenbestemming enkel bouwwerken met een maximale oppervlaktemaat van 10m^2 mogen worden opgericht. Om de bouw van de vlonders mogelijk te maken, komt met deze herziening de oppervlaktemaat te vervallen. Om te waarborgen dat de bouw van de vlonders geen nadelige gevolgen heeft voor de mogelijk aanwezige flora & fauna, is een quick scan uitgevoerd. Deze is als bijlage 1 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Clustervoorziening

Gebleken is dat de goothoogte van de beoogde clustervoorziening voor onderwijs niet past binnen de regeling van het oude bestemmingsplan. De ruimtelijke impact van deze hoogteoverschrijding is minimaal omdat het gebouw binnen de absolute bouwhoogte blijft. Het heeft geen nadelige gevolgen voor omliggende bebouwing en natuur. De omgevingsvergunning voor de bouw is daarom inmiddels wel verleend, waarbij een afwijking op het bestemmingsplan is vergund op basis van de 'kruimelgevalregeling'. Om het bestemmingsplan in lijn te brengen met de vergunde situatie is in deze herziening de maximale goothoogte voor de clustervoorziening geschrapt.

Stedenbouwkundige en landschappelijk opzet

Identiek aan het vorige plan vormt het behoud en de inpassing van de bestaande waardevolle bomen in het gebied het belangrijkste uitgangspunt in het nieuwe plan. Het wonen tussen de bomen blijft de basisidentiteit van het woonmilieu vormen. Bovendien is het uitgangspunt gebleven dat het oude kazernegebied als een openbaar park toegankelijk en attractief moet zijn. De structuur van paden en wegen is overgenomen uit het oude plan zodat de eerder uitgevoerde infrastructuur gehandhaafd kan blijven en de gerealiseerde en nieuwe projectdelen naadloos in elkaar passen.

Wat veranderd is, is de hoeveelheid en verhouding appartementen en grondgebonden woningen. Daarnaast krijgen alle grondgebonden woningen een eigen tuin. Marktonderzoek heeft uitgewezen dat de woningmarkt de afgelopen jaren flink veranderd is en dat de appartementen en de woningen zonder tuin uit het oorspronkelijke plan nu geen aftrek zullen vinden.

De ronde, amoebevormige clusters, die kenmerkend zijn voor de nieuwe opzet van het Parkbos, komen voort uit de wens om het uitgeven van tuinen en het openbaar houden van de centrale parkzone te combineren. Het karakter van het openbare parkgebied wordt bepaald door de kronkelende paden en wegen door het gebied. Door de woonvlekken als autonome ronde vormen in het park te leggen en te omzomen met hagen wordt de beleving van het parkgebied geoptimaliseerd. De vloeiende ruimte van het park verandert voortdurend van vorm. Van open en wijd naar smal en besloten. De grondgebonden woningen krijgen eigen tuinruimte tussen de woningen en de hagen. De heldere scheiding tussen park en tuinen, tussen openbaar en privé gebied en de afscherming van het beeld van het privéleven van de bewoners komt de beleving van het park ten goede. De appartementen met balkons zijn gebaat bij een open relatie met het park en staan vrij in de parkruimte.

Bij de situering van de woningen, de paden en de wegen is rekening gehouden met de bestaande bomen. Een deel van de waardevolle bomen is in het nieuwe ontwerp opgenomen in het privédomein als onderdeel van kavels. Alle bestaande bomen,

ook die op de kavels, blijven behouden en mogen in principe niet gerooid worden. Om de bestaande waardevolle bomen te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan, waarbinnen het uitsluitend na het verlenen van een vergunning mogelijk is om de betreffende boom te rooien of te vellen.

Parkeren vindt in het deelgebied het Parkbos beperkt plaats op eigen terrein. De overige benodigde parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers worden gerealiseerd in het openbaar gebied en zijn ontworpen als onderdeel van het profiel van de grotere wegen of zijn geïntegreerd in het ontwerp voor het openbare park.

Het deelgebied Kazerne kent, ook in het nieuwe plan, een andere opzet. In het oude plan stonden de appartementen aan de noordzijde nagenoeg in elkaars verlengde en vormden samen een lange lijn. De ontsluitingsweg, parallel aan het kanaal, is in het nieuwe ontwerp gehandhaafd. De strengheid van de oude opzet komt terug in de ruimtelijke begeleiding van deze ontsluitingsweg met woningen en tuinmuren.

De opzet van het noordelijke deel van het deelgebied Kazerne kent vier bouwvlakken bestaande uit met de tuinen aan elkaar grenzende woonstrookjes. De bouwvlakken worden van elkaar gescheiden door twee relatief smalle groene ruimten aan de voorkant van de woningen en een brede groene ruimte, die een open relatie met de kanaalzone bewerkstelligt.

In de nabijheid van de ontsluitingsweg wordt binnen het bestaande bouwvlak een appartementengebouw gerealiseerd voor maximaal 32 appartementen.

Parkeren vindt hier gedeeltelijk plaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten zuiden van de woningen in de openbare ruimte langs de ontsluitingsweg en in de nabijheid van het appartementengebouw.

In zowel het Parkbos als Kazerne is het mogelijk om verschillende grondgebonden woningen te realiseren: rijwoningen, tweekappers, patiowoningen en vrijstaande woningen. Binnen de clusters in het Parkbos zijn alle woningen toegestaan, maar vanwege de gewenste losheid van het gebied en de transparantie tussen de woningen en de daken, is het niet mogelijk om een langere rij te maken dan 31 meter.

De voorgevel van de woningen dient georiënteerd te zijn op de openbare ruimte en de voorgevel bevindt zich minimaal 1,2 meter van de bestemmingsgrens. Hierdoor zijn alle woningen gericht naar het groen of de wegen.

Beeldkwaliteitsplan

De woningen worden conform het beeldkwaliteitsplan gerealiseerd. Het beeldkwaliteitsplan is een onderdeel van de welstandsnota en opgenomen in bijlage 2 van dit bestemmingsplan.

Conclusie:

Door de wijzigingen in dit bestemmingsplan is er sprake van een groter aantal woningen in het gebied en een vergroting van het verhard oppervlak. De karakteristiek van het gebied verandert echter maar beperkt doordat de woningen in amoebes worden geclusterd, bestaande bomen behouden blijven en wegen worden aangelegd conform het oude plan. Hierdoor is er nog steeds sprake van de parkachtige opzet van het Stadhouderspark.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 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.

5.2 Geluid

Het plangebied ligt in de onderzoekszone van de Postweg en de spoorlijn. Er is daarom een akoestisch onderzoek opgesteld⁶. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hieronder worden enkel de belangrijkste conclusies weergegeven.

Postweg

De voorkeursgrenswaarde van de Postweg wordt ter plaatse van de voorgestelde voorgevellijn van de bouwvlakken grenzend aan de zuidzijde van de Postweg overschreden. De hoogste overschrijding bedraagt 3 dB voor het meest noordelijk gesitueerde bouwvlak.

Railverkeer

De hoogst toelaatbare geluidbelasting van 55 dB wordt op de twee noordoostelijke bouwvlakken overschreden. De hoogste overschrijding is 2 dB.

Hogere grenswaarden

Stedenbouwkundige maatregelen, bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen om de overschrijding van de grenswaarden te verkleinen zijn niet haalbaar. Voor de woningen waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is berekend wordt daarom een hogere waardenprocedure doorlopen

⁶ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer bestemmingsplan stadhouderspark te Vught, AGEL adviseurs, augustus 2012.

5.3 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.

5.4 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 stoffen⁷ 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.

⁷ 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.

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 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.

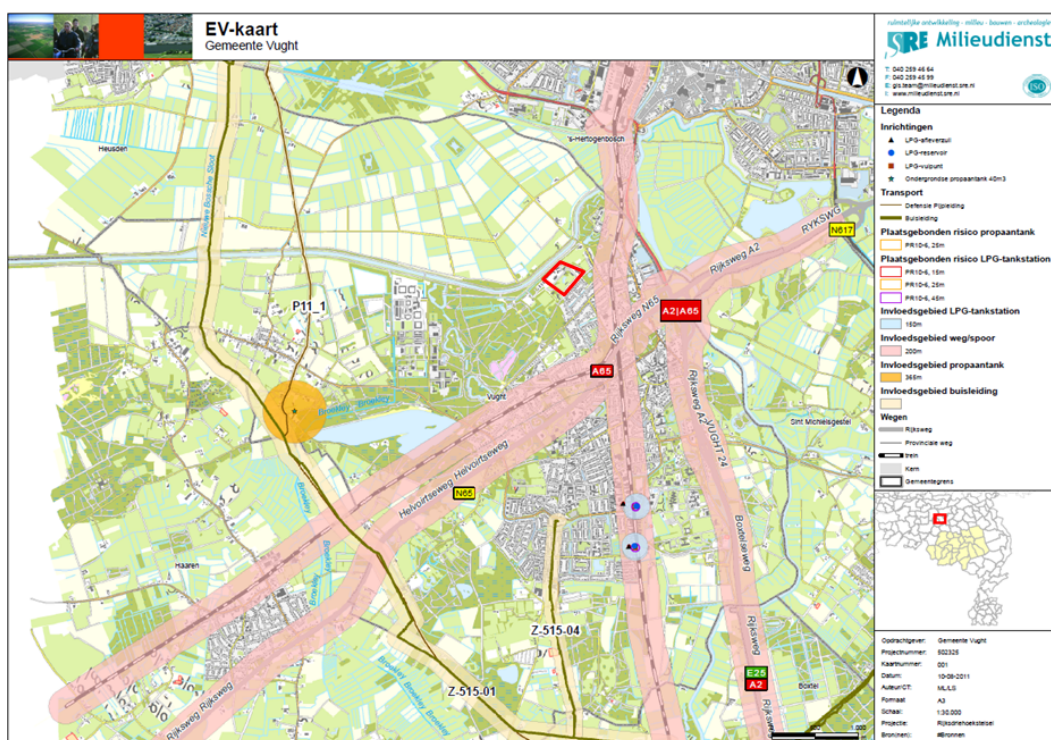
Plangebied

Woningen zijn (beperkt) kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi, Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant⁸ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

⁸ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart



Transport gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich enkele transportroutes van gevaarlijke stoffen in Vught. Dit zijn de Rijkswegen A65/A2 en de spoorverbindingen 's-Hertogenbosch– Eindhoven en 's-Hertogenbosch-Tilburg. Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied van de wegen en spoorlijnen. Volgens gemeentelijk beleid kan indien het plangebied 200 meter buiten transportlijnen ligt volstaan worden met de standaard verantwoording van het groepsrisico zoals opgenomen in bijlage 2 van de visie externe veiligheid 2012-2014 van de gemeente Vught. Deze bijlage is toegevoegd als separate bijlage 4 van dit bestemmingsplan. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen. Zodoende kan geconcludeerd worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van transportroutes.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

5.5 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 Bedrijven⁹. Hierin wordt per bedrijfsoort 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 bedrijfsoort 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.

Plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen, het betreft functies die behoren tot de categorie 1,2 en 3 uit de VNG brochure.

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand
Honderdmorgensedijk 2	Paardenhouderij	Nvt	100
Gementweg 4	Veehouderij	Nvt	100
Kampdijklaan 78	Restaurant	2	30
Loonsebaan 88	Restaurant en boog-schietbaan	2	30
Stadhouderspark	Sportpark	2	50
Kampdijklaan 80	rioolgemaal	2	30
Stadhouderspark koe-pelgebouw	Koffie/theehuis	1	10

Bovenstaande bedrijven zijn op een dermate afstand van de locatie gelegen dat deze geen hinder veroorzaken voor de ontwikkelingen binnen het plangebied. Door

⁹ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

middel van een nadere eis is het mogelijk om voorwaarden te stellen aan de situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de bestaande bedrijven.

In het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught' ligt in de huidige situatie binnen de bestemming 'Wonen-Uit te werken1' een sportveld met tennisbanen. Het sportveld behoort tot milieucategorie 3 en de richtafstand is 50 meter. De tennisbanen worden enkel overdag gebruikt door het personeel van Essent. De banen hebben geen verlichting en zijn 's avonds niet in gebruik. De tennisbanen hebben reeds een woonbestemming en zullen verdwijnen zodra dit gebied ontwikkeld wordt.

Conclusie

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

5.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het plangebied zijn in het verleden diverse verkennende en nadere bodemonderzoeken en saneringsplannen verricht. De bodemvervuilingen zijn reeds gesaneerd en afgerond voor vaststelling van het bestemmingsplan 'Stadhouderspark Vught'. Er zijn twee uitzonderingen:

- Vuilstort nabij de retentiezone. De vervuiling is inmiddels gesaneerd en het evaluatierapport is goedgekeurd. Als bijlage 5 zijn de definitieve beschikking¹⁰, het evaluatierapport¹¹ en het evaluatieformulier¹² opgenomen.
- Batterijstort nabij het Essent-terrein. De verontreiniging is middels een BUSmelding gemeld bij de provincie. Het saneringsplan wordt opgesteld. De onderzoeken¹³¹⁴¹⁵ en de melding BUS (Besluit Uniforme Sanering)¹⁶ zijn als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op basis van de beschikbare onderzoekresultaten blijkt dat de aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd word en dat er vanuit bodem geen belemmeringen voor de woningbouwontwikkelingen bestaan.

¹⁰ Definitieve beschikking en kennisgeving ingevolge de artikelen 4.4.1 tot en met 4.4.7 van de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant (PMV), provincie Noord-Brabant, 31 januari 2011.

¹¹ Evaluatierapport werkzaamheden voormalige stort Drongelens Kanaal te Vught, Tauw, 14 september 2011.

¹² Nota van aanvullingen op het evaluatieverslag Drongelens kanaal te Vught, Tauw, 31 januari 2012

¹³ Verkennend bodemonderzoek stadhouderspark te Vught, Zeeuwen milieu, 15 oktober 2010.

¹⁴ Nader bodemonderzoek stadhouderspark te Vught, Zeeuwen milieu, 16 november 2010.

¹⁵ Aanvullend bodemonderzoek voormalige batterijstorts in het Stadhouderspark te Vught, Tauw, 6 december 2011.

¹⁶ Kennisgeving melding Besluit Uniforme Sanering (BUS), Provincie Noord-Brabant, 15 december 2010.

5.7 Natuurwaarden

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 kader van de voorgenomen ontwikkeling van het Stadhouderspark heeft in opdracht van de gemeente Vught een natuuronderzoek plaatsgevonden.

Het onderzoek van Tauw uit 2004¹⁷ is in januari 2006 ten behoeve van het nu vigerende bestemmingsplan¹⁸ getoetst op actualiteit en volledigheid, mede in het licht van het begin 2005 gewijzigde ontheffingenregime van de Flora- en faunawet. De beschermde flora en fauna in het plangebied en omgeving zijn door Tauw uitgebreid onderzocht en beschreven in relatie tot het ontheffingenregime dat voor de recente wijziging begin 2005 van kracht was. Daarnaast is een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd door Arcadis, onder meer naar de aanwezigheid van vleermuizen. Het westelijk deel van het plangebied maakt deel uit van het bos- en natuurgebied Vughtse Heide dat is opgenomen in de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en provinciale Groene Hoofdstructuur (GHS). Ook het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen en de bossen rond de Isbellakazerne hebben de status EHS en GHS.

De oorspronkelijk beoogde ontwikkeling zal naar verwachting de volgende effecten hebben op de EHS/GHS:

- Fysieke aantasting van vooral bos in het westelijk deel van het plangebied, met name door de aanleg van de weg en woningbouw. Door de verlegging van een klein deel van de sloot langs de atletiekbaan wordt nog een beperkt deel van het bos aangetast;
- Aantasting van een smalle zone van het bosgebied bij de Isbellakazerne door de aanleg van de weg;
- Doorsnijding van migratieroutes door de aanleg van de weg, met name van belang voor kleine zoogdieren en amfibieën;

¹⁷ Tauw: Gevolgen Natuurbeschermingswetgeving ontwikkeling kazerneterrein te Vught, projectnummer 4303543, d.d. 30 juni 2004.

¹⁸ Bestemmingsplan Stadhouderspark Vught. Projectgegevens: TOE04-VUG00017-01C, d.d. vastgesteld 27 september 2007.

- Verstoringeffecten door licht- en geluidsbelasting in een zone van 48 meter langs de aan te leggen weg;
- Afname van territoria van vogelsoorten en leefgebied van de levendbarende hagedis.

Tauw gaat in haar natuurrapport uit van bovenstaande effecten en heeft mede op basis daarvan de compensatienoodzaak bepaald. De benodigde compensatiemaatregelen voor het gehele plangebied zijn vastgelegd in het 'Compensatievoorstel natuur en landschap Stadhouderspark Vught'. In het huidige ontheffingenregime is voor veel algemene soorten, m.u.v. vogels, geen ontheffingsplicht meer aan de orde en zijn voor strenger beschermde soorten verschillende regimes van toepassing. De algemene soorten waarvoor een vrijstelling geldt, vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan en blijven hier verder buiten beschouwing.

In mei 2006 is ten behoeve van de sloopwerkzaamheden een ontheffing aangevraagd voor de aanwezige streng beschermde soorten. Voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied en de benodigde werkzaamheden daarvoor, zijn gelet op voorgaande natuuronderzoeken en hun bevindingen, verschillende ontheffingsaanvragen en aanpassingen daarop door de gemeente gedaan. Het gaat om de ontheffingsaanvragen FF/75C/2006/0151, FF/75C/2008/0631 en FF/75C/2008/0631A¹⁹. Er is een geldende ontheffing met kenmerk FF/75C/2008/0631B²⁰, hiervan is nagegaan welke bepalingen momenteel nog van toepassing zijn op het plangebied. In 2010 is een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet (kenmerk: FF/75C/2008/0631B) verleend voor de renovatie de loodsen N, O en P op het Stadhouderspark te Vught. Het plan was om in de gerenoveerde loodsen een basisschool te huisvesten. In oktober 2011 heeft de gemeente Vught besloten de drie loodsen niet te renoveren, maar alsnog te slopen en op deze locatie nieuwbouw te realiseren. De onderzoeksresultaten van de quickscan²¹ gaven aanleiding tot het uitvoeren van een nadere soortspecifiek onderzoek. Het veldbezoek werd uitgevoerd in het kader van de voorwaarden gesteld in de ontheffing FF/75C/2008/0631B. Het was niet nodig extra maatregelen te treffen en de loodsen zijn inmiddels gesloopt in overeenstemming met de natuurwetgeving.

Middels een nieuw flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep (die nog uitgevoerd moeten worden) 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.

¹⁹ De geldigheidsperiode van de genoemde ontheffingen zijn inmiddels vervallen.

²⁰ De ontheffing is aangevraagd voor het tijdvak van 11 februari 2010 tot en met 1 februari 2014.

²¹ Tauw: Quickscan flora & fauna loodsen N, O en P te Stadhouderspark, d.d. 22 december 2011.

Om een actueel beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 11 september 2012 door een ecooloog van BRO²² een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn hierbij onderzocht. Naast een veldbezoek is 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. Hierdoor wordt duidelijk of het wijzigingsplan 'Stadhouderspark, herziening Kazerneterrein en Parkbos' van de gemeente Vught in overeenstemming is met de natuurwetgeving en -beleid in Nederland. Het verkennende natuurwaardenonderzoek is beschreven in bijlage 6 van dit rapport.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Vught. Voor de locatie Stadhouderspark is een stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor de afronding van Vught in noordelijke richting. De locatie wordt aan de noordwestzijde begrensd door het afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Aan de zuidwestzijde en noordzijde vindt begrenzing plaats door andere delen van het plan Stadhouderspark. De zuidoostzijde grenst aan bestaande woongebieden.

De verkaveling en woningtypologieën in de deelgebieden Parkbos en Kazerneterrein worden aangepast aan de veranderende woningmarkt. In het Parkbos worden 11 clusters van woningen ontwikkeld in een groene omgeving met in totaal 76 woningen. De openbare ruimte tussen de clusters is bestemd voor groen, waardevolle bomen, ontsluitingswegen van de woningen, paden en parkeerplaatsen. Tussen de clusters bevinden zich vier appartementengebouwen. In het gebied Kazerneterrein worden de drie appartementengebouwen nabij het kanaal niet gerealiseerd, maar worden vier woonvlakken ontwikkeld met in totaal 42 woningen. Tussen de woningen worden woonstraten gerealiseerd haaks op het kanaal. Parkeren vindt beperkt plaats op eigen terrein, de overige parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten zuiden van de woningen in de openbare ruimte.

²² 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.

Conclusie en aanbevelingen

Door een aanpassing in de verkaveling en de woontypologieën voor de ruimtelijke ontwikkeling van het Stadhouderspark te Vught zullen de aanwezige natuurwaarden in en rond het plangebied beperkt worden aangetast. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen beschreven. Met inachtneming van de beschreven voorwaarden kan de ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Conclusie met betrekking tot Natuurbeschermingswet

In februari 2006²³ heeft een verkenning plaatsgevonden van de mogelijke effecten van het initiatief op nabijgelegen beschermde gebieden. Uit deze quickscan blijkt dat geen effecten van het project te verwachten zijn op het Habitatrictlijngebied, mits passende maatregelen worden genomen om kwalitatieve en/of kwantitatieve beïnvloeding van het grondwatersysteem te voorkomen. De aanpassing van de typologie van de te bouwen woningen, en het vergroten van het 'groene oppervlak' in het plangebied, zullen geen significant negatief effect veroorzaken. Vanuit het project hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met de wettelijke gebiedsbescherming. Er zijn geen aanvullende maatregelen of voorwaarden vanuit de Natuurbeschermingswet aan het plan verbonden.

Conclusie met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur

Deze aantasting van de EHS is reeds gecompenseerd. Aanpassing van de verkaveling en woontypologie in het plangebied zal niet leiden tot een grotere en/of andere verstoring van het planologische beschermde EHS-gebied. In de verdere planvorming voor het gebied zijn er vanuit het provinciale beleid derhalve ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie met betrekking tot de Flora- en faunawet

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 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 het voorkomen 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

²³ Tauw: Quickscan Natuurbeschermingswet ontwikkeling Kazerneterreinen, d.d. februari 2006.

meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Het is in de praktijk daarom namelijk 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. Voor de werkzaamheden in het plangebied, indien deze in zoverre nog niet uitgevoerd zijn, blijven de bepalingen uit de ontheffing (kenmerk: FF/75C/2008/0631B (toek_avk)) van toepassing. Lichtverstoring in het plangebied zal door de aanpassingen in het plan niet toenemen. De opgaande structuur ten noorden van het plangebied mag nadrukkelijk niet verlicht worden om negatieve effecten op eventueel aanwezige migratieroutes van vleermuizen op voorhand te voorkomen. Lichtbronnen dienen omlaag gericht (of objectgericht) te worden. Uitgaande van de uitvoering van deze voorwaarde worden aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

5.8 Archeologie

Het plangebied is op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarde (IKAW) van de provincie Noord-Brabant niet gekarteerd. Voor het plangebied zijn geen gerede aanwijzingen (bijv. vondstmeldingen of directe nabijheid van een archeologisch monument) voor daadwerkelijke archeologische waarden. Op de gemeentelijke archeologiekaart is het gebied aangegeven als verstoord door bebouwing. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5.9 Cultuurhistorie

Wetgeving en beleid

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten

De wettelijke bescherming van onroerende rijksmonumenten en door het rijk aangewezen stads- en dorpsgezichten is geregeld in de Monumentenwet 1988. In het plangebied komen geen Rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten voor. Ook zijn er in het plangebied geen MIP-panden of beeldbepalende panden aanwezig.

Buiten het plangebied liggen enkele bestaande kazernegebouwen die behouden blijven. Deze panden hebben geen monumentale of beschermde status en dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit.

Aanwezige cultuurhistorische structuren

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie 'Noord-Brabant' laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Op de CHW-kaart zijn geen cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in het plangebied opgenomen. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Vught zijn geen cultuurhistorische structuren opgenomen.

5.10 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 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 beleevingswaarde 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-norm²⁴). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten

²⁴ 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.

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

Voor het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd²⁵. Deze watertoets is als bijlage 7 bij dit plan gevoegd.

5.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de Postweg ontsloten. De ontsluiting van de woningen wordt gerealiseerd binnen de bestemming 'Groen'. De wegenstructuur is reeds gerealiseerd. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

²⁵ Watertoets Stadhouderspark Vught, Agel adviseurs, 02 oktober 2013, Kenmerk 20120415-00-2013-08-13 D04 Watertoets Stadhouderspark te Vught + bijlagen.

Parkeren

Het parkeren voor de woningen wordt op eigen terrein en in het openbaar gebied geregeld. Dit geldt zowel voor bewoners als voor bezoekers. De toekomstige parkeerbehoefte voor de woningen is voor de voorgenomen verkaveling bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Vught²⁶. In het stedenbouwkundig plan in hoofdstuk 4 is het benodigd aantal parkeerplaatsen ingetekend.

Aangezien dit bestemmingsplan flexibiliteit biedt met betrekking tot de woningtypen en exacte verkaveling, zijn in bijlage 1 van de regels de parkeernormen opgenomen. De parkeernormen gelden als vereiste bij de uitwerking verkaveling, zodat altijd voldaan dient te worden aan de parkeernormen.

5.12 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 2009²⁷. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.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 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.

²⁶ Parkeernota gemeente Vught, onderdeel van het 'parkeerbeleid gemeente Vught' d.d. 25 mei 2005

²⁷ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

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 164 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 beneden 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 (paragraaf 5.7) volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij Natura-2000 gebied. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van 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 voorgaande 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

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

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. 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.

De regels

Systematiek van de regels

Onderhavig bestemmingsplan omvat de bestemmingen "Gemengd", "Groen - 1", "Groen - 2", "Maatschappelijk", "Wonen - 1" t/m "Wonen - 5".

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 milieu hygiënisch 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;
- 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;
- eventueel vereiste omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

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 afwijkingsregels: er is een binnenplanse afwijking opgenomen voor onder andere evenementen en mantelzorg;
- algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- overgangsrecht: 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;
- slotregel: de naam van het bestemmingsplan is hierin opgenomen.

De bestemmingen

Gemengd

Gebruik

De gronden gelegen binnen de bestemming Gemengd zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening en horeca van de categorieën 2, 3 of 5. Naast maatschappelijke dienstverlening en/of horeca zijn tevens wonen (maximaal 1 woning), wellness, detailhandel en/of ondergeschikte voorzieningen aan het met de bestemming beoogde gebruik toegestaan. De functies wonen, wellness, detailhandel en ondergeschikte voorzieningen mogen dus niet 100% van het gebruik beslaan.

Bouwen

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Qua goot- en bouwhoogte is aangesloten bij het voorheen geldende bestemmingsplan 'Stadhouderspark'.

Groen - 1

Gebruik

De gronden gelegen om de bestemmingen Wonen – 1 zijn als Groen - 1 bestemd. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor waardevolle bomen, wegen en paden (ten behoeve van de ontsluiting van de te realiseren woningen) en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Parkeren is toegestaan, waarbij voldaan moet worden aan de Parkeernota van de gemeente, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Om de bestaande waardevolle bomen te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarbinnen het uitsluitend na het verlenen van een vergunning mogelijk is om de betreffende boom te rooien, vellen of af te breken.

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 10 m² 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.

Groen – 2

Gebruik

De gronden gelegen om de bestemmingen Wonen – 2 en Wonen - 3 zijn als Groen - 2 bestemd. Naast groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming onder andere bestemd voor waardevolle bomen, wegen en paden (ten behoeve van de ontsluiting van de te realiseren woningen) en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Parkeren is alleen toegestaan binnen de aanduiding 'parkeerterrein', waarbij voldaan moet worden aan de Parkeernota van de gemeente, die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Om de bestaande waardevolle bomen te beschermen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, waarbinnen het uitsluitend na het verlenen van een vergunning mogelijk is om de betreffende boom te rooien, vellen of af te breken.

Bouwen

Voorzieningen van algemeen 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 10 m² 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.

Maatschappelijk

Gebruik

Voor de te realiseren school is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Deze bestemming sluit aan bij het oude bestemmingsplan 'Stadhouderspark, 3^e herziening'. De gronden zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen en sport.

Bouwen

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij in tegenstelling tot het oude bestemmingsplan 'Stadhouderspark, 3^e herziening' alleen een bouwhoogte en geen goothoogte meer is opgenomen.

Wonen – 1 en Wonen -2

Binnen het plangebied zijn verschillende woonbestemmingen opgenomen. Het onderscheid tussen Wonen - 1 en Wonen – 2 bestaat onder andere uit het feit dat binnen de twee gebieden verschillende aantallen woningen worden toegestaan en de stedenbouwkundige uitgangspunten per deelgebied verschillen. Binnen de bestemmingen zijn wonen en aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen (bijvoorbeeld verkeers- en groenvoorzieningen) toegestaan.

Deze twee woonbestemmingen geven flexibiliteit ten aanzien van:

- type woningen (uitsluitend gestapelde woningen zijn niet toegestaan door alleen grondgebonden woningen toe te staan);
- ligging van de woningen (er is uitsluitend een minimale afstand tot de bestemmingsgrens, een maximale breedte van een rij woningen en een oriëntatie richting het openbare gebied opgenomen);
- de hoogtes van de woningen (er zijn maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen).

Voor parkeren geldt dat voor de gehele bestemming Wonen -1 / Wonen – 2 gezamenlijk voldaan dient te worden aan de parkeernormen, die als bijlage bij het bestemmingsplan zijn opgenomen. Dit betekent dat bij het inrichten van het gebied en de keuze van de type woningen, hiermee rekening moet worden gehouden. Onder andere via nadere eisen kan hierin worden gestuurd.

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.

Wonen - 3

Het westelijke bestemmingsvlak, tevens bouwvlak sluit aan bij het oude bestemmingsplan 'Stadhouderspark, 3^e herziening'. De regels die zijn opgenomen sluiten waar mogelijk ook aan bij voornoemd bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan (op de verbeelding is hiervoor per bestemmingsvlak een aanduiding opgenomen).

Voor wat betreft parkeren, en beroepsmatige activiteiten aan huis wordt verwezen naar de uitleg zoals opgenomen onder Wonen – 1 en Wonen – 2, met dien verstande dat de parkeervoorzieningen op eigen terrein uitsluitend ondergronds of half-verdiept gerealiseerd dienen te worden.

Wonen - 4

Het bestemmingsvlak is groter dan het oude bestemmingsplan 'Stadhouderspark'. De regels die zijn opgenomen sluiten waar mogelijk ook aan bij voornoemd bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan (één vrijstaande woning per bestemmingsvlak).

Voor wat betreft parkeren en beroepsmatige activiteiten aan huis wordt verwezen naar de uitleg zoals opgenomen onder Wonen – 1 en Wonen – 2.

Wonen – 5

Het bestemmingsvlak is groter dan het oude bestemmingsplan 'Stadhouderspark'. De regels die zijn opgenomen sluiten waar mogelijk ook aan bij voornoemd bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan (twee-aaneengebouwde woningen).

Voor wat betreft parkeren en beroepsmatige activiteiten aan huis wordt verwezen naar de uitleg zoals opgenomen onder Wonen – 1 en Wonen – 2.

Waardevolle bomen

Om de bestaande waardevolle bomen te beschermen is voor de bomen een aanduiding 'waardevolle boom' op de verbeelding opgenomen. De keuze om de bomen binnen de woonbestemming wel een aanduiding te geven, is gemaakt omdat deze gronden na verkoop van de woningen in particulier eigendom zijn en voor de eigenaren duidelijk is dat er op de gronden al dan niet een waardevolle boom is gelegen.

Aan deze aanduiding is een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld, waardoor het uitsluitend na het verlenen van een vergunning mogelijk is om de betreffende boom te rooien, vellen of af te breken.

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. NiFet 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. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden binnen het plangebied, is in het verleden reeds een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, Voordat het bestemmingsplan is vastgesteld zal onder dezelfde condities een nieuwe anterieure overeenkomst worden afgesloten, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken, gemaakt over het verhaal van kosten, op afdoende wijze vastgelegd.

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.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 15 augustus tot en met 25 september 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

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.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Een overleg met Waterschap De Dommel heeft geleid tot het doorvoeren van een aantal wijzigingen in de watertoets (paragraaf 5.10).

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: Quicksan retentiezone

Bijlage 2: Beeldkwaliteit (PM)

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Standaard verantwoording externe veiligheid

Bijlage 5: Bodem

Bijlage 6: Natuurwaarden

Bijlage 7: Water

Regels

