

**Uitwerkingsplan
'Taalstraat 78-82,
bp Centrum Vught e.o.'**
gemeente Vught

status: ontwerp
datum: 16 mei 2013
projectnummer: 404685R.2001
adviseur: RVE



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Uitwerkingsregels	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Beoordeling per uitwerkingsregel	4
2.3	Conclusie	8
3	Beleidskader	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Regionaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Sectorale aspecten	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Bodemkwaliteit	15
4.3	Geluidhinder	15
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Externe veiligheid	17
4.6	Bedrijvigheid	20
4.7	Kabels en leidingen	21
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.9	Flora en fauna	22
4.10	Beoordeling milieueffectrapportage	23
5	Waterparagraaf	24
5.1	Inleiding	24
5.2	Waterhuishoudkundige situatie	24
5.3	Invloed van het planvoornemen	26
5.4	Eisen en voorwaarden van de instanties	27
5.5	Invulling plangebied	29
5.6	Reactie Waterschap	30
6	Juridische opzet	31
6.1	Algemeen	31
6.2	De verbeelding	31
6.3	De regels	31



7	Haalbaarheid	32
7.1	Economische haalbaarheid	32
7.2	De maatschappelijke haalbaarheid	32
8	Procedure	33
8.1	De te volgen procedure	33
8.2	Vaststelling	33

Bijlagen

Bijlage 1:	Bodemonderzoek (MILTOP BV, rapportnr: 159-VO-Taalstraat panden 76-82, 28 april 2006)
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek (Oranjewoud, projectnr: 250317, 10 september 2012)
Bijlage 3:	hno-tool Waterschap De Dommel
Bijlage 4	Mail Waterschap De Dommel, d.d. 8 mei 2013





1 Inleiding

1.1 Aanleiding

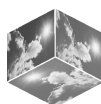
Aan de Taalstraat 78-82, in het noorden van de kern Vught, was tot halverwege de jaren '90 een garagebedrijf met tankstation gevestigd. Daarna is op de locatie een meubelzaak gevestigd geweest. Inmiddels is alle bedrijvigheid ter plaatse opgeheven, de bedrijfsbebouwing is gesloopt en de gronden zijn gesaneerd. Het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' voorziet in een uit te werken woonbestemming ten behoeve van de bouw van 12 woningen. Inmiddels zijn de woningbouwplannen in een dermate vergevorderd stadium dat de bestemming daadwerkelijk uitgewerkt kan gaan worden.

Het voorliggende woningbouwplan voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande herenwoningen en 10 royale patiowoningen. Door middel van het woningbouwplan wordt de bebouwingslint aan de Taalstraat weer opgevuld en wordt een relatie tot stand gebracht met het noordelijker gelegen landgoed Sophias burg.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Vught maar nog ten zuiden van de Rijksweg A65. Het gebied wordt globaal begrenst door het woonperceel aan de Taalstraat 76b ten noorden en het park behorende bij het Landgoed Sophias burg ten oosten. Ten zuiden bestaat de grens uit het perceel behorende bij de woning aan de Taalstraat 84. De grens aan de westzijde bestaat uit de Taalstraat zelf.

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie K, perceelnummer 1886.



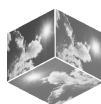


2 Uitwerkingsregels

2.1 Inleiding

Voor het uitwerken van de woonbestemming gelden de volgende uitwerkingsregels waaraan (indien van toepassing) voldaan moet worden:

- a. de regels in artikel 21 (wonen), 11 (groen) en 18 (verkeer) van het vigerende bestemmingsplan van toepassing zijn;
- b. uitsluitend grondgebonden woningen mogen worden gebouwd, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' waar tevens gestapelde woningen/meergezinswoningen mogen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal woningen mag worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' maximaal het aangegeven aantal bouwlagen mag worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd op bouwpercelen van minimaal 400 m²;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' staat het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden voorop. Hierbij is een positief advies van de Rijksdienst vereist;
- g. bij de uitwerking van de locatie aan de Prinses Irenelaan (voormalige tuinbouwwakhschool) een gesloten gevelwand aan de zijde van de Prinses Irenelaan en Prins Bernardlaan uitgangspunt zal zijn;
- h. de woningen met een kap mogen worden afgedekt;
- i. binnen de bestemmingsgrens in de parkeerbehoefte wordt voorzien, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;



- j. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- k. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- l. in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;
- m. in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen;
- n. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het uitwerkingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- o. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de uitwerkingsverplichting de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

2.2 Beoordeling per uitwerkingsregel

Ad. a.

Het planvoornemen voorziet in de invulling van het plangebied met een woonbestemming en een verkeersbestemming. De regels van artikel 21 'Wonen' uit het vigerende bestemmingsplan zijn in dit uitwerkingsplan integraal overgenomen. Daarmee wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

Ad b.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 2 vrijstaande woningen en 10 patiowoningen. Dit betreffen alle grondgebonden woningen. Het planvoornemen voldoet derhalve aan deze uitwerkingsregels.

Ad. c.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse maximaal 15 woningen toegestaan. Het planvoornemen voorziet in 2 herenwoningen en 10 patiowoningen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan deze uitwerkingsregel. Het maximum aantal wooneenheden wordt per bouwvlak op de verbeelding en in de regels van onderhavig uitwerkingsplan vastgelegd.

Ad. d.

Ter opvulling van de lintbebouwing aan de Taalstraat worden 2 woningen gerealiseerd die qua bouwmassa aansluiten bij de overige bebouwing aan de Taalstraat. De aangrenzende woningen aan de Taalstraat zijn opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap. De 2 woningen aan de Taalstraat zullen daar dus bij aansluiten en zullen ook bestaan uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Op het achterliggende terrein worden 10 patiowoningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit 1 bouwlaag met een kap of setback. Daarmee voldoet het planvoornemen aan deze uitwerkingsregel.





voorlopige situatietekening met locaties parkeerplaatsen

Ad. e.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in de aanduiding 'vrijstaand'. Deze uitwerkingsregel is dan ook niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Ad. f.

Het vigerende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'. Deze uitwerkingsregel is dan ook niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Ad. g.

Deze uitwerkingsregel heeft betrekking op een andere locatie en is derhalve niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Ad. h.

Het planvoornemen voorziet in woningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. Conform deze uitwerkingsregels zijn kappen toegestaan. Daarmee wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

Ad. i.

Conform de parkeernota van de gemeente Vught is het plangebied net buiten het centrumgebied gelegen. Voor dure woningen (duurder dan € 450.000,--) buiten het centrumgebied geldt dat per woning 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De voorlopige situatietekening voorziet in de realisatie van 2 herenhuizen en 10 patiowoningen. Deze woningen vallen binnen de categorie duur en dus is het noodzakelijk om minimaal 24 parkeerplaatsen (12 x 2 parkeerplaatsen) te realiseren. De situatietekening voorziet in 25 parkeerplaatsen (zie bovenstaande afbeelding) en voldoet daarmee aan de parkeernota van de gemeente Vught.





open plek in de bebouwingslint van de Taalstraat

Ad. j.

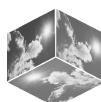
In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader ten aanzien van het planvoornemen. Daarbij wordt in paragraaf 3.3 uitgebreid ingegaan op het gemeentelijke beleid en daarmee op het gemeentelijke woningbouwprogramma. Uit de conclusie blijkt dat het planvoornemen voldoet aan het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Ad. k.

In de voormalige situatie was ter plaatse van het plangebied een garagebedrijf met tankstation en vervolgens een meubelzaak gevestigd. Inmiddels is alle bedrijvigheid ter plaatse opgeheven, is de bedrijfsbebouwing gesloopt en zijn de gronden gesaneerd.

De Taalstraat in Vught bestaat uit een lange bebouwingslint vanaf het centrum van Vught naar de woonwijk De Heun in het noorden van Vught. De Taalstraat loopt hier over in de Bosscheweg. Het bebouwingslint wordt over dit gehele traject van ruim een kilometer nergens onderbroken behalve ter plaatse van de A65 en ter plaatse van het plangebied sinds het opheffen van de meubelzaak. Stedenbouwkundig gezien is het dan ook van groot belang om dit gat in het bebouwingslint te dichten. Het planvoornemen voorziet in het opvullen van het gat en het aanvullen van het bebouwingslint aan de Taalstraat.

De voormalige bedrijfsbebouwing was grotendeels aan de achterzijde van het plangebied gesitueerd. Een grote bedrijfsloods was gelegen tegen het park van Landgoed Sophiasburg. In de beoogde situatie worden hier patiowoningen, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap gerealiseerd. De bouwmassa op het achterste deel van het perceel tegen het park wordt hiermee veel kleinschaliger dan in de voormalige situatie.





impressie herenhuis



impressie herenhuis



impressie patio woning

Tevens blijft het zicht op het park van landgoed Sophiasburg gewaarborgd door de ontsluiting van het plangebied bestaande uit een rechtlijnige insteek tot aan de achterzijde van het perceel. Dit is ten opzichte van de voormalige situatie duidelijk een verbetering van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Aangezien het planvoornemen voorziet in de opvulling van het bebouwingslint aan de Taalstraat en een betere aansluiting op het aangrenzende landgoed, kan worden gesteld dat de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld en voldoet aan deze uitwerkingsregel. Bovendien is er sprake van een kwaliteitsverbetering ten opzichte van de voormalige situatie.

Ad. l.

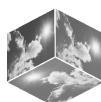
In hoofdstuk 5 is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen waarin nader wordt ingegaan op de invloed van het planvoornemen op de waterhuishouding en wordt beschreven welke infiltratievoorzieningen zullen worden gerealiseerd ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voldoet aan deze uitwerkingsregel.

Ad. m.

In hoofdstuk 5 is een uitgebreide waterparagraaf opgenomen en wordt nader ingegaan op de watertoets die is doorlopen voor onderhavig planvoornemen. Daarmee wordt voldaan aan deze uitwerkingsregel.

Ad. n.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische aspecten waaronder de eventueel aanwezige milieuhygiënische belemmeringen. In dit hoofdstuk zal worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen (meer) aanwezig zijn. Daarmee voldoet het planvoornemen ook aan deze uitwerkingsregel.



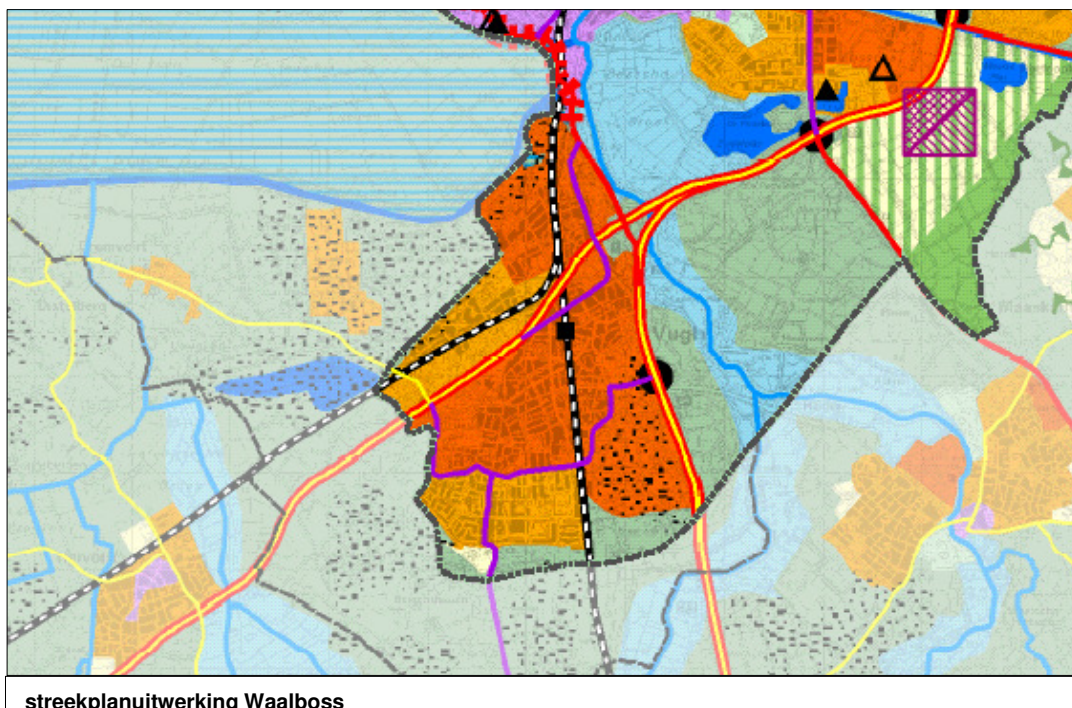
Ad. o.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de te volgen procedure. Bij het nemen van een beslissing omtrent onderhavig uitwerkingsplan wordt de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gevolgd. Daarmee wordt voldaan aan deze laatste uitwerkingsregel.

2.3 Conclusie

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van 12 woningen ter plaatse van de Taalstraat 78 – 82 voldoet aan alle uitwerkingsregels bestemming 'Wonen – Uit te werken'. De procedure in het kader van de uitwerking van de bestemming kan dan ook worden doorlopen.





3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk vindt de beschrijving van de beleidskaders plaats, toegespitst op het gebied aan de Taalstraat 78 – 82. Middels onderhavig uitwerkingsplan is een uitwerking van de woonbestemming ter plaatse voorzien. Voor een volledig overzicht van de inpasbaarheid van de 12 woningen aan de Taalstraat, binnen de relevante beleidskaders, wordt in eerste instantie verwezen naar het moederplan 'Centrum Vught e.o.'. In dit hoofdstuk wordt uitsluitend ingegaan op de meest actuele regionale en gemeentelijke beleidskaders in relatie tot dit uitwerkingsplan.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Streekplanuitwerking Waalboss

Het plangebied ligt in zijn geheel binnen de grens van het uitwerkingsplan stedelijke regio Waalboss. De kern Vught kan, vanuit de stedelijke opzet van 's-Hertogenbosch, worden gezien als een van de stedelijke vleugels van 's-Hertogenbosch. De zuidelijke en westelijke randzone van Vught kenmerkt zich door een groene landgoederenzone. Met name door de ligging tussen 's-Hertogenbosch en het Groene Woud vormt Vught een belangrijke schakel in recreatieve routes ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De landgoederenzone kan (via Cromvoirt) een belangrijke schakel vormen tussen de Loonse en Drunense Duinen alsmede het Groene Woud.



Opgaven volgens de streekplanuitwerking zijn:

- Behoud en versterking van de landgoederenstructuur aan de west- en zuidzijde van Vught.
- De landgoederenzone verder ontwikkelen als onderdeel van een recreatieve route-structuur vanuit 's-Hertogenbosch/Vught richting Groene Woud en vanuit de Loonse en Drunense Duinen (via Cromvoirt) richting Groene Woud.

Conclusie: het plangebied ligt binnen de grens van de streekplanuitwerking Waalboss. Het planvoornemen draagt bij aan het verbeteren van de landgoederenstructuur gezien de kwaliteitsverbetering die tot stand wordt gebracht door de woningbouwontwikkeling ten opzichte van de voormalige situatie met bedrijfsgebouwen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woningbouw

In de toelichting op het bestemmingsplan dient aan de nieuwbouw van woningen aandacht te worden besteed, mede omdat aan de bestemming 'Wonen - uit te werken' in de planregels de voorwaarde wordt gesteld, dat de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Behalve met het gemeentelijke woningbouwprogramma dient rekening te worden gehouden met regionale woningbouwafspraken, in dit geval: met afspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant (hierna genoemd: RRO) worden gemaakt.

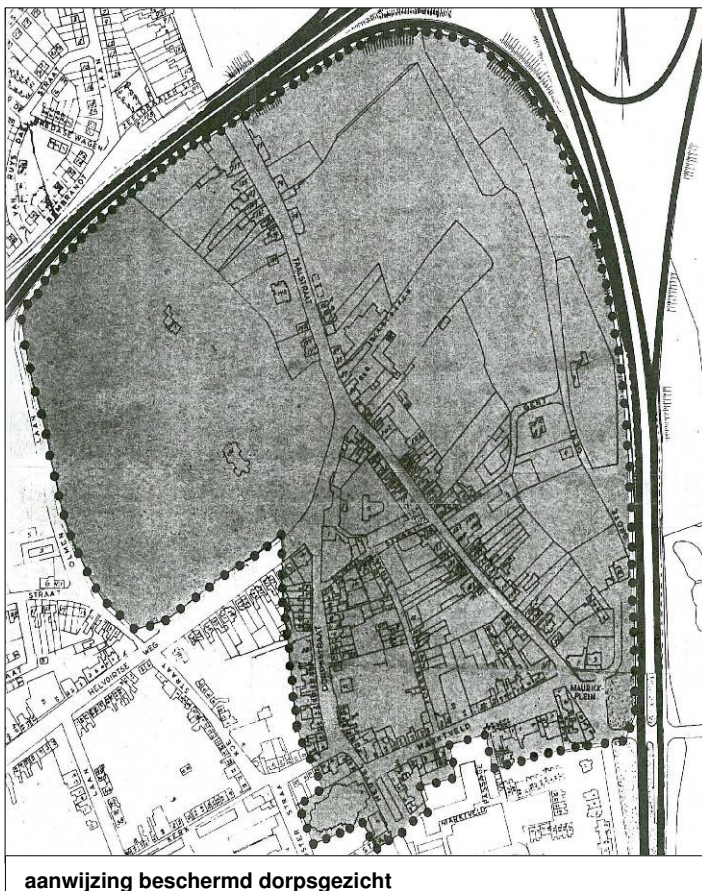
Volgens het raadsbesluit d.d. 29 maart 2012 gaat de gemeente Vught tussen 2010 en 2020 ongeveer 800 woningen bouwen, waarbij voor wat betreft de ontwikkellocaties in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' met de volgende aantallen woningen rekening moet worden gehouden:

▪ Centrum plan West	maximaal 48 woningen
▪ Centrum plan Oost	maximaal 80 woningen
▪ Taalstraat/Torenstraat	maximaal 13 woningen
▪ Taalstraat 78-82	maximaal 15 woningen
▪ Tuinbouwwakschool Irenelaan	maximaal 50 woningen
▪ Reeburgmavo	maximaal 8 woningen
▪ Zionsburg	maximaal 4 woningen
▪ locatie Vughts Museum	maximaal 3 woningen
▪ Heikantstraat	maximaal 2 woningen

Totaal aantal te ontwikkelen woningen op ontwikkelingslocaties 2012-2020: 223.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 12 nieuwe woningen op de locatie Taalstraat 78 – 82. Dit aantal woningen is dus reeds toegestaan op basis van het raadsbesluit d.d. 29 maart 2012. Het planvoornemen voldoet dan ook aan het gemeentelijke woningbouwprogramma en daarmee aan de betreffende uitwerkingsregel.



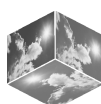


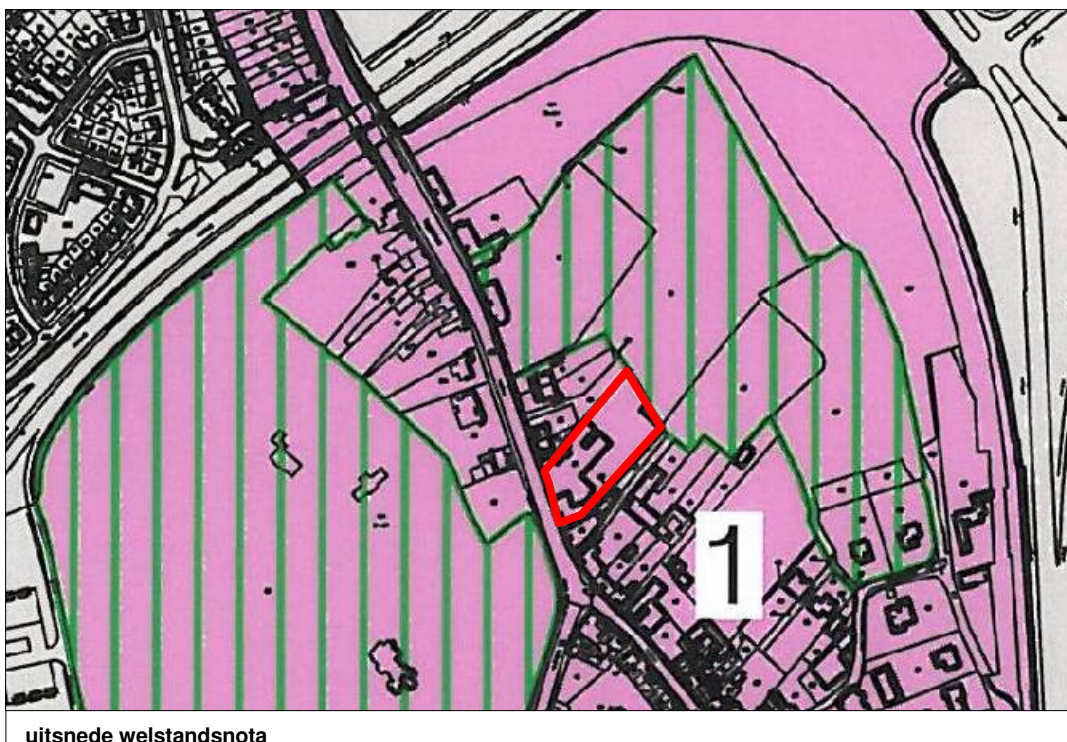
3.3.2 Beschermd dorpsgezicht

Het dorpsgezicht van Vught wordt beschermd:

- door aanwijzing van een gedeelte van het plangebied als beschermd dorpsgezicht; dit is gebeurd door de gemeenteraad op 11 mei 1989;
- door de Monumentenwet: Rijksmonumenten worden door de Monumentenwet op zichzelf in voldoende mate beschermd;
- door de Monumentenverordening Vught 2006 die door de gemeenteraad op 28 september 2006 is vastgesteld; de Monumentenverordening biedt bescherming aan gemeentelijke monumenten, gemeentelijke archeologisch waardevolle terreinen en gemeentelijke beeldbepalende objecten;
- in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o. door de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Dorpsgezicht of door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie';
- door toepassing van bijzondere welstandscriteria voor het beschermd dorpsgezicht, volgens de Welstandsnota die de gemeenteraad op 10 september 2008 heeft vastgesteld.

Het plangebied is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht zoals d.d. 11 mei 1989 is vastgesteld door de gemeenteraad. Ter plaatste van de Taalstraat 78 – 82 wordt het beschermd dorpsgezicht beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.





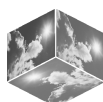
De gronden binnen deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. Door de uitwerking van de bestemming ter plaatse van het plangebied wordt de stedenbouwkundige en ruimtelijke situatie in dit deel van het beschermd dorpsgezicht verbeterd. Dit is reeds nader onderbouwd op basis van de uitwerkingsregels in paragraaf 2.2, ad k.

3.3.3 Welstandsnota

Op 10 september 2008 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota betekende ten opzichte van de voorheen geldende welstandspraktijk een vereenvoudiging, zowel wat betreft procedure (en doorlooptijd) als de inhoud van de toets. De welstandsnota 2008 bevat een beleidskader waardoor de burger voortaan meer welstandsvrij kan bouwen.

In de nota zijn echter nog 17 gebieden aangewezen waar een bijzonder welstandsniveau van kracht is, met bijzondere gebiedscriteria. Ook voor het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan, aangezien het is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht, gelden bijzondere gebiedscriteria:

- Conform hetgeen in de gemeentelijke monumentenverordening staat, wordt zorgvuldig omgegaan met de bebouwing en stedenbouw binnen het beschermd dorpsgezicht, maar ook daarbuiten.
- De architectuur van de afzonderlijke bouwwerken moet worden behandeld vanuit de toegekende monumentale status, in samenhang met de bredere omgeving en openbare ruimte.





- De waarde van het ensemble is bepalend voor toevoegingen of (ver-)bouw. Veranderingen moeten passen binnen de historische eenheden, het oorspronkelijke (kleinschalige) patroon, de stijkenmerken en de cultuurhistorische geschiedschrijving van het gebied.
- De gevelopbouw en gevelindeling moeten worden gerespecteerd, ook bij nieuwbouw.
- Kleur- en materiaalgebruik zijn bepalend voor de geconstateerde hoge waarde en dragen bij aan behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

Conclusie: ondanks het feit dat de welstandspraktijk in zijn algemeenheid een vereenvoudiging heeft ondergaan, is op het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan een bijzonder welstandsniveau van kracht, met bijzondere gebiedscriteria, die een zorgvuldige omgang met de waarden en ruimtelijke kwaliteiten binnen het tot beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied waarborgen. Het planvoornemen voorziet in een verbetering van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur door het opvullen van de lintbebouwing aan de Taalstraat en een betere aansluiting op het aangrenzende landgoed. De gevelopbouw en gevelindeling alsmede het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woningen zal aansluiten bij de overige (monumentale) panden in de omgeving zoals bovenstaande afbeelding laat zien en onderbouwd is in paragraaf 2.2, ad k.

Het planvoornemen is bovendien reeds beoordeeld door de welstandscommissie volgens artikel 9.1 van de Bouwverordening en de criteria zoals genoemd in de welstandsnota. Het advies van de westandscommissie luidt als volgt.

De commissie geeft aan dat de twee vrijstaande woningen aan de Taalstraat goed zijn ingepast in de straatwand. De woningen sluiten goed aan bij de ritmiek van de individuele gevels. De tuinen van deze woningen sluiten aan de zijkant aan op de ontsluitingsweg voor de 10 patio-woningen. Voor de privacy van deze tuinen zal er waarschijnlijk een erfaf-



scheiding worden gemaakt. Voorkomen moet worden dat op deze plek het doorzicht naar de patiowoningen wordt belemmerd door erfafscheidingen aan beide zijden. De erfafscheiding van deze woningen zal wel meegenomen moeten worden in het definitieve ontwerp. Het principe van een ontsluitingsweg die de patiowoningen verbindt met de Taalstraat past binnen dit gebied. Er zijn meerdere van dit soort ontsluitingswegen aan de Taalstraat. De basisopzet van het plan is akkoord. Wel geeft de commissie als aandachtspunt mee dat dakkapellen onder voorwaarde vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Om te voorkomen dat er een diversiteit van dakkapellen ontstaat, is het verstandig om ook een ontwerp hiervoor te maken, dat als optie gekozen kan worden. De commissie wijst erop dat als op de bijgebouwen een verdieping geplaatst kan worden, hiermee het concept verloren gaat. Dit is onwenselijk bij dit type. In onderhavig uitwerkingsplan is de maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen vastgelegd op respectievelijk 3,25 en 5 meter.

Bij de patiowoningen is een sobere detaillering denkbaar. De detaillering van de vrijstaande woningen en de plaatsing/detaillering van de erfafscheidingen aan de Taalstraat heeft extra aandacht zodat het past in de kwaliteit van de woningen in de Taalstraat. De woningen aan de Taalstraat worden kritischer bekeken wat betreft de uitwerking. De opzet van het plan is goed. De commissie gaat akkoord met de hoofdopzet van het plan en ziet nadere uitwerking graag tegemoet.

.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

De laatste jaren is in toenemende mate het besef gegroeid dat ruimtelijke ordening en milieu twee beleidsvelden zijn die met elkaar te maken hebben, rekening met elkaar moeten houden en elkaar kunnen versterken. Het gemeenschappelijke doel dat aan beide beleidsvelden ten grondslag ligt, is het creëren van een goede kwaliteit van het leefmilieu (de omgevingskwaliteit). Om dit te bereiken geldt voor onderhavig uitwerkingsplan (conform de uitwerkingsregels) dat toetsing plaats dient te vinden aan specifieke ruimtelijke milieunormen, zoals afstandsnormen en normen ten aanzien van geluid, bodem en luchtkwaliteit.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Noodzaak onderzoek

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan (of uitwerkingsplan) moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van een uit te werken bestemming kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan.

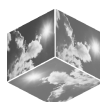
Gedurende de jaren 1987 tot 1997 zijn ter plaatse diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben destijds uitgewezen dat op de locatie een omvangrijke verontreiniging van de grond en het grondwater aanwezig was. In de periode van 2002 tot 2006 is de gehele verontreiniging verwijderd.

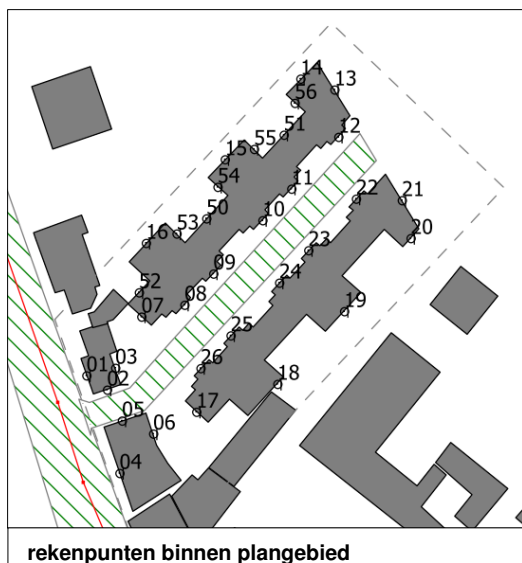
Aangezien conform de uitwerkingsregels aangetoond dient te worden dat er in het kader van het planvoornemen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn, is er in 2006 nog een bodemonderzoek uitgevoerd (MILTOP BV, rapportnr: 159-VO-Taalstraat panden 76-82, 28 april 2006). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Bij het uitgevoerde bodemonderzoek zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond in de grond en in het grondwater. De hypothese onverdacht is dan ook gehandhaafd. De kwaliteit van zowel de bovengrond als de ondergrond en het grondwater is geschikt bevonden voor intensief gebruik zoals bijvoorbeeld woningbouw.

In de tussenliggende periode van 2006 tot heden hebben binnen het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden. Het terrein heeft al die tijd braakgelegen en is afgezet zodat het niet toegankelijk is.

4.3 Geluidhinder

De Wet geluidhinder voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones. De zones langs wegen en spoorwegen volgen uit de Wet geluidhinder in samenhang met het Besluit geluidhinder en de Regeling Zonekaart spoorwegen.





Het plangebied is gelegen in een zone langs de Taalstraat. Bovendien worden er nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Er is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, projectnr: 250317, 10 september 2012). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder wordt kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

In het kader van het onderhavige onderzoek zijn voor de effectbeschrijving van de diverse wegen akoestische berekeningen uitgevoerd ter bepaling van de geluidbelasting per woning en groepen van woningen. Hierbij is rekening gehouden met de verbreding van de A2 en de maatregelen aan de A2 die door Rijkswaterstaat worden getroffen ten gevolge van de verbreding van de A2.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Grote Gent de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Ten gevolge van het wegverkeer op de A2, N65 en Taalstraat wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. Ten gevolge van het wegverkeer op de N65 wordt ook de maximaal te ontheffen grenswaarde overschreden.

Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen terug te brengen zijn niet mogelijk of is gelet op de te verwachten kosten en het aantal woningen dat hier voordeel van ondervindt, niet doelmatig toe te passen.

De procedure hogere grenswaarden is nog niet doorlopen, maar zal gelijktijdig met de procedure voor onderhavig uitwerkingsplan doorlopen worden. De noodzakelijke hogere grenswaarden zullen dan ook ten minste gelijktijdig met het uitwerkingsplan of eerder vastgesteld worden.



4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

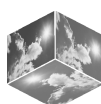
Onderhavig project behelst de realisatie van 12 woningen met één ontsluitingsweg. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

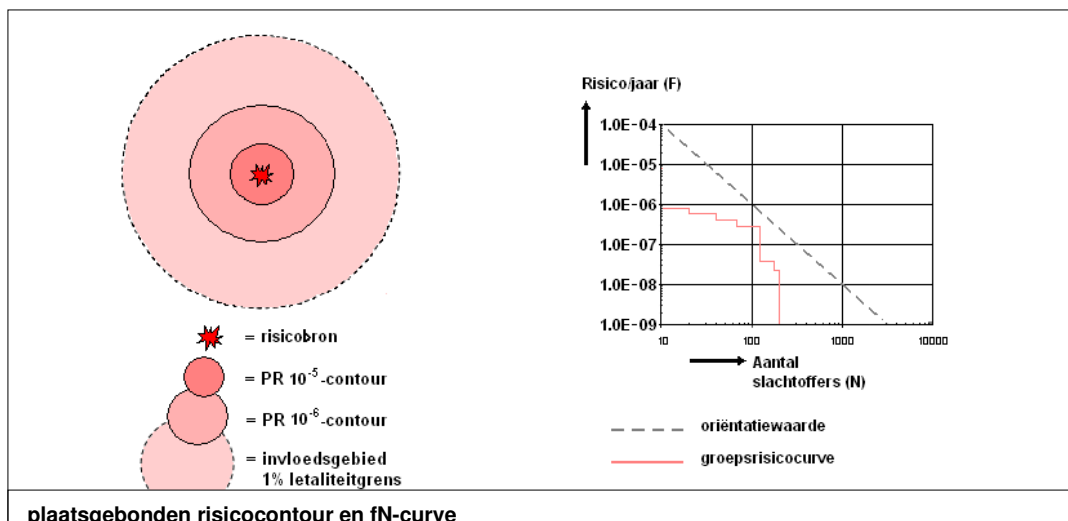
4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

In het kader van de uitwerkingsplanprocedure moet het aspect externe veiligheid onderzocht worden. Hierbij dienen de risico's in beeld gebracht te worden die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Het plangebied Taalstraat 78 - 82 ligt binnen het invloedsgebied van twee snelwegen (A65/A2) en twee spoorwegen (Tilburg-Vught-Den Bosch/ Boxtel - Vught - Den Bosch). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van buisleidingen of risicovolle inrichtingen.





Externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. De plaatsgebonden risicocontouren en de fN-curve zijn weergegeven in de figuur hierboven.

Binnen de plaatsgebonden risicocontouren bestaat een bepaald risico te overlijden als gevolg van een calamiteit. Binnen deze contouren gelden harde bouwrestricties. Deze restricties kunnen per risicobron verschillen.

De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de aard van de risicobron, maar ook door het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied daarvan. Bij veel ruimtelijke besluiten moet de hoogte van dit groepsrisico verantwoord worden. Dit noemt men de verantwoordingsplicht van het groepsrisico.

4.5.2 Onderzoek

Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud heeft in het kader van het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' een quick scan uitgevoerd ten aanzien van externe veiligheid. De resultaten zijn onderstaand weergegeven.

Rijkswegen

Veiligheidszone/plaatsgebonden risico

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is vastgesteld dat beide rijkswegen ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone hebben. Plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.



Groepsrisico

In de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is het risicoplafond van de A65 ter hoogte van het plangebied vastgesteld op 1500 wagens GF3 (brandbaar gas) per jaar, dat van de A2 op 4000 wagens GF3 (brandbaar gas) per jaar.

Het groepsrisico van beide wegen is reeds berekend in het kader van een ruimtelijke procedure ten behoeve van ontwikkelingen aan de Taalstraat-Torenstraat in Vught¹. Deze berekeningen dateren echter van voor de laatste wijziging van de Circulaire (22 december 2009) en zijn daarmee niet gebaseerd op de risicoplafonds die sinds 22 december 2009 zijn vastgesteld. Voor de ruimtelijke procedure Centrum Vught moeten de groepsrisicoberekeningen daarom geactualiseerd worden. Echter vanwege het relatief lage vervoersplafond en de eveneens relatief lage personendichtheden in de directe omgeving van de rijkswegen is de verwachting dat het groepsrisico van geen van de wegen toeneemt of de oriëntatiewaarde overschrijdt. Er wordt vooralsnog van uit gegaan dat groepsrisicoverantwoording niet noodzakelijk is.

Spoorwegen

Veiligheidszone/plaatsgebonden risico

Uit eerder uitgevoerd externe veiligheidonderzoek in het kader van de ruimtelijke procedure De koepel² blijkt dat de spoorwegen geen PR 10-6 contour hebben. Tevens is in het rijksontwerp Basisnet Spoor vastgesteld dat geen van de spoorwegen een veiligheidszone zal krijgen. Plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Het groepsrisico van de spoorweg Tilburg-Vught-Den Bosch is eveneens reeds berekend in het kader van de ruimtelijke procedure De koepel. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico van de spoorlijn onder de oriëntatiewaarde ligt. De groepsrisicoberekening moet geactualiseerd worden, maar omdat ruimtelijke ontwikkelingen zich op grote afstand van de spoorlijn bevinden, is de verwachting dat er geen sprake zal zijn van een toename van het groepsrisico. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet verplicht. Met de komst van het Basisnet en bijbehorende veiligheidsmaatregelen zal het groepsrisico in de toekomst verder afnemen.

Over de spoorlijn Boxtel-Vught vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen (meer) plaats. Deze spoorlijn heeft derhalve geen invloed op het planvoornemen.

4.5.3 Conclusie

Het plangebied ligt binnen de invloedsgebieden van twee spoorwegen en twee rijkswegen. Geen van de vervoersassen heeft een veiligheidszone/PR 10⁻⁶ contour. Plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor het plangebied.

2 Taalstraat-Torenstraat te Vught: externe veiligheid. Cauberg-Huygen, 18 december 2009.

3 Externe veiligheid De Koepel, Oranjewoud/Save 20-12-2009



Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden, dat uitgaande van de beschikbare gegevens van eerdere onderzoeken, de vervoersintensiteiten en de bevolkingsdichtheden wordt verwacht, dat bij geen van de vervoersassen sprake zal zijn van toename van het groepsrisico dan wel een overschrijding van de oriëntatiewaarde. Vooralsnog wordt er daarom vanuit gegaan dat groepsrisicoverantwoording niet verplicht is.

4.6 Bedrijvigheid

4.6.1 Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolge hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden.

Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden ten opzichte van elkaar, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitoefening.

4.6.2 Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst³ opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot rustige woongebieden.

In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

- categorie 1 grootste afstand 10 meter;
- categorie 2 grootste afstand 30 meter;
- categorie 3.1 en 3.2 grootste afstanden respectievelijk 50 en 100 meter;
- categorie 4.1 en 4.2 grootste afstanden respectievelijk 200 en 300 meter;
- categorie 5.1, 5.2 en 5.3 grootste afstanden respectievelijk 500, 700 en 1000 meter;
- categorie 6 grootste afstand 1500 meter.

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceelsgrootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning. De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te

4 Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009



beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

4.6.3 Onderzoek

Het dichtst bij het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan gelegen bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 125 meter. Dit betreft het bedrijf aan de Taalstraat 171 dat handelt in geluidsinstallaties. Dit bedrijf valt conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' onder milieucategorie 2 met een grootst aan te houden indicatieve afstand van 30 meter. Dit bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen. Aangezien er in het centrum van Vught geen bedrijven aanwezig zijn met een hogere milieucategorie dan 3 met een grootst aan te houden indicatieve afstand van 100 meter, zijn er geen bedrijven aanwezig die een belemmering kunnen zijn voor de realisatie van de 12 woningen. Andersom vormen de woningen ook geen belemmering voor de bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving.

4.7 Kabels en leidingen

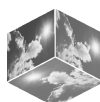
Binnen dan wel nabij het plangebied zijn geen kabels, leidingen of verbindingen aanwezig die planologische bescherming behoeven en/of van invloed zijn op onderhavig planvoornemen.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Het plangebied voor onderhavig uitwerkingsplan is gelet op de bebouwingsdichtheid aardkundig (bodem en geomorfologie) niet gekarteerd. Gezien de archeologische verwachtingswaarde in de directe omgeving (middelhoge en hoge trefkans) geldt deze verwachtingswaarde ook voor het plangebied. Er kan zich altijd een situatie voordoen dat tijdens de bouwplannen vondsten worden gedaan, die eerst moeten worden veiliggesteld alvorens verder te bouwen. Om een en ander uit te sluiten is het raadzaam om bij eventuele bouwplannen vooraf onderzoek te doen, zeker ter plaatse van oude landgoederen. Voor de landgoederen Zionsburg en Sophias-burg is in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' dan ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen voor de noodzakelijke bescherming. Voor het plangebied zelf is deze dubbelbestemming niet van toepassing.

Binnen het plangebied is sprake van een hoge mate van verstoring: deze locatie is in het verleden grotendeels gesaneerd als gevolg van een bodemverontreiniging, waardoor de kans op het aantreffen van samenhangende archeologische resten hier zeer klein is. Voor het plangebied van onderhavig uitwerkingsplan wordt dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen is hier dusdanig klein dat de bodemingrepen ten behoeve van de 12 woningen niet leiden tot een noemenswaardig informatieverlies met betrekking tot archeologische waarden.



4.8.2 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn waarop onderhavig planvoornemen van invloed is. In de nabijheid zijn wel enkele rijksmonumenten aanwezig behorende bij Sophia's burg. Het planvoornemen heeft echter geen invloed op deze monument. Bij de uitwerking van het plangebied is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de aanwezige stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur.

Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig uitwerkingsplan.

4.9 Flora en fauna

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en uitwerkingsplannen) moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen.

De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Dergelijke gebieden zijn in of in de directe nabij het plangebied niet aanwezig. Ten noorden van de kern Vught is het Natura 2000-gebied Vlijmens bos, Moerputten en Bossche Broek gelegen op een afstand van ruim 700 meter. Op een afstand van ruim 5,5 km ten westen van Vught is het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen gelegen. Gezien de afstand en aangezien het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit (zie paragraaf 4.4) zijn er geen gevolgen van het planvoornemen op deze Natura 2000-gebieden.

Het plangebied bestaat momenteel, na de sloop van de voormalige bedrijfspanden en de sanering van de gronden, uit braakliggend terrein met grassen en onkruid. Aan de randen zijn enkele bomen en struikgewassen aanwezig. Gezien de uitgevoerde bodemsanering en de huidige invulling van het plangebied wordt dan ook niet verwacht dat het gebied geschikt is voor beschermde plant- en diersoorten en soortgroepen. De bomen en struikgewassen aan de rand van het plangebied blijven behouden. Indien hier als gevolg van het bouwplan toch gekapt moet worden, zal dit in ieder geval plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Het planvoornemen heeft dan ook geen invloed op natuurwaarden binnen het plangebied. Een onderzoek naar flora en fauna is dan ook niet noodzakelijk.



4.10 Beoordeling milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een uitwerkingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan (of uitwerkingsplan) voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Onderhavig uitwerkingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling. Woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r., nummer 11.2. In geval van woningbouw is een (indicatieve) drempelwaarde opgenomen van >2000 woningen. Dit uitwerkingsplan voorziet in de ontwikkeling van 12 woningen, in de bestaande bebouwde kom van Vught (binnenstedelijk gebied). Deze woningbouwontwikkeling ligt met 12 woningen ver beneden de genoemde drempelwaarde. Ook gezien de in deze toelichting beschreven (milieu)aspecten in dit hoofdstuk wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.



5 Waterparagraaf

5.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. In het kader van de ontwikkeling van onderhavig plangebied heeft in het verleden reeds overleg plaatsgevonden met het waterschap. In 2006 was echter nog sprake van 20 grondgebonden woningen en 10 appartementen inclusief een ondergrondse parkeergarage. De huidige plannen zijn dus aangepast en het aantal woningen is naar beneden bijgesteld naar 12 woningen. De beoogde inrichting heeft een minder grote invloed op de waterhuishoudkundige situatie dan het plan uit 2006.

Het destijds opgestelde waterhuishoudkundig plan (Geofox-Lexmond, 2 juni 2006) heeft als basis gediend voor onderhavige waterparagraaf maar is ten aanzien van de nieuwe inrichting, het beleid en de huidige eisen geactualiseerd.

5.2 Waterhuishoudkundige situatie

5.2.1 Rioolstelsel

De meeste wegen in de gemeente Vught, zo ook de Taalstraat, zijn voorzien van een gescheiden rioolstelsel. In een dergelijk rioolstelsel wordt het, relatief schone, regenwater separaat van het vuile afvalwater, middels een regenwaterafvoer-riool (RWA-riool) afgevoerd. Het vuile afvalwater komt in het droogweerafvoer-riool (DWA-riool) terecht en wordt uiteindelijk richting waterzuiveringsinstallatie (RWZI) afgevoerd. Ter plaatse van het plangebied bedraagt de b.o.b.-hoogte (binnenkant onderkant buis) van het RWA-riool en DWA-riool 3,9 respectievelijk 4,8 à 4,9 m + NAP.

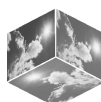
Het is niet bekend welke verhardingen in de voormalige situatie waren aangesloten op het RWA-riool. Gezien het historische gebruik (garagebedrijf met tankstation en meubelzaak), bestaat het vermoeden dat alleen het regenwater dat op de daken terechtkwam op deze rioolleiding werd geloosd. Het regenwater dat op de overige terreinverhardingen viel, werd waarschijnlijk beschouwd als vuil afvalwater en werd, tezamen met het overige afvalwater, afgevoerd naar het DWA-riool.

5.2.2 Oppervlaktewater

Op en in de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Wel bevindt zich op circa 100 meter afstand ten oosten van het terrein een watervoerende sloot die wordt onderhouden en beheerd door Waterschap de Dommel. Het waterpeil van deze sloot is niet bekend.

5.2.3 Bodemopbouw

Ter plaatse van het plangebied wordt de slecht doorlatende deklaag (tot circa 30 m- mv) volgens de Geologische kaart van Nederland (NITG-TNO, 2003) gevormd door de formatie



van Boxtel. Deze fluvioperiglaciale afzetting (smeltwaterafzettingen die in de “warmere” periodes van de IJstijd zijn ontstaan) bestaat uit afwisselende lagen zand en leem. Onder deze deklaag ligt het redelijk tot goed doorlatende eerste watervoerende pakket. Dit pakket bestaat voornamelijk uit grove, grondhoudende zanden. De dikte bedraagt 50 à 60 meter. Hieronder bevindt zich een circa 30 meter dikke, scheidende laag (samengesteld uit klei, afwisselend met fijn zandige lagen). Uit de diverse uitgevoerde bodemonderzoeken ter plaatse blijkt dat de bodem ter plaatse tot circa 20 m-mv overwegend bestaat uit matig fijn zand. Plaatselijk zijn op een diepte van 5 en 14 m-mv veensporen aangetroffen.

In onderstaande tabel is schematisch de globale geologische bodemopbouw weergegeven. De verschillende afzettingen zijn van boven naar beneden weergegeven (respectievelijk van jong naar oud).

Diepte (m-mv)	formatienaam	samenstelling	Geohydrologische eenheid
0-30	Boxtel	Matig fijn, leemhoudend zand	Deklaag
30-80 à 90	Sterksel	Grove, grindhoudende zanden	1 ^e watervoerende pakket
80 à 90 - 130	Kedichem / Tegelen	Klei en fijne zanden	1 ^e scheidende laag

5.2.4 Grondwater

Om de vraag te beantwoorden of infiltratie en berging van hemelwater ter plaatse van het plangebied mogelijk is en op welke wijze dat dan het beste gerealiseerd kan worden, moeten ook de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bekend zijn. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen representatieve peilbuizen van het meetnet TNO-NITG. Ook het gemeentelijk grondwatermeetnet beschikt niet over peilbuizen die zich op relatief korte afstand van het plangebied bevinden. Bovendien wordt de grondwaterstand in de peilbuizen van laatstgenoemd meetnet maximaal 4 maal per jaar gemeten. De dichtstbijzijnde peilbuis (code 04) ligt op circa 500 meter afstand ten zuiden van het plangebied. De grondwaterstand in deze peilbuis bleek in de periode mei 2002 tot en met maart 2006 te variëren van 2,70 m + NAP tot 5,54 m + NAP.

In het verleden zijn op het terrein diverse grondwaterstandmetingen uitgevoerd. Op 31 januari 1997 bedroeg de grondwaterstand op het te ontwikkelen terrein ongeveer 2,4 m-mv (circa 3,5 m + NAP). Aan de hand van gegevens uit het meetnet van TON-NITG kan worden afgeleid dat op dat moment sprake was van een “gemiddelde hydrologische situatie” (waarbij gemiddelde grondwaterstanden worden verwacht). Aan de hand van de uitgevoerde grondwaterstandmetingen is de lokale grondwaterstromingsrichting vastgesteld. Deze bleek op dat moment noordoostelijk gericht te zijn.

Op 1 mei 2006 is in een bestaande freatische peilbuis een grondwaterstandsmeting uitgevoerd. De grondwaterstand bleek op die dag 2,25 m-mv (circa 3,6 m + NAP) te bedragen.



Ook in dit geval lijkt de gemeten waarde overeen te komen met de voor de locatie verwachte gemiddelde grondwaterstand.

Aangezien ten aanzien van de bodemopbouw de laatste jaren geen wijzigingen hebben plaatsgevonden zijn de hierboven genoemde waarden nu nog van toepassing.

Gelet op de geringe hoeveelheid beschikbare grondwaterstandgegevens, is het niet mogelijk een gedegen uitspraak te doen over de fluctuatie van de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied. Voor de gemiddelde grondwaterstand wordt een waarde aangehouden van ongeveer 2,3 m-mv (circa 3,6 m+ NAP).

5.2.5 Overige milieugerelateerde aspecten

Het plangebied bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Evenmin is de locatie binnen een beschermd waterhuishoudkundig gebied gelegen. Wel bevindt het plangebied zich binnen een “kwetsbaar gebied”. Dit betekent dat voor dit gebied specifieke, aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van huishoudelijke afvalwaterlozingen. Aan lozingen van (relatief schoon) regenwater worden geen beperkingen gesteld.

Op een afstand van circa 300 meter ten oosten van de locatie (en direct ten oosten van de rijksweg A2) bevindt zich een bestaand inundatiegebied. Bij extreme neerslag en hoge waterstanden in de Dommel zal het “teveel” aan water tijdelijk in dit gebied worden geborgen. Voor zover bekend zijn op dit moment geen concrete plannen om dit inundatiegebied uit te breiden of in de richting van de ontwikkelingslocatie te verplaatsen.

Gedurende de jaren 1987 tot 1997 zijn ter plaatse diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken hebben destijds uitgewezen dat op de locatie een omvangrijke verontreiniging van de grond en het grondwater aanwezig was. In de periode van 2002 tot 2006 is de gehele verontreiniging verwijderd. Het plangebied is inmiddels dan ook voor het beoogde nieuwe gebruik geschikt. Het laatste bodemonderzoek uit 2006 heeft dit aangetoond (zie paragraaf 4.2).

5.3 Invloed van het planvoornemen

In de huidige situatie is het plangebied (na de sloop van de voormalige bedrijfspanden en de bodemsanering) braakliggend en is er geen verhard oppervlak aanwezig. In de voormalige situatie was het plangebied in zijn geheel verhard.

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van 12 grondgebonden woningen en een ontsluitingsweg. 10 van deze woningen betreffen patiowoningen voorzien van een kavel die grotendeels verhard zal zijn. 2 woningen zullen worden gerealiseerd aan de Taalstraat waarbij deze woningen zullen beschikken over een achtertuin.

Gezien deze inrichting van het plangebied wordt ervan uitgegaan dat circa 80-90% van het plangebied zal worden verhard. Het plangebied is 3.200 m² groot, dus het totaal verhard oppervlak komt neer op maximaal 2.880 m². Ten opzichte van de voormalige situatie



waarbij het gehele plangebied was verhard is er geen sprake van extra verhard oppervlak, maar neemt de verharding zelfs af.

Het regenwater (dakvlak) van de tien patiowoningen inclusief de bijhorende verharding (totaal verhard oppervlak ca. 1950 m²) van de woningen wordt via het HWA-stelsel via de achterzijde van het plan afgevoerd naar een zak/infiltratiesloot. Deze sloot is voorzien van een natuurlijke drempel en kan indien nodig overstorten op de waterloop de Beneden Dommel. Het regenwater (dakvlak) inclusief de bijhorende verharding van de twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen van het plan aan de Taalstraat worden rechtstreeks via een huisaansluiting op het HWA- stelsel van de gemeente afgevoerd.

Ten behoeve van het bepalen van de noodzakelijke capaciteit van het HWA-stelsel voor de tien patiowoningen is hno-tool van het waterschap ingevuld. Deze is als bijlage 3 opgenomen bij dit uitwerkingsplan.

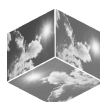
De DWA afvoer van de tien patiowoningen wordt in het plan via een vrijverval riolering afgevoerd naar een pompput gelegen aan het einde van het plan. Vanuit deze pompput wordt het door een persleiding via een lozingsput aansluitend met een vrijvervalriool op het gemeentelijke stelsel gelegen in de Taalstraat afgevoerd. De DWA afvoer van de twee nieuw te bouwen vrijstaande woningen van het plan aan de Taalstraat worden rechtstreeks via een huisaansluiting op het DWA stelsel van de gemeente afgevoerd.

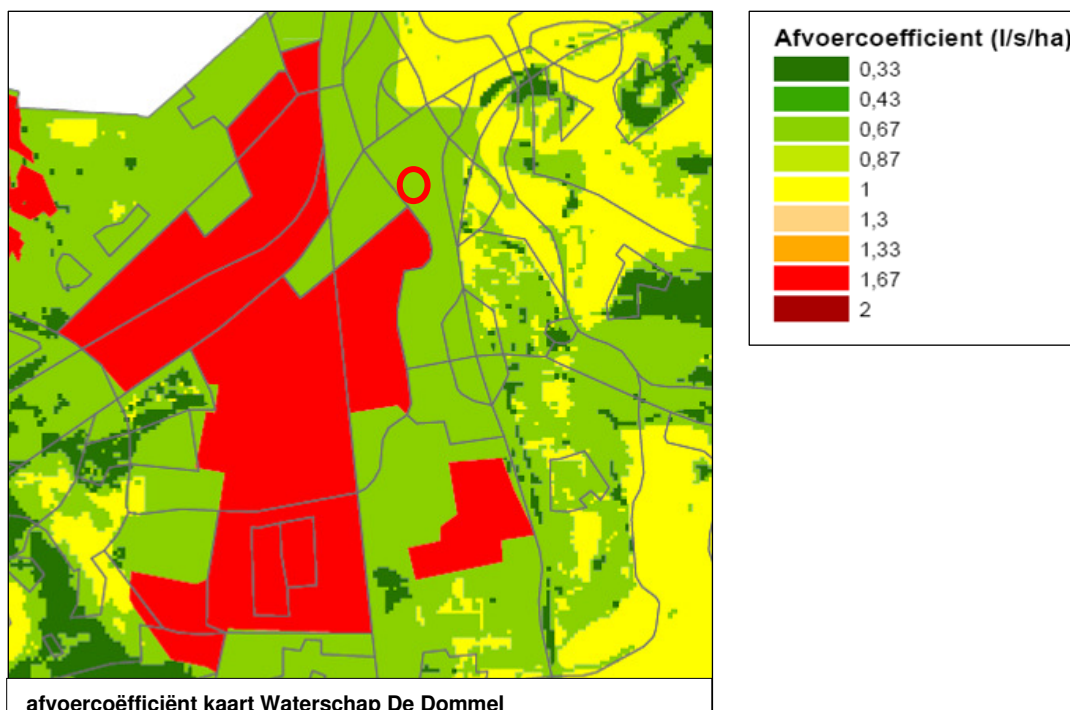
5.4 Eisen en voorwaarden van de instanties

5.4.1 Waterschap de Dommel

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten uit de Checklist watertoets van het waterschap De Dommel zijn van toepassing op het plangebied:

- Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is: 1. hergebruik 2. vasthouden 3. bergen 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
- De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. De maximale afvoer is locatie gebonden en is voor het plangebied deels 0,67 l/s/ha en deels 1,67 l/s/ha (zie figuur op de volgende pagina);
- Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Dat geldt tenminste voor het deel van de ontwikkeling waarmee de verharding toeneemt. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend (met behulp van de HNO-tool) met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$;
- Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen er zijn in een $T=100 + 10\%$ situatie;
- De GHG mag niet worden verlaagd. Eventuele bergingsvoorzieningen liggen boven de GHG;





- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren;
- Uitlogende materialen worden niet gebruikt bij nieuwbouw.

5.4.2 Gemeente Vught

In het waterplan is middels het opstellen van streefbeelden de wensen en ambities ten aanzien van het watersysteem in Vught op de lange termijn vastgesteld. De termijn waarbinnen de streefbeelden gerealiseerd kunnen worden is afhankelijk van de ontwikkelingen binnen het gebied en beschikbare middelen.

De hoofdthema's in het Waterplan zijn:

- Water als (mede)ordenend principe; Om handen en voeten te geven aan het principe is er de zogenaamde watertoets, waarmee een breed spectrum aan ruimtelijke plannen wordt getoetst aan het naar behoren opnemen van het aspect water in de planvorming;
- Water vasthouden; bijvoorbeeld door het opvangen van regenwater en dit te gebruiken voor het sproeien van de tuin. Daarnaast kunnen bewoners hemelwater infiltreren door infiltratievoorzieningen lokaal, bijvoorbeeld in de achtertuin aan te leggen;
- Waterkwaliteit; door het toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen bij nieuwbouw wordt vervuiling van het oppervlaktewater en grondwater voorkomen;
- Waterketen; bijvoorbeeld door het invoeren van grijswatercircuits voor nieuwbouwwoningen;
- Natuur en recreatie; bijvoorbeeld wateren naast een ecologische ook een recreatieve functie te geven. Tevens waardevolle vegetatie te beschermen tegen te lage of te hoge grondwaterstanden;



- Beperken van wateroverlast; Het toepassen van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” op gemeentelijke schaal draagt bij aan de verkleining van de kans op wateroverlast;
- De belevingswaarde van water; Naast de specifieke functie waterberging kan water ook meer inhoud krijgen door gecombineerde functie met natuur en recreatie;
- Betrokken burgers; Communicatie en voorlichting zijn oplossingsrichtingen om de betrokkenheid van burgers met het waterbeheer te vergroten.

In de brochure 'Het gescheiden rioolstelsel in Vught: geen water bij de wijn' is tevens het gemeentelijk beleid met betrekking tot de waterhuishouding en de omgang met de afvoer van 'schoon' hemelwater beschreven.

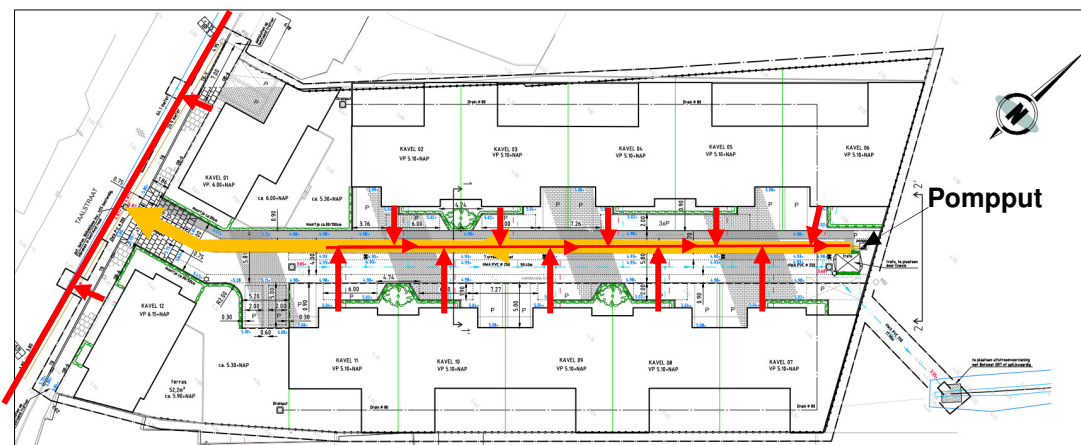
5.5 Invulling plangebied

5.5.1 Infiltratievoorziening

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals de lokale en regionale bodemopbouw, de heersende grondwaterstanden (GHG, GLG en GVG), etc. van belang.

Op basis van de GHG, de bodemopbouw en de afvoercoëfficiënt kan worden gesteld dat het plangebied redelijk geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Omdat de voorkeur van de instanties ook uitgaat naar infiltratie vóór bergen en afvoeren zal binnen het plangebied gebruik worden gemaakt van infiltratievoorzieningen.

Aangezien vrijwel het gehele plangebied zal worden verhard is er geen ruimte voor de realisatie van bijvoorbeeld een infiltratievijver of wadi. Infiltratie ter plaatse is dan ook niet mogelijk.

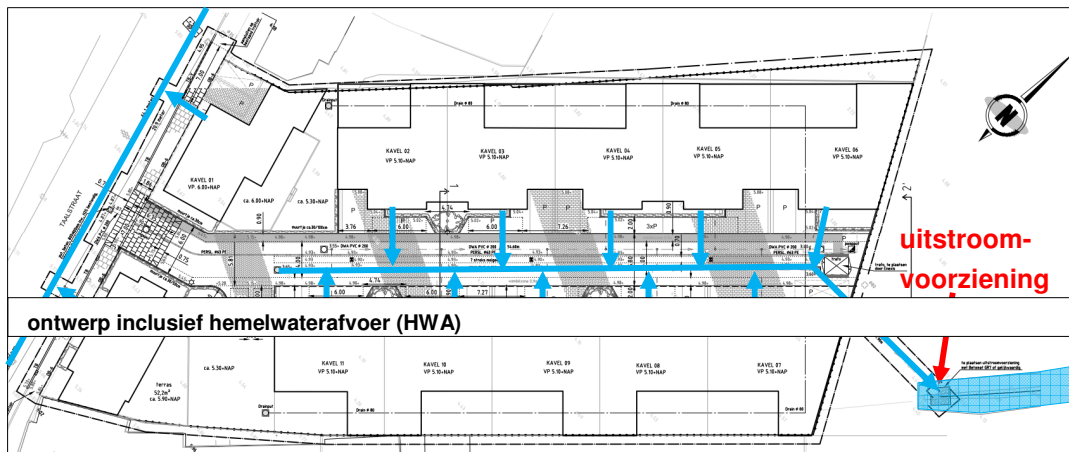


5.5.2 Rioolstelsel

Binnen het plangebied zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Het gescheiden rioolstelsel van de 2 herenhuizen aan de Taalstraat wordt direct aangesloten op het in de Taalstraat aanwezige gescheiden rioolstelsel. Voor de 10 patiowoningen geldt dit niet. Het



DWA-riool van de 10 patiowoningen voorziet in de afvoer van het vuile afvalwater centraal in het gebied. Aan de oostzijde van het plangebied wordt het vuile afvalwater verzameld en middels een pompput naar het DWA-riool in de Taalstraat afgevoerd.



Het hemelwater afkomstig van de 10 patiowoningen wordt verzameld in een afzonderlijk HWA-riool en middels een uitstroomvoorziening afgevoerd naar de waterafvoerende ten oosten van het plangebied.

5.5.3 Realisatie bouwplan

Bij de realisatie van het bouwplan worden geen uitlopende materialen toegepast. Verder wordt vanzelfsprekend bij de inrichting, de realisatie en het beheer zo min mogelijk gebruik gemaakt van vervuilende stoffen.

5.6 Reactie Waterschap

Onderhavig uitwerkingsplan is reeds voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Bij email d.d. 8 mei 2013 heeft het waterschap aangegeven dat voor het planvoornemen een vergunning nodig is van het waterschap. Aangezien de verharding minder dan 2.000 m² toeneemt en de lozing plaatsvindt op een sloot die buiten beschermd gebied ligt, zijn de activiteiten geheel vergunning en melding vrij. De mail van het waterschap is opgenomen in bijlage 4 bij dit uitwerkingsplan.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een viertal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet;
- het moederplan, bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het uitwerkingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels terug gelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

6.2 De verbeelding

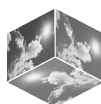
Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de binnen het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Verkeer';
- de aanduiding 'bouwvlak';
- de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 (aangezien het moederplan ook SVBP2008 is) als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

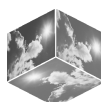
De aanleiding tot de vervaardiging van dit uitwerkingsplan voor deze ontwikkeling ligt bij de grondeigenaar. Deze heeft het voornemen om ter plaatse 12 woningen te realiseren. Het betreft hier een ontwikkeling waarbij de kosten en het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. In 2006 is een realisatieovereenkomst tussen de gemeente Vught en de initiatiefnemer ondertekend. Hierin is aangegeven dat het plangebied in 2 fasen worden gerealiseerd.

Voor de gemeente Vught zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het planvoornemen.

De kosten voor het realiseren van de woningen, inclusief de inrichting van de openbare ruimte en nutsaansluitingen, komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor de woningbouwontwikkeling zijn hiermee afgedekt en verzekerd. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

7.2 De maatschappelijke haalbaarheid

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, de kwaliteitsimpuls van het gebied en de relatief beperkte impact op de omgeving en aangezien op basis van hoofdstuk 4 van deze onderbouwing kan worden geconcludeerd dat er geen waarden of belangen (onevenredig) zullen worden geschaad, zal het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten. Mocht iemand bedenkingen hebben ten aanzien van het plan dan kan ten aanzien van het ontwerp-uitwerkingsplan een zienswijze kenbaar worden gemaakt en na vaststelling van het uitwerkingsplan eventueel beroep worden ingesteld.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het uitwerkingsplan doorloopt de volgende procedure (artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening):

- a. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - belanghebbende kunnen gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.
- b. Vaststelling:
 - vaststelling door het college van burgemeester en wethouders
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld uitwerkingsplan gedurende de beroepstermijn
- c. Beroep:
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

8.2 Vaststelling

