

UITWERKINGSPLAN IRENELAAN 1 VUGHT TOELICHTING

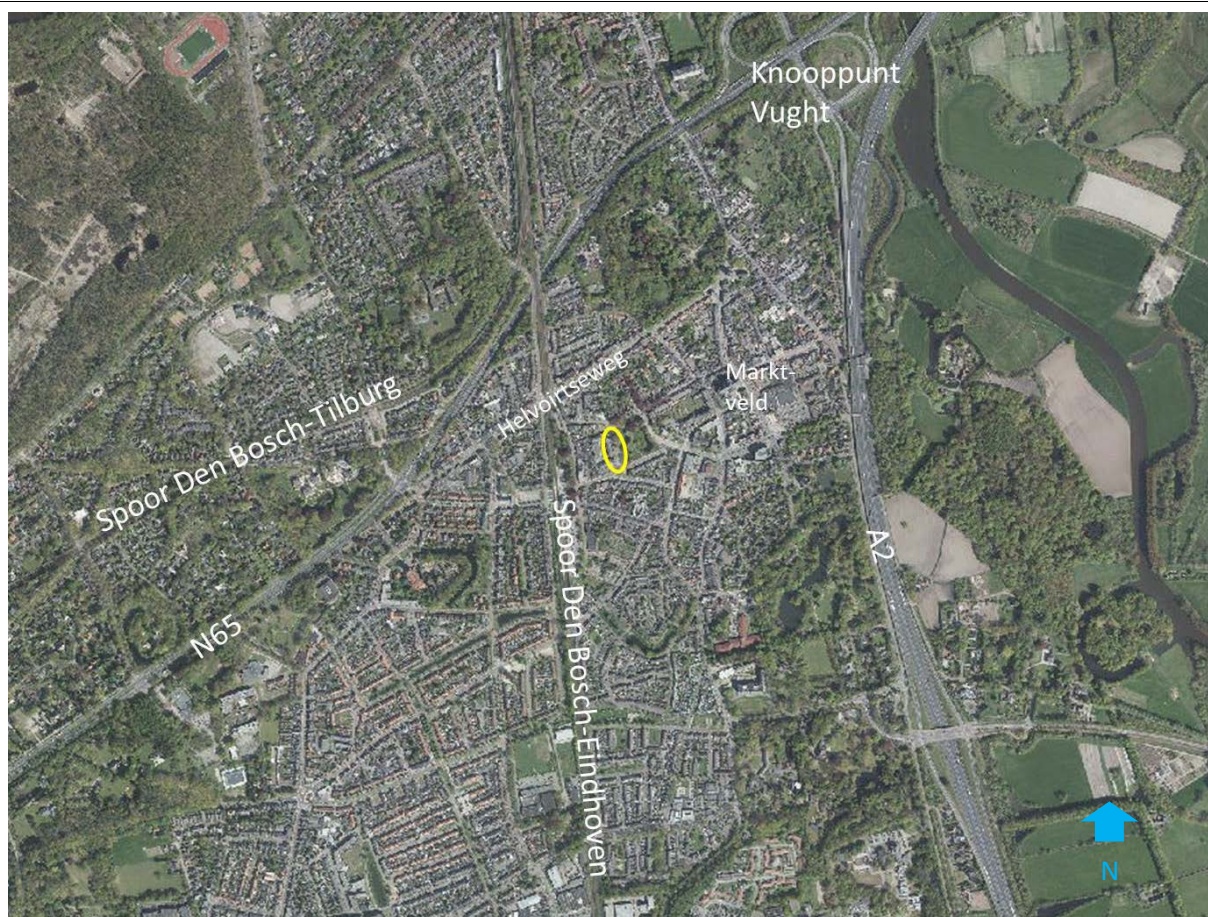


Titel:	Toelichting uitwerkingsplan "Irenelaan 1 Vught"
Kern:	Vught
Gemeente:	Vught
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.0865.vghUPIrenelaan1-VG01
Project:	17-164
Datum:	15 mei 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Dura Vermeer Bouw
Informatie mede afkomstig van:	Six Architects

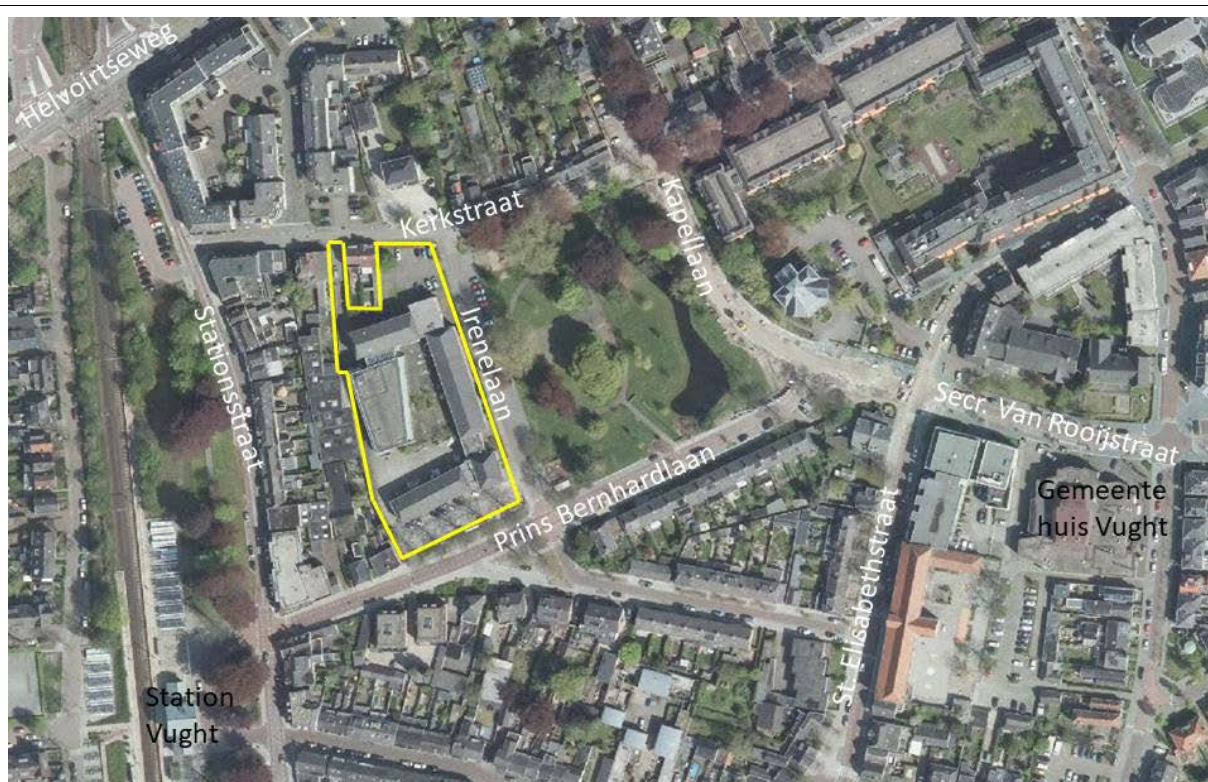
Aan de figuur op de voorpagina kunnen geen rechten ontleend worden.

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundig plan	9
2.4 Architectonische uitwerking	9
H3. Toetsing aan het beleidskader	11
3.1 Algemeen	11
3.2 Toetsing aan het woningbouwprogramma	11
3.3 Consequenties van recent vastgestelde beleidsplannen	12
H4. Verantwoording	13
4.1 Archeologie	13
4.2 Cultuurhistorie	15
4.3 Bodem	15
4.4 Water	16
4.5 Ecologie	17
4.6 Verkeer en parkeren	17
4.7 Milieuzonering	17
4.8 Geluid	18
4.9 Luchtkwaliteit	18
4.10 Externe veiligheid	19
4.11 Kabels en leidingen	20
H5. Juridische planopzet	21
5.1 Plansystematiek	21
5.2 Bestemmingen	22
5.3 Beoordeling per uitwerkingsregel	22
H6. Uitvoerbaarheid	24
6.1 Financieel	24
6.2 Maatschappelijk	24
Bijlagen	25
1. Verkennend bodemonderzoek Irenelaan 1, Milon, mei 2017	
2. Wateradvies d.d. 5 februari 2018	
3. Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Centrum Vught e.o., april 2011	
4. Advies Veiligheidsregio d.d. 31 januari 2018	
5. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerp-uitwerkingsplan 'Irenelaan 1 te Vught'	



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

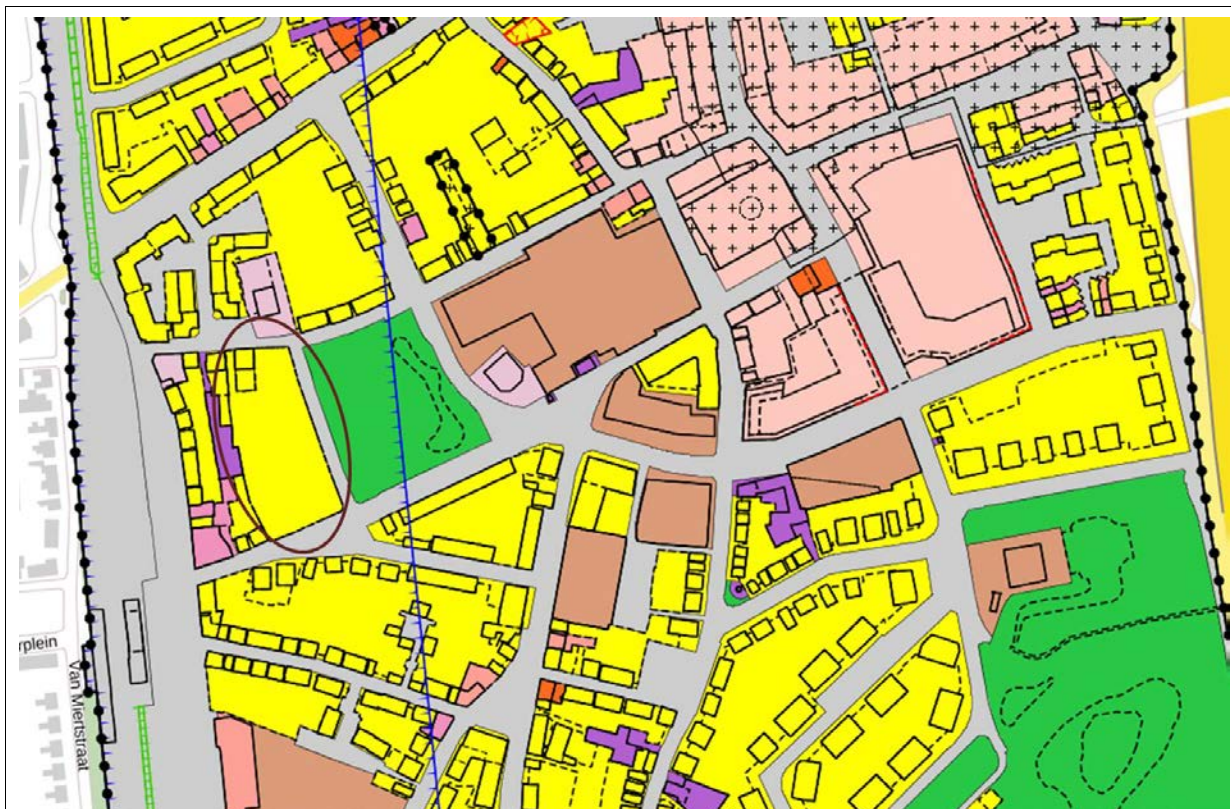
1.1 Aanleiding

Tussen het station en het centrum van Vught ligt aan de Irenelaan het gebouw van de voormalige tuinbouwwakhschool. De gemeente Vught heeft het perceel en het gebouw gekocht, nadat het onderwijs in een fusieproces naar Boxtel en 's Hertogenbosch is verhuisd (Helicon). De gedachte is om het perceel te herontwikkelen naar woningbouw. Daartoe is in 2013 het perceel in het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. van de uit te werken bestemming Wonen voorzien. In 2016 is een openbare Europese aanbesteding gestart die tot een overeenkomst met Dura Vermeer als ontwikkelende partij heeft geleid. Om de herontwikkeling mogelijk te maken wordt een procedure in de vorm van een uitwerkingsplan gestart, waarin de herbestemming juridisch-planologisch wordt verankerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Vught L 1367 met een oppervlakte van circa 6.000 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan drie zijden begrensd door wegen, te weten de Kerkstraat in het noorden, de Irenelaan in het oosten en de Prins Bernhardlaan in het zuiden. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de percelen aan de Stationsstraat.



Figuur 3. Vigerend bestemmingsplan Centrum Vught e.o.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan in het plangebied is het bestemmingsplan Centrum Vught e.o., vastgesteld op 19 juni 2013. In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de uit te werken bestemming "Wonen". Figuur 3 toont de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse gelden de aanduidingen maximum aantal bouwlagen, maximum aantal wooneenheden en de bouwaanduiding gestapeld.

In de uitwerkingsregels is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders de ter plaatse geldende bestemming 'Wonen uit te werken', uitwerken, met dien verstande, dat:

- a. de regels in artikel 21 (wonen), 11 (groen) en 18 (verkeer) van toepassing zijn;
- b. zowel grondgebonden als gestapelde woningen/meergezinswoningen mogen worden gebouwd;
- c. maximaal 50 woningen mogen worden gebouwd;
- d. maximaal 3 bouwlagen mogen worden gebouwd;
- e. een gesloten gevelwand aan de zijde van de Irenelaan en Prins Bernardlaan uitgangspunt zal zijn;
- f. de woningen met een kap mogen worden afgedekt;
- g. binnen de bestemmingsgrens in de parkeerbehoefte wordt voorzien, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- h. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- i. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- j. in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;
- k. in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen;
- l. 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;
- m. 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.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

Al vanaf haar ontstaan wordt Vught gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen. Deze landgoederen zijn ontstaan langs de “benen” vanaf de driesprong bij de Lambertustoren richting Tilburg en Eindhoven. De betekenis van Vught werd groter toen Vught de eerste verdedigingslinie tegen aanvallen uit het zuiden werd en er acht lunetten in een boog ten zuiden van Vught werden gebouwd.

Tot 1950 ontwikkelde Vught zich tussen de rijksweg en de spoorlijn naar Eindhoven, waar ook het station was gelegen. De beweging was zuidwaarts, waarbij ook het centrum opschoof naar de omgeving van het Marktveld. In de jaren vijftig en zestig ontwikkelde Vught zich snel, zowel ten oosten als ten westen van de spoorlijn naar Eindhoven. In deze periode werd aan de Irenelaan ook de tuinbouwwaksschool gebouwd. Vanaf het begin was het front van deze school gericht op het Onze Lieve Vrouwenpark tussen Irenelaan, Prins Bernhardlaan, Kapellaan en Kerkstraat. De Kapellaan is toen aangelegd en fungeert nog steeds als een ontsluitingsroute van het (winkel)centrum die via de Helvoirtseweg aansluiting geeft op het hoofdwegenet.

De tuinbouwwaksschool heeft tot 2003 op deze plek gefunctioneerd. Concentratie van het onderwijs leidde ertoe dat deze vestiging gesloten werd en de opleidingen verdeeld werden over locaties in Boxtel en 's Hertogenbosch.

2.2 Huidige situatie

De situatie is sinds die tijd nauwelijks veranderd. Het schoolgebouw staat leeg, alleen de gymzaal is in gebruik gebleven. Het schoolgebouw was in origine een L-vormig gebouw met een lange vleugel langs de Irenelaan en een kortere vleugel langs de Prins Bernhardlaan (figuur 5). Later is er aan de zijde van de Kerkstraat een vleugel aangebouwd en nog later op het achterterrein een extra uitbreiding. Voor het pand (bouwjaar 1953) is op 7 september 2011 een sloopvergunning verleend. Het te slopen oppervlakte bedraagt circa 2.200 m².



Figuur 5. Bestaande situatie

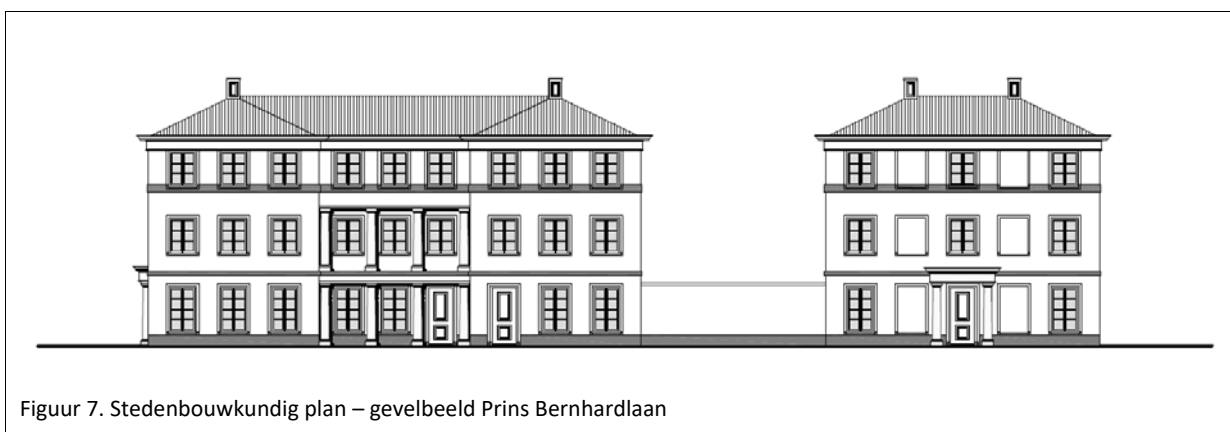
2.3 Stedenbouwkundig plan

De gemeente wil de locatie laten herontwikkelen naar woningbouw. Six Architects BV heeft daarvoor in opdracht van de gemeente een stedenbouwkundig plan (figuur 6-7) opgesteld. Het stedenbouwkundig plan kenmerkt zich onder meer door een zo goed als gesloten gevelwand aan de Prins Bernhardlaan en aan de Irenelaan en het toepassen van hoogwaardige materialen en afwerking. Er worden vier bouwvolumes voorgeschreven, waarbij het volume op de hoek van de Irenelaan en de Kerkstraat zich met een kloeki kap voegt naar de omgeving van de Kerkstraat. Het grootste volume presenteert zich in een klassieke stijl frontaal naar het park tegenover de Irenelaan. Deze stijl wordt doorgezet in twee gebouwen op de hoek van de Irenelaan en de Prins Bernhardlaan.

De buitenzijde van het pand (oftewel de voorgevel, achtergevel, zijgevels én dak) is vastgesteld, zowel qua materialisering als qua maatvoering in het stedenbouwkundig plan. De plattegronden zijn indicatief. Binnen is in beperkte mate ruimte om te schuiven in aantallen appartementen en woningen, zolang het gevelbeeld niet beïnvloed wordt en aan de uitwerkingsregel dat er maximaal 50 eenheden mogen worden gerealiseerd, wordt voldaan. De wijze waarop het binnen terrein wordt ingericht is vrijgelaten.



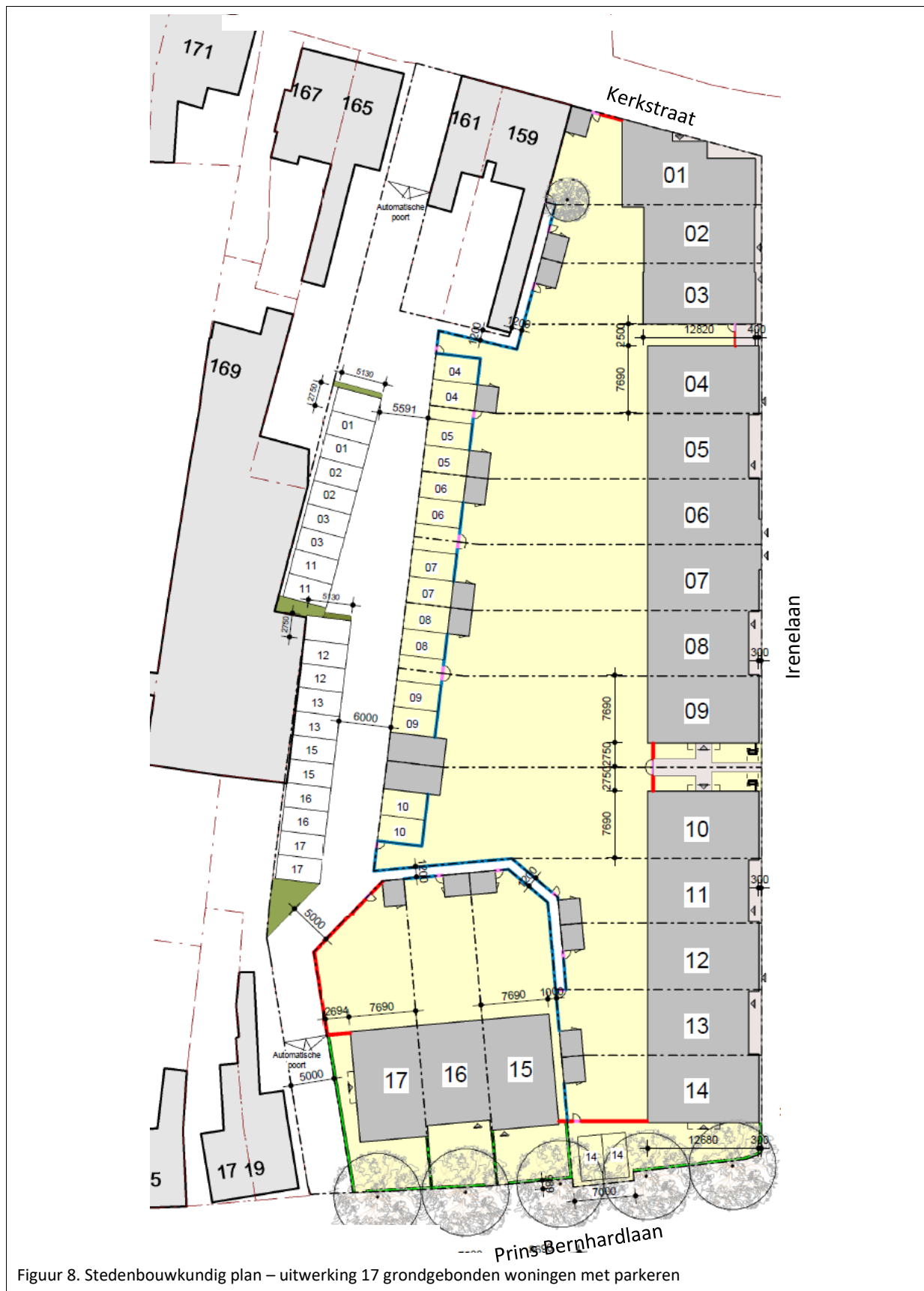
Het gebied rond de Irenelaan wordt niet als centrumgebied gezien, dus geldt de parkeernorm voor het 'gebied overig'. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden aangelegd. De ontsluiting van de parkeerplaatsen naar de openbare weg moet plaatsvinden aan de noordzijde via de Kerkstraat en/of aan de zuidzijde via de Prins Bernhardlaan. In geen geval is het mogelijk een ontsluiting te creëren voor het autoverkeer van en naar de Irenelaan tussen de nieuwe gebouwen door.



2.4 Architectonische uitwerking

In opdracht van Dura Vermeer die de Europese aanbesteding heeft gewonnen, is een ontwerp gemaakt dat uitgaat van 17 grondgebonden woningen (figuur 8). Deze woningen hebben allemaal een private tuin aan de achterzijde die grenst aan een collectief gebied waar het parkeren is opgelost. Elke woning heeft de beschikking over twee parkeerplaatsen. Voor de woningen centraal

aan de Irenelaan liggen de parkeerplaatsen direct aan de achterzijde van het eigen perceel. Ook voor de woning op de hoek van Irenelaan en Prins Bernhardlaan liggen de twee parkeerplaatsen direct aan het eigen perceel. Voor de overige woningen liggen de parkeerplaatsen in het collectieve gebied.



H3. Toetsing aan beleidskader

3.1 Algemeen

In het bestemmingsplan Centrum Vught e.o. (het moederplan) is geconcludeerd dat de locatie van de voormalige tuinbouwvakschool zich uitstekend leent voor een woonbestemming. Deze conclusie is mede ingegeven door de kwaliteit van de locatie aan de rand van het Onze Lieve Vrouwenpark, tussen station en centrum. Gesteld wordt dat op de locatie binnen de planperiode van tien jaar een woningbouwplan worden gerealiseerd. Daaraan wordt met dit uitwerkingsplan voldaan.

Voor de locatie Irenelaan is bij de vaststelling in 2013 aan de hand van de stand van zaken van de gesprekken met de Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting en Stichting Mariënhoven rekening gehouden met maximaal 50 te realiseren woningen, nagenoeg geheel in de sociale huursector, als woning met zorg. Deze gesprekken zijn op niets uitgelopen. Er is vervolgens een Europese aanbesteding uitgevoerd op grond waarvan nu 17 grondgebonden woningen op de locatie worden gebouwd.

Er is destijds bewust gekozen voor een uit te werken bestemming omdat:

- Bij de bestemming "Wonen uit te werken" de voorwaarde kan worden gesteld, dat de beoogde woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- Er dan een openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd, waardoor de beoogde inspraakmogelijkheden en rechtsbescherming voor omwonenden en belanghebbenden verzekerd zijn.
- Voor het uitwerken van de bestemming binnen het bestemmingsplan een grotere mogelijkheid aanwezig is voor flexibele invulling van de bestemming.

In het moederplan is het voornemen om de tuinbouwvakschool te transformeren naar woningbouw getoetst aan het beleid van rijksoverheid, provincie en gemeente. Geconcludeerd is dat de transformatie naar woningbouw passend is, waarbij als voorwaarde is meegegeven dat de het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 50 en de geplande woningbouw past in het woningbouwprogramma. Aangezien het uitwerkingsplan binnen de kaders van het moederplan past en er geen grote beleidswijzigingen zijn geweest ten aanzien van de wenselijkheid van transformaties in het stedelijk gebied, mag zonder meer worden aangenomen dat het uitwerkingsplan past in het beleid van rijk, provincie en gemeente. In dit hoofdstuk volstaat derhalve een toets aan het woningbouwprogramma en een beoordeling van de eventuele consequenties van recent vastgestelde beleidsplannen.

3.2 Toets aan het woningbouwprogramma

De provinciale Verordening Ruimte geeft aan dat jaarlijks afspraken gemaakt dienen te worden in het Regionaal Ruimtelijk Overleg over het woningbouwprogramma voor de eerste tienjaarsperiode. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose vormt hierbij de basis. In de geactualiseerde Regionale Agenda Wonen, vastgesteld op 8 december 2016, is aangegeven dat Vught in de periode t/m 2026 netto 815 woningen aan de woningvoorraad kan toevoegen. Met het oog op een wenselijke flexibiliteitsmarge hebben de gemeenten in RRO Noordoost afgesproken niet meer dan 70% harde plancapaciteit aan te maken voor de eerste tienjaarsperiode. De harde plancapaciteit in de gemeente Vught bedraagt volgens de Regionale Agenda 51%.

In september 2017 hebben Gedeputeerde Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De agenda bevat een oproep aan gemeenten om geschikte inbreidings- herstructurerings- en

transformatielocaties snel te ontwikkelen met een programma dat aansluit op de actuele vraag, waarbij de bevolkings- en woningbehoefteprognose uit mei 2017 het richtinggevend kader vormt. GS nodigen de gemeenten uit om e.e.a. in regionaal verband verder uit te werken in een 'regionaal perspectief op bouwen en wonen'. Dit moet uiterlijk eind 2018 worden vastgesteld. In verband hiermee worden er voor 2018 geen kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt.

Het initiatief heeft betrekking op een verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Vught en is opgenomen in de harde plancapaciteit. Het plan past daarmee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

Woonvisie Vught

In de Woonvisie, vastgesteld op 9 juni 2016, geeft de gemeente Vught haar volkshuisvestelijk beleid weer. *“Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. De woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van onze inwoners en uit de markt, passend binnen onze ambitie. Streven naar flexibiliteit is de rode draad die door deze woonvisie loopt.”*

De locatie Irenelaan is met 50 woningen, waarvan 0% sociaal, opgenomen in het woningbouwprogramma.

3.3 Consequenties van recent vastgestelde beleidsplannen

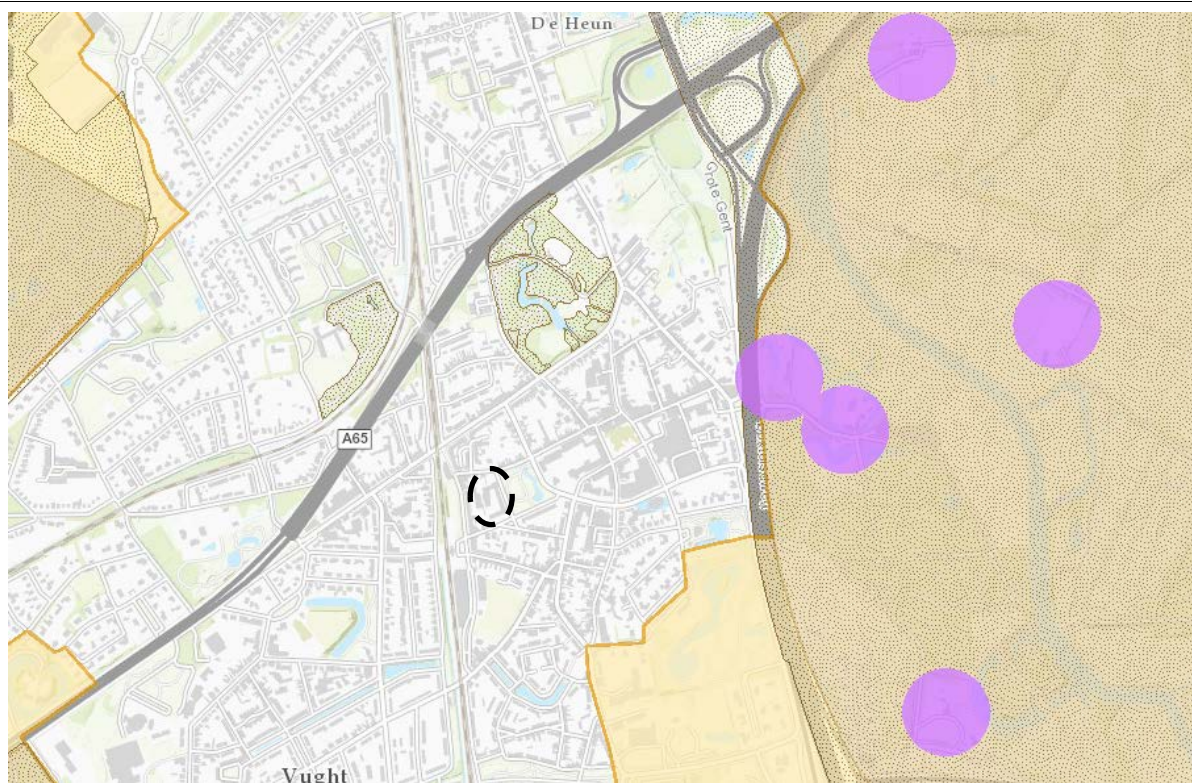
Na de vaststelling van het moederplan in 2013 heeft de gemeenteraad de volgende beleidsplannen vastgesteld:

- Structuurvisie Vught op 19 december 2013. Deze visie positioneert Vught in regionaal verband en kiest voor een profiel als groene, luxe woon- en leefgemeente. Het initiatief past daarin.
- Nota Groen op 2 maart 2016. Deze nota biedt het kader voor een goed beheer en ontwikkeling van de groenstructuur. De groenstructuur rond het plan met de bomen en het park blijft behouden.
- Verkeers- en vervoersplan (1^e herziening) op 15 juni 2017. Deze nota legt de keuzes die gemaakt zijn in het kader van de rijksinfraprojecten N65 en Programma Hoogfrequent Spoor vast. Deze hebben geen invloed op de planontwikkeling.
- Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023 op 5 oktober 2017. In de waterparagraaf (4.4) is daar al rekening mee gehouden.

H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

De gemeente Vught beschikt niet over een vastgestelde archeologische verwachtingskaart. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (figuur 9) geeft geen nadere informatie over de archeologische verwachting.



Figuur 9. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied

Ten behoeve van vijf ontwikkellocaties in het moederplan is in 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is geconcludeerd dat in alle plangebieden - mits een intact bodemprofiel aanwezig is - archeologische resten uit de periode mesolithicum - nieuwe tijd kunnen worden aangetroffen. Bovendien kan een breed scala aan complextypen worden aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat in het plangebied Irenelaan de verstoring potentieel hoog is vanwege de bebouwing van de tuinbouwwakschool. Omdat het de eerste bebouwing betreft, kunnen er nog intacte zones aanwezig zijn.

In 2015 is in de directe omgeving een bureauonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen vernieuwing van de riolering. De zone nabij het plangebied omvat een mogelijk hoog gelegen gebied met esdek waar zich mogelijk sporen uit de prehistorie, Romeinse tijd en middeleeuwen bevinden. Gelet op de geomorfologie en de bodem is deze kwalificatie ook op het plangebied van toepassing.

In het plangebied is als gevolg van de bouw van de tuinbouwwakschool verstoring opgetreden. In figuur 10 is de bestaande bebouwing met een funderingsdiepte van minimaal 110 cm (en deels 245 cm) onder maaiveld geconfronteerd met de beoogde bebouwing. Uit de confrontatie blijkt dat met name op de hoek met de Kerkstraat en langs de Prins Bernhardlaan bebouwing wordt gesitueerd op een plek waar nu geen bebouwing staat. Daar is een intact bodemprofiel denkbaar. Langs de

Irenelaan en op de locatie waar de bergingen zijn gesitueerd is het bodemprofiel met zekerheid stevig verstoord op de plaats waar gebouwd wordt.



Figuur 10. Confrontatie bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing

Voor het huidige plan zijn nog geen gedetailleerde archeologisch gegevens voorhanden. In het kader van het uitwerkingsplan wordt hiervoor een dubbelbestemming archeologie opgenomen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning wordt een waardestellend archeologisch onderzoek in de vorm van in ieder geval een bureau- en booronderzoek. Op basis van de resultaten van het waardestellend onderzoek kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden.

In de huidige situatie is een groot deel van het plangebied bebouwd. Deze bebouwing zal voor de realisatie van de plannen moeten worden gesloopt. Voor de sloop is reeds een geldige sloopvergunning voorhanden. De dubbelbestemming heeft derhalve geen betrekking op de sloop. Volgend op de sloop zal ook daar waar de gebouwen stonden een booronderzoek worden uitgevoerd. Daarmee is alle informatie voorhanden om een gefundeerd besluit te nemen hoe om te gaan met archeologische waarden.

Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in de ondergrond die worden bedreigd door de voorgenomen ingrepen zal de voorwaarde zijn dat er een archeologische opgraving moet worden uitgevoerd. Als er geen behoudenswaardige vindplaatsen aanwezig zijn of als deze niet of slechts beperkt bedreigd worden door de geplande ingreep zal respectievelijk geen of beperkt onderzoek als voorwaarde worden opgenomen.

4.2 Cultuurhistorie

De locatie maakt volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant deel uit van de Stationsbuurt, een tuinwijk die vanuit het perspectief van de historische stedenbouw, hoog gewaardeerd wordt. De waardering van het ensemble nabij het plangebied wordt als volgt geformuleerd: *“De oost-west getraceerde Kerkstraat heeft een bebouwing van overwegend eenlaagse woningen uit de periode 1900-1910 met de nokrichting evenwijdig aan de straat. Gedeelten van de straat zijn nog voorzien van oude straatbomen. Halverwege de straat bevindt zich aan de zuidzijde een klein park met vijver in landschapsstijl. Grenzend aan dit park staat het landhuis Leeuwenburg uit 1890, opgetrokken in chaletstijl (rijksmonument).”* De tuinbouwwakschool wordt niet als cultuurhistorisch waardevol beschouwd.

In de planvorming is met de lagere huizen met kap aan de Kerkstraat en de klassieke stijl frontaal naar het Onze Lieve Vrouwenpark sterk aansluiting gezocht bij de kenmerken van de Stationsbuurt. Daarmee wordt de cultuurhistorische waarde versterkt.

4.3 Bodem

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. van het 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. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat geen sprake mag zijn 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

In het moederplan is reeds aangegeven dat ter plaatse van het plangebied een ondergrondse tank is gelegen. Deze tank is in het verleden niet eerder conform de huidige richtlijnen onderzocht. Delen van het plangebied zijn reeds in het verleden onderzocht, hierbij geldt dat maximaal licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen in de grond en het grondwater. Ter plaatse van het kassencomplex was het EOX-gehalte licht verhoogd aangetoond.

In een recent verkennend bodemonderzoek (Milon, mei 2017, bijlage 1) zijn alleen licht verhoogde gehalten of concentraties van lood, zink, PAK en PCB in de bovengrond en naftaleen in het grondwater aangetroffen. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bodem vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

4.4 Water

Beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

In het moederplan zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten van het waterschap opgenomen die van toepassing zijn op ontwikkelingen, waaronder dit uitwerkingsplan. Het betreft:

- 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;
- De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. De maximale afvoer bedraagt voor het plangebied 1,67 l/s/ha;
- 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 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 waterkwaliteitstrits: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren;
- Uitlopende materialen worden niet gebruikt bij nieuwbouw.

Waterberging

In het plangebied ziet de verdeling van het verhard oppervlak er in de huidige en toekomstige situatie als volgt uit:

Oppervlaktes	M ² huidig	M ² toekomstig
Daken	2.200 m ²	1.770 m ²
Verharding	3.600 m ²	2.480 m ²
Private tuinen	0 m ²	1.550 m ²
Onverhard	200 m ²	200 m ²
Totaal	6.000 m ²	6.000 m ²

In de huidige situatie is het plangebied vrijwel volledig verhard, met uitzondering van een smalle voortuin voor de school langs de Irenelaan. In de nieuwe situatie neemt de verharde oppervlakte zeker niet toe. Omdat een deel van het terrein ingezet wordt als tuin zal de verharde oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie naar verwachting afnemen met 1.550 m². De capaciteit van de riolering is daarop ingesteld. Er is geen noodzaak tot het aanleggen van extra waterberging in het plan.

Drooglegging

Het plangebied heeft een hoogteligging gelijk aan ca. 5,4 m + N.A.P. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat het grondwater bij het onderzoek op 1,36 meter beneden maaiveld ligt. De stromingsrichting van het grondwater is overwegend noordoostelijk gericht naar de Dommel. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich minimaal 70 centimeter onder maaiveld. De ontwateringsdiepte is dan ook ruim voldoende voor de bouw van de woningen.

Veiligheid

In het plangebied is geen kern en beschermingszone van een waterkering gelegen.

Riolering

De gemeente Vught beschikt voor het grootste deel over een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel. Ook rond het plangebied ligt een gescheiden riolering. De ontwikkeling in het plangebied wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Bij de verdere uitwerking wordt aandacht besteed aan de wijze waarop de huisaansluitingen van de nieuwbouwwoningen op het bestaande rioleringsstelsel wordt aangesloten.

Waterkwaliteit

Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt. Het hemelwater op de daken en in de tuinen wordt geacht schoon te zijn en wordt via een infiltratievoorziening aangesloten op het hemelwaterriool. Ook het hemelwater op de verharding die naar de parkeerplaatsen leidt, wordt daarop aangesloten, aan de voorkant voorzien van een afvang van vervuiling.

Procedure

De waterparagraaf wordt in het kader van het vooroverleg aan het waterschap voorgelegd. Het wateradvies wordt opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

4.5 Ecologie

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek, ligt op een afstand van minimaal 1.400 meter van het plangebied. De bouw van 17 woningen binnen het stedelijk gebied van Vught op een locatie waar 50 appartementen mogelijk zijn, heeft geen effect.

In het moederplan is al aangegeven dat de ontwikkelingslocaties, waaronder de Irenelaan, niet gelegen zijn in de nabijheid van een beschermenswaardig gebied. Er worden in het gehele centrumgebied van Vught hooguit algemeen beschermde soorten verwacht, waarvoor een vrijstelling van de ontheffingsplicht uit de toenmalige Flora- en faunawet geldt. Met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming is de situatie materieel niet veranderd.

Daarbij komt dat het plangebied vrijwel volledig verhard is. De bomen aan de Prins Bernhardlaan blijven behouden. Daartoe liggen de woningen aan de Prins Bernhardlaan wat terug, zodat de bomen – die in de openbare ruimte staan – worden gespaard. Over de wijze waarop aan de bomen duurzaam ingepast worden, worden afspraken gemaakt in de realisatieovereenkomst. Op grond van de zorgplicht wordt het zeer beperkt aanwezige groen op de locatie buiten het broedseizoen verwijderd. De sloopvergunning is reeds verleend. Voorafgaande aan de sloop zal het gebouw nogmaals gecontroleerd worden op het voorkomen van beschermde soorten, met name broedvogels en vleermuizen.

Gelet op het onderzoek dat voor het moederplan is verricht is de verwachting gerechtvaardigd dat zwaar beschermde soorten niet voor zullen komen. Mochten er toch vleermuizen of broedvogels aangetroffen worden, dan zijn er in de directe omgeving zowel qua bebouwing als qua groen (aanwezigheid park) voldoende alternatieven voorhanden. De nieuwbouw biedt met de grote overstekken ook geschikte plekken voor sommige broedvogels en vleermuizen om te nestelen. Flora en fauna vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Kapellaan via de Prins Bernhardlaan en de Kerkstraat. Conform de voorwaarden uit het stedenbouwkundig plan vindt de ontsluiting van de parkeerplaatsen naar de

openbare weg plaats aan de noordzijde via de Kerkstraat en aan de zuidzijde via de Prins Bernhardlaan. Er is geen ontsluiting voor het autoverkeer van en naar de Irenelaan tussen de nieuwe gebouwen door.

De ontsluiting leidt naar een parkeervoorziening op eigen terrein, waarbij per woning twee parkeerplaatsen beschikbaar zijn. In de beleidsnota 'Parkeerbeleid en parkeernota 2013-2022' van de gemeente Vught wordt de locatie ingedeeld in de zone 'rest bebouwde kom Vught'. In die zone geldt voor woningen een parkeernorm tussen 1,3 en 1,9 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van het type woning. Het gaat in dit geval om tussen- en hoekwoningen, waarvoor een norm van 1,6 parkeerplaatsen per woning geldt. Door twee parkeerplaatsen per woning te realiseren wordt sowieso aan de parkeernorm voldaan.

4.7 Milieuzonering

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de realisatie van een aantal woningen mogelijk gemaakt. De woningen worden beschouwd als milieugevoelige functies. Er worden geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-invloed kunnen hebben op de omgeving.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. In het moederplan is de bedrijfsbestemming gegeven aan het perceel achter het plangebied. Volgens de regels mogen daar alleen bestaande, ter plaatse reeds gevestigde bedrijven en bedrijven in milieucategorie 1 gevestigd zijn. Deze bedrijfsactiviteiten moeten zich al verhouden tot de woonfuncties in de directe omgeving. De bouwblokken waarbinnen in het plangebied de nieuwe woningen worden geprojecteerd liggen op grotere afstand van de bedrijfsbestemming dan de bouwvlakken van de bestaande woningen langs de Stationsstraat. Deze woningen zijn derhalve maatgevend voor de bedrijfsbestemming. Milieuzonering is geen belemmering voor de planvorming.

4.8 Geluid

De locatie betreft een voormalige tuinbouwwakhschool. De onderwijsfunctie is hier komen te vervallen en zal in de toekomst ook niet meer worden ingevuld. Op de locatie zijn 17 woningen voorzien. In het moederplan is reeds een quickscan uitgevoerd naar de geluidbelasting op het plangebied, toen uitgaande van 40 woningen (bijlage 3).

Daaruit is naar voren gekomen dat het plangebied binnen de geluidzone van de Helvoirtseweg, de Kapellaan en de spoorlijn Den Bosch Eindhoven ligt. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van deze gezoneerde wegen (48 dB) en de spoorlijn (55 dB) wordt niet overschreden. Maatregelen of het vaststellen van een hogere waarde is voor deze locatie is niet nodig.

Aanliggend bij de locatie zijn de Kerkstraat, Prins Bernhardlaan, Irenelaan en Stationsstraat. Dit betreft 30 km/uur wegen waarvoor formeel geen geluidzone geldt. In het verkeersmodel zijn voor deze wegen relatief hoge verkeersintensiteiten opgenomen, waardoor de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen ook hoog is. De geluidbelasting ten gevolge van de Irenelaan bedraagt ten hoogste 56 dB, ten gevolge van de Prins Bernhardlaan ten hoogste 60 dB, ten gevolge van de Kerkstraat ten hoogste 55 dB en ten gevolge van de Stationsstraat ten hoogste 41 dB (exclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder).

Voor de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is het vaststellen van een hogere waarde niet mogelijk, omdat deze wegen niet vallen onder het regime van de Wet geluidhinder. Door een lager aantal woningen zal ook de verkeersintensiteit op de omliggende woningen lager zijn dan in het

verkeersmodel. De woningen hebben een private buitenruimte die volledig door bebouwing is afgescheiden van de omliggende wegen. Een zeer acceptabel geluidsniveau ligt daardoor in de rede. Geluid vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.9 Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant laat zien dat de locatie niet ligt binnen de invloedsfeer van objecten waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. Het dichtstbijzijnde risicovolle object ligt op een afstand van ruim 900 meter.

Buisleidingen

In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die invloed hebben op het plangebied.

Transport

Het plangebied ligt binnen een afstand van circa 160 meter van de spoorlijn Boxtel-'s-Hertogenbosch, een afstand van circa 380 meter van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch, een afstand van circa 310 meter van de N65 en circa 600 meter van de A2. Over de genoemde transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Dit betekent dat conform art. 7 Bevt in het plan ingegaan moet worden op de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en de mogelijkheden ten aanzien van de bestrijdbaarheid van incidenten.

De veiligheidsregio heeft daartoe advies uitgebracht op 31 januari 2018 (bijlage 4) en geconcludeerd dat de kans op een incident erg klein is. In het advies wordt ingegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De zelfredzaamheid wordt als goed en de bestrijdbaarheid wordt als matig beoordeeld.

Conclusie

De Veiligheidsregio adviseert om potentiële bewoners te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Daarmee wordt invulling wordt gegeven aan het veiligheidsbewustzijn van de burger. Dit advies wordt ter harte genomen.

4.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare nutsvoorzieningen (riolering, gas, water en elektra). De nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. In het plan zal rekening gehouden worden met ruimtebeslag door boven- en ondergrondse voorzieningen, trafokasten, verdeelkasten etc.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het uitwerkingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende uitwerkingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het uitwerkingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het uitwerkingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregels of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

Het plangebied komt overeen met de kavel kadastraal bekend als Vught L 1367.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het uitwerkingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 3)

De bestemming Wonen is gebruikt voor het gehele plangebied. Binnen het bestemmingsvlak zijn bouwblokken gebruikt om de plaats van de woningen aan te duiden. Per blok is het maximale aantal bouwlagen alsmede het maximale aantal woningen aangegeven. Tevens is een regeling opgenomen voor het maximale volume aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen op elk perceel. Ten slotte is de in Vught gebruikelijke regeling voor beroep aan huis opgenomen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen die voor zover relevant zijn overgenomen uit het moederplan. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit uitwerkingsplan kan worden aangehaald als "Uitwerkingsplan Irenelaan Vught".

5.3 Beoordeling per uitwerkingsregel

Aan de uitwerkingsregels wordt volledig voldaan, blijkt uit het onderstaande overzicht:

de regels in artikel 21 (wonen), 11 (groen) en 18 (verkeer) van toepassing zijn;	Alleen de bestemming Wonen is gebruikt en overgenomen uit het moederplan
zowel grondgebonden als gestapelde woningen/meergezinswoningen mogen worden gebouwd;	Er worden alleen grondgebonden woningen gebouwd
maximaal 50 woningen mogen worden gebouwd;	Er worden 17 woningen gebouwd.
maximaal 3 bouwlagen mogen worden gebouwd;	Er wordt in maximaal drie bouwlagen gebouwd en dit is vastgelegd op de verbeelding
een gesloten gevelwand aan de zijde van de Irenelaan en Prins Bernardlaan uitgangspunt zal zijn;	Er is sprake van een gesloten gevelwand aan de Irenelaan en Prins Bernhardlaan, waarbij de verschillende bouwblokken architectonisch aan elkaar geklonken zijn.
de woningen met een kap mogen worden afgedekt;	Alle woningen zijn met een kap afgedekt.
binnen de bestemmingsgrens in de parkeerbehoefte wordt voorzien, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;	Er worden twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, meer dan strikt noodzakelijk volgens de normering in de parkeernota.

de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;	De ontwikkeling past in het geldende woningbouwprogramma.
de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundige beeld;	Het stedenbouwkundig beeld houdt sterk rekening met de omgeving en de woningen zijn daarin ingepast.
in voldoende mate in de noodzakelijk infiltratievoorzieningen wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;	Infiltratie wordt toegepast met een koppeling naar het gescheiden rioolstelsel, waarbij de verharde oppervlakte afneemt.
in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen;	De waterbeheerder wordt in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen.
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;	Alle mogelijke belemmeringen zijn onderzocht. Aangetoond is dat het plan uitvoerbaar is.
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.	Het ontwerp-uitwerkingsplan is conform de openbare voorbereidingsprocedure ter visie gelegd.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente Vught heeft op 30 oktober 2017 een koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal anders is verzekerd. Er wordt dan ook geen exploitatieplan vastgesteld.

7.2 Maatschappelijk

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het uitwerkingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant, het waterschap en de veiligheidsregio.

De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben. Het advies van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.4 en opgenomen in bijlage 2. Het advies van de veiligheidsregio is verwerkt in paragraaf 4.11 en opgenomen in bijlage 4.

Het ontwerp-uitwerkingsplan heeft van 22 maart tot en met 3 mei 2018 ter visie gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is te vinden in bijlage 5. De zienswijzen hebben niet geleid tot verandering van het uitwerkingsplan. Ambtshalve is in de regels toegevoegd dat het herbouwen van de omlijsting van het huidige trapportaal mogelijk is.