



Bestemmingsplan

Helvoirtseweg 100 Vught

In opdracht van:	Wolters Vastgoed
Uitgevoerd door:	Pieter de Vries, AgROM
Versie:	Voorontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.0865.vghBPHelvoirtwg100-VO01
Datum:	4 februari 2021

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	5
2.2. VISIE OP TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.3. VERTALING TOEKOMSTIGE SITUATIE IN BESTEMMINGSPLAN	9
HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID	11
3.1. INLEIDING	11
3.2. RIJKSBELEID	11
3.3. PROVINCIAAL BELEID	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 4: OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1. INLEIDING	22
4.2. WATER	22
4.3. BODEM	25
4.4. ECOLOGIE	27
4.5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	30
4.6. GELUID	32
4.7. LUCHT.....	33
4.8. EXTERNE VEILIGHEID	34
4.9. MILIEUZONERINGEN	37
4.10. BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	39
4.11. VERKEER EN PARKEREN	40
4.12. DUURZAAMHEID.....	42
HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID.....	46
5.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	46
5.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
BIJLAGE:	
- QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING, BLOM ECOLOGIE, D.D. 16 APRIL 2020	
- AANVULLEND VLEERMUISONDERZOEK, NATUURLINK ECOLOGISCH ADVIESBUREAU, D.D. 18 DECEMBER 2020	
- AKOESTISCH ONDERZOEK GEVELGELUIDBELASTING (RAIL+WEG), HMB, D.D. 29 JUNI 2020, ADDENDUM D.D. 7 OKTOBER 2020	
- QUICKSCAN EXTERNE VEILIGHEID, KRAGTEN, D.D. 6 APRIL 2020	
- EXTERNE VEILIGHEID SPOOR EN WEG, KRAGTEN, D.D. 6 APRIL 2020	
- VERANTWOORDING HOOGTE GROEPSRISICO, KRAGTEN, D.D. 14 APRIL 2020	
- MEMO STIKSTOF, ELS&LINDE, D.D. 4 FEBRUARI 2021	

- VERKENNEND BODEMONDERZOEK, TERRA MILIEU, D.D. 21 OKTOBER 2019
- NADER BODEMONDERZOEK, TERRA MILIEU, D.D. 22 DECEMBER 2020
- VERKENNEND ONDERZOEK NAAR ASBEST IN BODEM (NEN 5707), TERRA MILIEU, D.D. 22 DECEMBER 2020

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herstructurering van het perceel aan de Helvoirtseweg 100 in Vught, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en een nieuw woongebied wordt gerealiseerd.

Het plangebied is de afgelopen decennia in gebruik geweest voor een natuursteenbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen. Gezien de matige bouwkundige staat van de opstallen en de ligging van het perceel in de directe nabijheid van woningen staan de gebruiks- en verhuurmogelijkheden onder druk.

Initiatiefnemer heeft daartoe de wens om de bedrijfsopstallen op het perceel te saneren en de gronden te benutten voor een woonfunctie. Het plan gaat uit van de realisatie van zes grondgebonden woningen, waarbij aanvullend de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in een reguliere burgerwoning. Met deze herstructurering wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en een toekomstbestendige invulling aan de gronden gegeven. Hiertoe is door initiatiefnemer in februari 2019 een principeverzoek bij de gemeente Vught ingediend.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Vught heeft in een principebesluit van 2 juli 2019 aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te willen verlenen aan het genoemde initiatief.

Ten behoeve van het initiatief dient een nieuw bestemmingsplan voor de locatie te worden opgesteld, waarin de toekomstige situatie wordt vastgelegd. Op basis van dit nieuwe planologische kader kan het initiatief vergund worden.

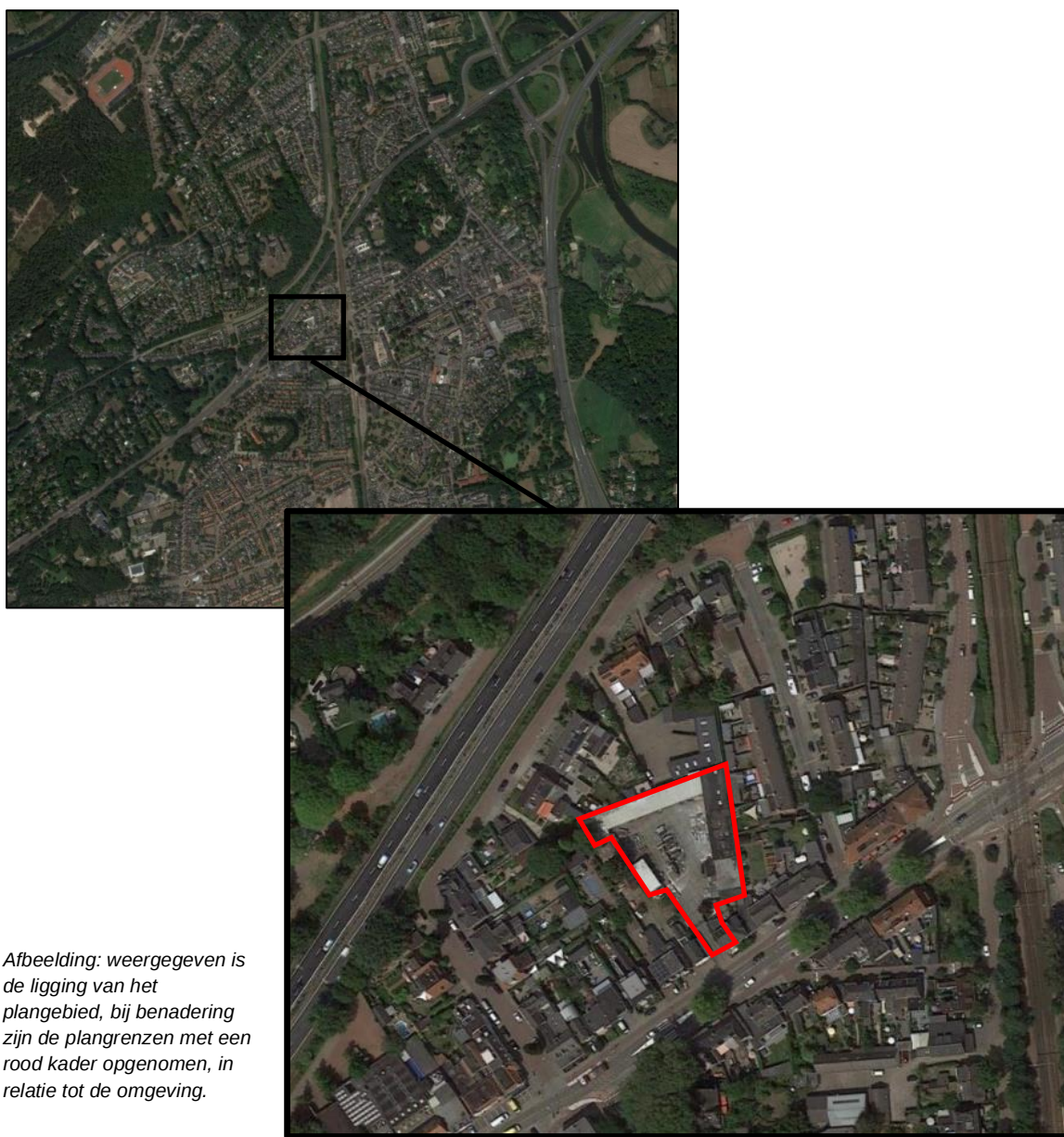
Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling voor deze toekomstige situatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Vught en is gelegen aan de Helvoirtseweg 100.

De oostelijke grens van het plangebied wordt bepaald door de grens met het woonperceel Helvoirtseweg 98 en de woonpercelen langs de De Braackenlaan. De westelijke grens sluit aan op de gronden van de woonpercelen Helvoirtseweg 102 en 104. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Helvoirtseweg en aan de noordzijde aan de woonpercelen langs de Nieuwe Heikantstraat. door de Hogeweg.

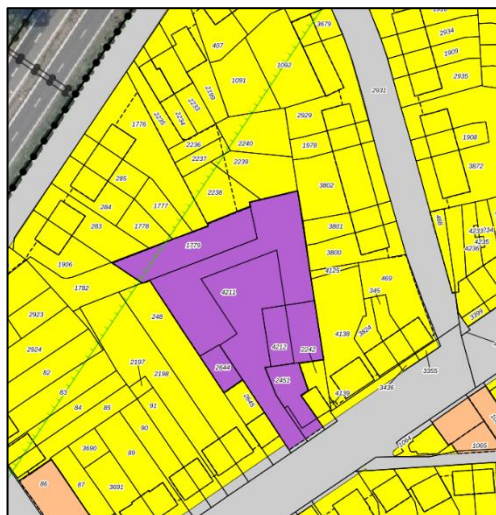
Het plangebied is kadastraal geregistreerd onder gemeente Vught, sectie L, kadastrale nummers 1779, 2451, 4211 en 4212.



Afbeelding: weergegeven is de ligging van het plangebied, bij benadering zijn de plangrenzen met een rood kader opgenomen, in relatie tot de omgeving.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Schoonveld 2015'. Het bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Vught vastgesteld op 17 december 2015. Het bestemmingsplan is deels onherroepelijk geworden; een deel van het bestemmingsplan is door de Raad van State vernietigd, dit deel heeft geen betrekking op de Helvoirtseweg 100.



Afbeelding: weergegeven is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Schoonveld 2015 ter plaatse van het plangebied aan de Helvoirtseweg 100. Het paarse vlak staat voor de geldende bestemming Bedrijf.

Voor het plangebied aan de Helvoirtseweg 100 geldt conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' (Artikel 3). Tevens is ter plaatse van de noordwesthoek van het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-weg' (artikel 19.2) van kracht.

Bedrijf (artikel 3)

Gronden met de bestemming Bedrijf mogen gebruikt worden voor Bedrijven in de milieucategorieën 1 tot en met 2, waarbij ter plaatse van de Helvoirtseweg tevens een bedrijf in natuursteenbewerking is toegestaan. Verder is bewoning als bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van een bestaande bedrijfswoning en zijn ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Uit de bouwregels blijkt dat gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' met uitzondering van 50m² aan gebouwen met een maximum hoogte van 3 meter voor functies van ondergeschikte aard. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande hoogten op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Het bouwvlak ter plaatse van de Helvoirtseweg 100 is gesitueerd langs de randen van het perceel, het centrale deel van het perceel bevat geen bouwvlak.

Voor een bedrijfswoning geldt dat deze binnen het bouwvlak gebouwd dient te worden. De woning mag maximaal een goothoogte van 7 meter, een bouwhoogte van 12 meter en een inhoud van 600m³ hebben. De voorgevel van de bedrijfswoning dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

Verder bevat het bestemmingsplan aanvullende regels voor erkers en dakterrassen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vrijwaringszone – weg (artikel 19.2.1)

De noordwestelijke hoek van het perceel aan de Helvoirtseweg bevat de aanduiding Vrijwaringszone-weg. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer. Het bevoegd gezag kan van deze regel afwijken met een omgevingsvergunning onder voorwaarden dat er:

- Gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- Een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd;
- Dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- Geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- Vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg, waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd.

Conclusie

De beoogde nieuwe situatie, waarbij middels een herstructurering zes woonpercelen en omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning worden gerealiseerd, kan niet worden mogelijk gemaakt op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gewenste woonpercelen zijn qua gebruik en qua bouwregels in strijd met de vigerende bestemming 'Bedrijf'. Zo zijn woonfuncties niet binnen deze bestemming toegestaan, zijn de voorziene woningen deels buiten het bestaande bouwvlak gelegen en wordt niet voldaan aan de gestelde maximale bouwmaten. Ook is er strijd met de aanduiding vrijwaringszone-weg: een deel van de meest noordwestelijk geprojecteerde woning ligt binnen deze aanduiding. Om de woonpercelen te kunnen toestaan, dient derhalve een passend juridisch-planologisch kader te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan dient daartoe.

1.4. Leeswijzer

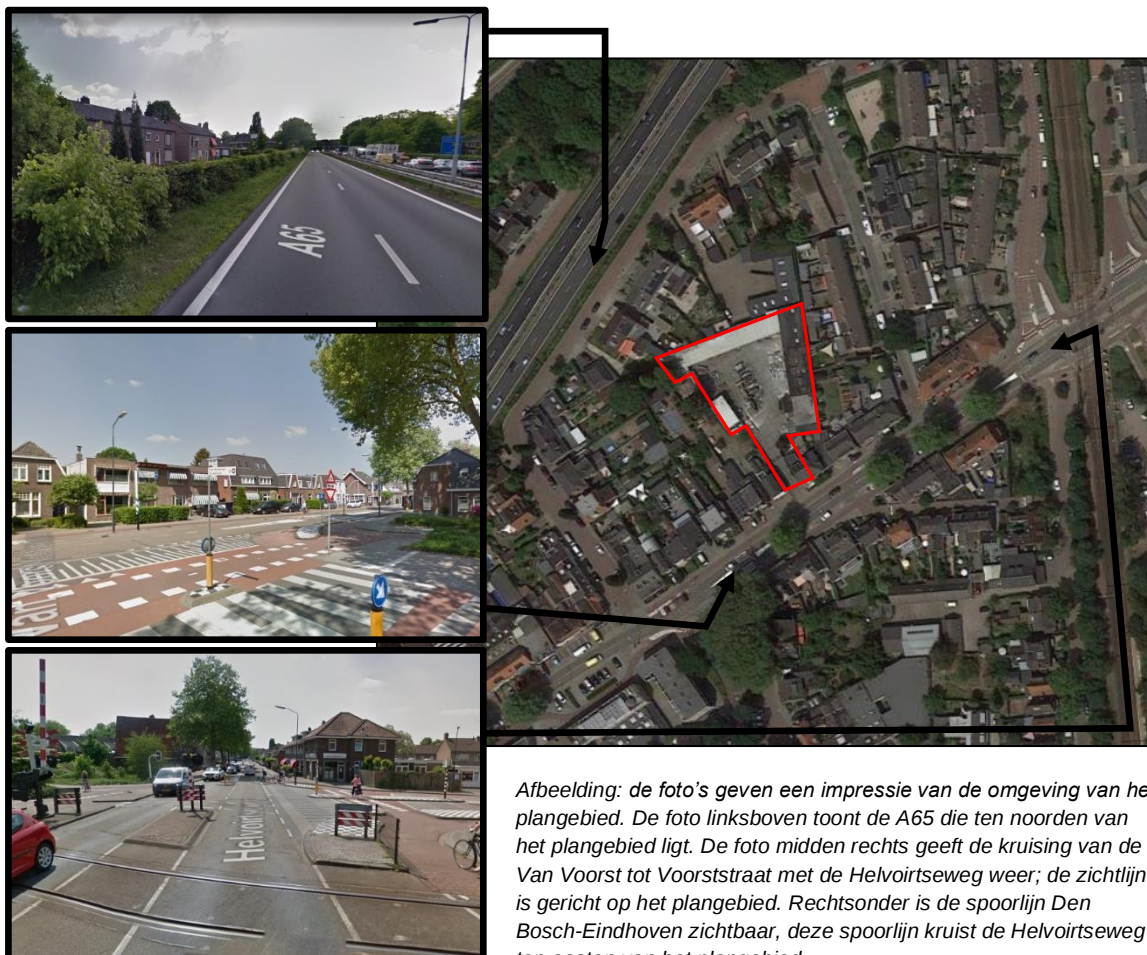
In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 6 de juridische regeling nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is ten westen van het centrum van Vught gelegen aan de Helvoirtseweg 100 en maakt deel uit van de wijk Schoonveld.

De Helvoirtseweg vormt de oorspronkelijke verbindingsweg tussen het westelijker gelegen Helvoirt en Vught en sluit nu aan op N65/A65. De Helvoirtseweg (50 km/u en openbaar vervoerverbinding) vervult een belangrijke ontsluitingsfunctie van het centrum van Vught en kent een relatief hoge verkeersintensiteit. De Helvoirtseweg (50km/u) vormt in combinatie met de noordelijker gelegen A65 en de oostelijker gelegen Spoorlijn Den Bosch-Eindhoven de begrenzing van het stedenbouwkundige cluster waarbinnen het plangebied gelegen is. Dit cluster wordt in het vigerend bestemmingsplan gekwalificeerd als gemengd gebied en aanloopgebied naar het centrum.



Afbeelding: de foto's geven een impressie van de omgeving van het plangebied. De foto linksboven toont de A65 die ten noorden van het plangebied ligt. De foto midden rechts geeft de kruising van de Van Voorst tot Voorststraat met de Helvoirtseweg weer; de zichtlijn is gericht op het plangebied. Rechtsonder is de spoorlijn Den Bosch-Eindhoven zichtbaar, deze spoorlijn kruist de Helvoirtseweg ten oosten van het plangebied.

De bebouwingsstructuur van het genoemde cluster is gevarieerd en contrasteert met de zuidelijker gelegen complexgewijze uitbreidingen. De Helvoirtseweg zelf betreft een oud bebouwingslint. De bebouwing langs het lint kent een divers karakter, waarbij de bebouwing in uiteenlopende perioden en verschijningsvormen is opgericht. Het gedeelte van de Helvoirtseweg dat in de direct nabijheid van het plangebied gelegen is biedt plaats aan woningen; functiemenging vindt meer plaats in de westelijker gelegen delen van de straat en het deel richting het centrum van Vught

De ten noorden van de Helvoirtseweg gelegen straten, welke het plangebied omsluiten, zijn bebouwd met woningen uit de jaren '30, '50 en '70. Deze rijtjes-, twee-onder-een-kap-, en vrijstaande woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kapconstructie.

Parkeren vindt in de bovengenoemde straten in hoofdzaak plaats in de vorm van langsparkeren binnen de openbare ruimte. Bij enkele percelen langs de Helvoirtseweg en de Nieuwe Heikantstraat wordt op eigen terrein geparkeerd.

Het plangebied zelf betreft een verhard terrein van circa 2035 vierkante meter dat centraal gelegen is binnen het bebouwingscluster dat begrensd wordt door de Helvoirtseweg, de Nieuwe Heikantstraat en de De Braackenlaan. Het terrein is tot recent in gebruik geweest voor een natuursteenbedrijf. Ten behoeve dit bedrijf zijn in de loop der jaren langs de randen van het bedrijfsterrein diverse bedrijfsgebouwen opgericht. Deze gebouwen grenzen in hoofdzaak aan de tuinen van de omliggende woonpercelen en boden ruimte aan de werkplaats, het kantoor, de showroom en voor opslag. De bouwhoogte van de gebouwen is circa vijf meter.



Afbeeldingen: de foto's geven een impressie van het voormalige bedrijfsperceel.

Langs de Helvoirtseweg is een bijbehorende bedrijfswoning gerealiseerd. De bedrijfswoning bestaat uit twee bouwlagen en een kapconstructie. De bedrijfswoning grenst aan de in- en uitrit, die het bedrijfsperceel ontsluit op de Helvoirtseweg. De tuin van de bedrijfswoning is aan de noordzijde gelegen en sluit aan op het bedrijfsperceel.



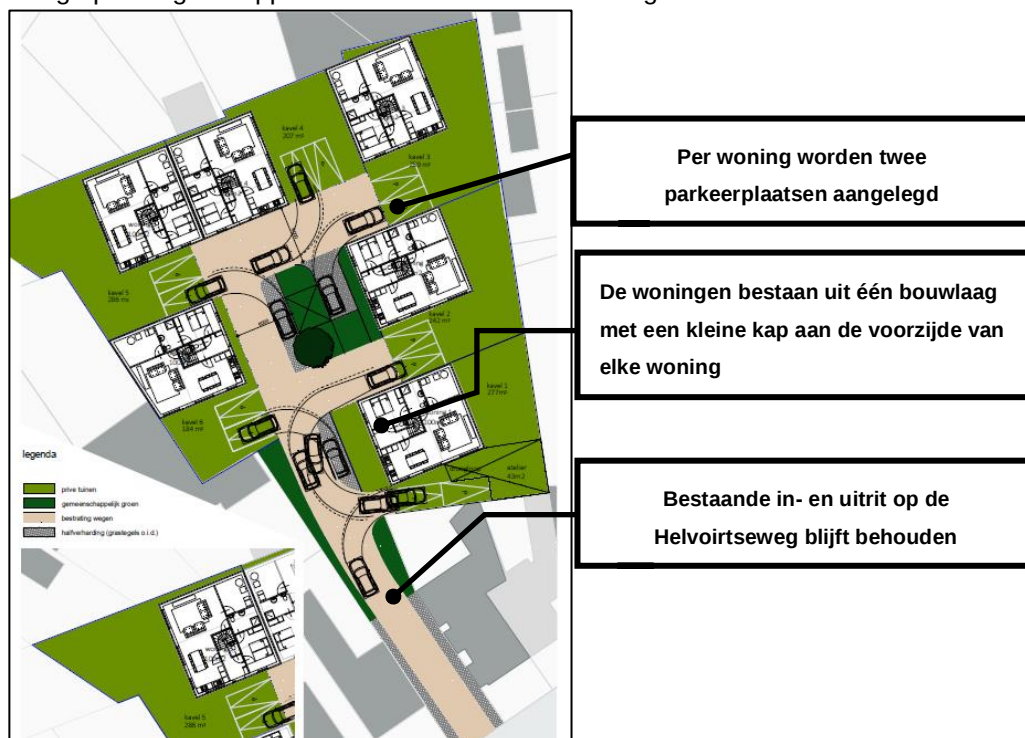
Afbeelding: zichtbaar (de woning rechts) zijn de bedrijfswoning aan de Helvoirtseweg en de inrit naar het achtergelegen bedrijfsperceel.

2.2. Visie op toekomstige situatie

De bestaande bedrijfsopstallen ter plaatse van het plangebied bevinden zich in een matige bouwkundige staat. Er is reeds enige tijd sprake van leegstand, hetgeen op termijn een nadelige uitwerking op de ruimtelijke kwaliteit heeft.

Initiatiefnemer streeft naar een toekomstbestendige inrichting van het perceel, opdat de ruimtelijke kwaliteit op termijn gewaarborgd wordt. De insteek van initiatiefnemer is daartoe om een herstructurering op het perceel door te voeren, waarbij de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesaneerd en omzetting plaatsvindt naar een woonperceel. Daartoe is door Wakker Architecten en Wolters Vastgoed een bouwplan opgesteld (d.d. 4 februari 2021) dat uitgaat van de realisatie van zes woningen.

Deze woningen worden, gelijk aan de bestaande bedrijfsgebouwen, aan de randen van het plangebied op kavels van circa 225 vierkante meter gebouwd. In het ontwerp zijn vier vrijstaande woningen en twee gekoppelde woningen opgenomen. Uitgegaan is van een éénlaagse basiswoning met een kleine kap. De kap van de woningen is gelegen aan de middenzijde van het terrein en beslaat iets meer dan de helft van het dakvlak; het overige dakdeel wordt met een platdak uitgevoerd. Op deze wijze wordt in elk geval een afstand van 4 meter aangehouden tussen de kap en de perceelgrens met de buurpercelen van het plangebied. De nokhoogte van de woningen is voorzien op 6 meter, de goothoogte wordt 3,5 meter. Het gedeelte van de woningen met een plat dak zal een bouwhoogte hebben van 3 meter. Door deze hoogte van 3 meter in combinatie met de afstand van de kap tot de perceelsgrens worden nadelige effecten op buurpercelen voorkomen en treedt in vergelijking met de bestaande situatie een ruimtelijke verbetering op. Het grondoppervlak van de voorziene woningen is circa 100 vierkante meter.



Afbeelding: weergegeven is het bouwplan, d.d. 4 februari 2021. Dit bouwplan dient als basis voor het bestemmingsplan.

De woningen worden uitgevoerd als senioren- en levensloopbestendige woningen. Alle benodigde functies zijn daarmee op de begane grond gesitueerd. De ruimte die met de kap geboden wordt staat de realisatie van een extra (logeer)kamer toe op de verdieping, hetgeen de bruikbaarheid van de woningen sterk vergroot. Bij het ontwerp van de woningen en de omgeving wordt nadrukkelijk rekening gehouden met aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gebruiksgemak.

De overige gronden van de woonkavels worden als tuin ingericht en tevens worden per woning op eigen terrein twee parkeerplaatsen aangelegd.

Als gevolg van de voorziene opstelling van de woningen ontstaat een centrale vrije ruimte binnen het plangebied, welke aangewend wordt voor groenvoorzieningen, de ontsluiting en een gemeenschappelijke voorziening. De woningen worden via de bestaande in- en uitritconstructie op de Helvoirtseweg ontsloten. Deze toegang blijft ongewijzigd.

De bedrijfswoning aan de Helvoirtseweg 100 wordt in de nieuwe situatie omgezet naar een reguliere woning, daar de bijzondere rechtspositie als gevolg van het vervallen van de bedrijfsfunctie niet langer nodig is.

2.3. Vertaling toekomstige situatie in bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de realisatie van zes woonpercelen ter plaatse van de Helvoirtseweg 100 juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de planologisch-juridische regeling wordt met dit bestemmingsplan aangesloten bij de systematiek die de gemeente Vught in andere recente bestemmingsplannen aanhoudt. .

Zo worden de gronden ter plaatse van het plangebied ten behoeve van het toestaan van de woonpercelen voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gebruiksregels van deze woonbestemming komen overeen met de bestemming Wonen uit het vigerende bestemmingsplan. Dit houdt in dat op de gronden met de bestemming Wonen ook de tuinen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Voorts zijn binnen de woonbestemming zijn zeven bouwvlakken opgenomen: hier worden de (zes nieuwe en één bestaande) woningen mogelijk gemaakt. De situering van de bouwvlakken is gebaseerd op het bouwplan. Binnen de bouwvlakken geldt een maximum goothoogte van 3,5 meter en een maximum bouwhoogte van 6, meter; voor het gedeelte van de woningen met een plat dak is een maximum bouwhoogte van 3 meter opgenomen (de geldende maximum bouwmaat is opgenomen binnen de verbeelding). Deze bouwmaten zijn afgeleid van het bouwplan.

Binnen de woonbestemming is verder een voorwaardelijke bepaling opgenomen, die inhoudt dat de bouw van de woningen alleen vergund kan worden als er voorzien wordt in de benodigde waterberging.

Voor de bestaande woning wordt voor wat betreft de bouwregels aangesloten bij de bestaande regeling uit het vigerend bestemmingsplan. Gelijk aan de regeling van het vigerend bestemmingsplan is met een nadere aanduiding ook geduid waar bijgebouwen toegestaan zijn.

Centraal in het plangebied komt verder nog een vlak met de genoemde woonbestemming voor. Hier is een gemeenschappelijke (gebouwde) voorziening ten behoeve van het woongebruik toegestaan, een woning is ter plaatse van dit vlak niet toegestaan. De ontsluitingsstructuur binnen het plangebied is opgenomen met de bestemming Verkeer. De regels behorend bij deze bestemming zijn gelijk aan de regels van de bestemming Verkeer uit het vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse van de noordwesthoek van het plangebied is tot slot een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone weg' opgenomen. Binnen dit gebied gelden restricties ten aanzien van de bouwmogelijkheden, welke verband houden met de nabijheid van de snelweg.

HOOFDSTUK 3: VIGEREND BELEID

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland en de gemeente Vught in relatie tot het bestemmingsplan nader beschreven.

3.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) uit 2012 geeft een totaalbeeld voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn tot 2028:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS (NNN/NNB), inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen. Uit het Barro volgen geen nationale belangen die een planologisch-juridische doorwerking hebben in het plangebied. Dit houdt in dat er voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de Barro gelden

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in het nationaal waterplan. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op (de bescherming) van waterstaatkundige elementen en als onderdeel van het plan wordt voldoende waterberging gerealiseerd. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Per 1 juli 2017 is de vereenvoudigde Ladder in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door: 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven, waarbij in geval van inpassing buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreidere motivering vereist is. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Met de Ladder wordt een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies nagestreefd. Dat vergt een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing daarvan.

Conclusie

In artikel 1.1.1 van het Bro wordt als stedelijke ontwikkeling beschreven: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. De afgelopen jaren is door jurisprudentie van de Raad van State nadere invulling gegeven aan deze definitie. Gezien de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS(vz.) 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156) wordt de toevoeging van elf woningen niet gekwalificeerd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1. onder i van het Bro. Nu er met het bestemmingsplan minder dan 11 woningen mogelijk gemaakt worden wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een specifieke verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet nodig. Aanvullend kan gesteld worden dat de woonpercelen, welke op basis van dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden, binnen bestaand stedelijk gebied ingepast worden. Dit is in lijn met de strekking van de ladder om zorgvuldig ruimtegebruik na te streven.

In relatie tot de eisen die de provincie aan de ladder verbindt wordt het volgende gesteld. De portefeuillehouders Wonen van de gemeenten uit de regio Noordoost Brabant West zijn in september 2019 met de provincie overeengekomen dat woningbouwontwikkelingen die minder dan 75 woningen bevatten en die zijn gelegen in locaties in het stedelijke gebied niet regionaal afgestemd hoeven te worden als het gaat om het voldoen aan de ladder. De provincie zal het plan nog wel op andere criteria in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordelen.

Wel dient vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening de behoefte aangetoond te worden. Deze behoefte wordt integraal in dit bestemmingsplan behandeld, in het bijzonder bij de behandeling van de woonvisie (paragraaf 3.4).

3.3. Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien. En stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;

De doelstelling voor de energietransitie is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn

- werken aan een klimaatproof Brabant;

Als gevolg van klimaatverandering ontstaan meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting.

- werken aan een slimme netwerkstad;

De provincie Noord-Brabant heeft als doelstelling voor 2030 om met Brabantse partijen samen te werken aan de transformatie van het bestaand bebouwd gebied van Brabant. Binnen het netwerk Brabant vragen oplossingen voor een verschillende benadering. Enerzijds het ondersteunen en versterken van het centrale stedelijke netwerk en anderzijds zorgdragen voor de vitaliteit van krimpgebieden en het aanhaken op het centrale stedelijke netwerk. Daarnaast is het van belang rust, ruimte, cultuurhistorie en natuur binnen laag-dynamische gebieden te koesteren.

- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie Noord-Brabant wilt een top kennis- en innovatieregio blijven. Om dit te blijven zal een omslag gemaakt moeten worden naar een verregaande circulaire economie, waarin digitalisering steeds belangrijker wordt.

Beschouwing

De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woonfuncties binnen het plangebied zullen ten minste voldoen aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. De intentie is voorts om de woningen te realiseren met toepassing van

een houtelementen bouwsysteem. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan. De nieuwe woningen dragen bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad.

Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt: in het bestemmingsplan is geborgd dat er voldoende waterbergingscapaciteit wordt aangelegd. Met het ontwerp van de woningen en de inrichting van de overige gronden kan voorts een bijdrage worden geleverd aan de klimaatadaptatie; het bestemmingsplan biedt deze mogelijkheid.

Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Het bestemmingsplan maakt de herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie naar een woongebied mogelijk. Er worden daarmee woningen toegestaan op een inbreidingslocatie, waarmee bijgedragen wordt aan het streven naar een slimme netwerkstad.

Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels. De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden:

afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies;
afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies.

Onderstaand worden deze afdeling in relatie tot het bestemmingsplan besproken.

Beschouwing

Ad De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

Met betrekking tot de eis dat er sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik wordt gesteld dat dit bestemmingsplan herstructurering van een voormalige bedrijfslocatie mogelijk maakt. Het betreft een inbreidingslocatie, welke benut wordt voor een woonfunctie. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond: zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag: zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de occupatielaag: zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Het bestemmingsplan leidt niet tot een wijziging in de eerste twee lagen. De nieuwe woonlocatie die mogelijk gemaakt wordt met het bestemmingsplan zal tot een beperkte aanpassing leiden van de occupatielaag. Het toevoegen van de woonfuncties, als vorm van inbreiding waarbij een voormalig bedrijfsperceel wordt geherstructureerd, draagt bij aan het dorp Vught als woon- en verblijfslocatie en de woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk die tot diverse vormen van meerwaarde leidt. Zo wordt met de beoogde levensloopbestendige seniorenwoningen voorzien in een specifieke woningbehoefte. Daarmee wordt de woonfunctie versterkt hetgeen bijdraagt aan het op peil houden van het voorzieningenniveau binnen de directe omgeving en Vught. De bouw van een woningen leidt tot de vraag naar werkgelegenheid binnen de kern Vught. Voorts leidt de ontwikkeling tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en, als gevolg van het continue gebruik van woningen, tot een verbetering van de sociale veiligheid.

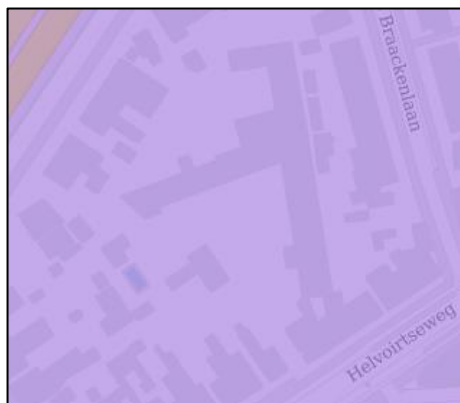
Ad bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

Ad Toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied ('Stedelijk Gebied, stedelijk concentratiegebied'). In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 woningen toegestaan, mits:

- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:
 - een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
 - zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie wordt gegeven;
 - rekening met klimaatverandering wordt gehouden, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt gegeven;
 - wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.



Afbeelding: weergegeven is het kaartbeeld van de Interim Omgevingsverordening ter plaatse van het plangebied. Alle relevante lagen zijn op dit kaartbeeld aangezet.

Met onderhavig bestemmingsplan worden zes extra woningen mogelijk gemaakt. Het plan is daarmee dusdanig kleinschalig dat het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken. Het bestemmingsplan voldoet aan alle uitvoeringsaspecten, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5. Het bestemmingsplangebied betreft een inbreidingslocatie en maakt de herstructurering van een voormalig bedrijfsperceel naar een woongebied mogelijk, waarbij verouderde bedrijfspanden vervangen worden door nieuwe woningen. Onderhavig bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot duurzaam gebruik van de te realiseren bebouwing. Het bouwplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt gaat ook uit van duurzame en levensloopbestendige bebouwing. Het bestemmingsplan voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. In de regels van het bestemmingsplan is tevens gewaarborgd dat er voldoende waterbergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Het plan is klein van omvang en heeft op zichzelf geen invloed op het mobiliteitsnetwerk. Het plan ligt op korte afstand van het centrum van Vught en de aanwezige voorzieningen. Het plangebied is relatief goed bereikbaar

via het openbaar vervoer. Onderhavig planvoornemen zorgt voor een stedelijke inbreiding. Hierbij draagt dit planvoornemen bij aan de continuïteit van de kern Vught als woon- en verblijfslocatie.

Conclusie

Het plan is in lijn met het gestelde in het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 is de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente Vught, zowel het buitengebied als de bebouwde kom. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.

Samengevat kent de gemeente Vught een strategische en een integrerende rol toe aan de structuurvisie. Zo wil de gemeente aan de hand van de structuurvisie de regie kunnen voeren en vormt de structuurvisie het instrument om dwarsverbanden te leggen tussen het sectorale beleid.

Ten aanzien van wonen worden binnen de visie de volgende beleidsuitgangspunten genoemd:

- De gemeente kiest voor een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Dat betekent dat per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen.
- De gemeente kiest voor variatie tussen de wijken;
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen en faciliteert dit op wijkniveau door de juiste voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen en het afstemmen van de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding.
- Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De doelstellingen voor verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving zijn het versterken van het Vughtse beeld (ruimte opzet van wijken, gevarieerde woonmilieus en een hoogwaardige openbare ruimte), het verbeteren van het woonklimaat en het toevoegen van woningen voor doelgroepen.



Plangebied

Afbeelding: uitsnede van de kaart behorende bij de structuurvisie ter plaatse van het plangebied.

In de visie worden de beleidsvoornemens en doelstellingen voorts toegespitst op de wijken. Voor de wijk Schoonveld, het plangebied maakt hier deel van uit, wordt beschreven dat bij aanpassingen in deze wijk altijd rekening gehouden moet worden met het behoud van de karakteristieke, waardevolle elementen. Verwoord is dat deze kwaliteit bewaard moet blijven, maar ook doorgezet kan worden in de hele wijk bij eventuele ontwikkelingen. De Helvoirtseweg is voorts benoemd als een aanloopstraat van het centrum, waarbij de bebouwing een accent mag hebben. Schoonveld wordt verder geduid als een wijk met veel jonge gezinnen. Voor de doelgroep jonge gezinnen lijkt deze wijk nu ideaal. In de visie wordt gesteld dat met het oog op vergrijzing kan echter gekeken worden of er eventueel ook geschikte woningen aanwezig zijn voor oudere doelgroepen.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering mogelijk gemaakt van een voormalig bedrijfsperceel naar een woongebied met zes duurzame en levensloopbestendige seniorenwoningen. De doelgroep senioren wordt derhalve met dit plan bediend, waardoor de woonpositie van deze groep binnen Schoonveld versterkt wordt. De bestaande bedrijfswoning wordt met het bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning. Het aanzicht van de Helvoirtseweg wijzigt niet. Door het voormalige bedrijfsperceel te herstructurering naar een woongebied wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Het bestemmingsplan is in lijn met het gestelde in de visie.

Woonvisie Vught 2016 en Woningbouwprogramma 2019-2028

De gemeenteraad heeft op 9 juni 2016 de Woonvisie Vught 2016 vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie Vught 2016 geeft de raad de richting aan van het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook heeft de raad met het vaststellen mandaat aan het college gegeven om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen van concrete locaties, op te kunnen pakken. Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma vervangt het programma, zoals opgenomen in de Woonvisie Vught 2016 en wordt onderstaand besproken. De overige aspecten van de woonvisie uit 2016 blijven van toepassing.

In de woonvisie wordt gesteld dat de crisis op de woningmarkt forse gevolgen heeft gehad en dat de doorstroming op de huur- en koopmarkt is gestagneerd. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt weer aantrekt. De rode draad van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Vught en om woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Relevante passages uit de woonvisie zijn dat geconstateerd wordt dat de vergrijzing in Vught verder doorzet met een wijzigende woningbehoefte als gevolg. De gemeente zet daartoe in op meer geschikte woningen voor senioren, geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn en zorg en voorzieningen in de nabijheid. Voorts wordt de verduurzaming van de woningvoorraad gestimuleerd.

De gemeente zet in op een gezonde mix van woningen en bewoners, waarbij de verschuiving van prioriteit van nieuwe ontwikkellocaties naar transformatie van bestaande locaties

noodzaakt tot een verdergaande flexibiliteit. Grootschalige nieuwbouw zal steeds meer plaats maken voor kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkeling.

Woningbouwprogramma 2019-2028

Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij wordt ingegaan op de planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen. Het document bevat een woningbouwprogramma voor de periode 2019-2021 en een doorkijk van 2021-2028. Het plangebied dat in dit bestemmingsplan centraal staat wordt niet specifiek genoemd in het woningbouwprogramma.

In de het woningbouwprogramma wordt, ook als herijking van de woonvisie, gesteld dat het woonbeleid zich vooral richt op de doelgroepen starters en senioren. Er wordt beschreven wat er wordt gedaan om deze doelgroepen te bereiken en hoe doorstroming in de Vughtse woningmarkt gestimuleerd kan worden, namelijk:

- Doorstroming te bevorderen en het aanbod vergroten door onder andere scheefwonen tegen te gaan.
- De 40-40-20 verdeling: realiseren van groter aanbod betaalbare woningen en een geschikt aanbod voor de doorstroming.
- Objectieve toewijzing bij de verkoop van woningen.

Andere ambities zijn om de toegankelijkheid van de sociale koopmarkt te vergroten, om de samenwerking met Woonwijze te versterken, om inkomensvoorwaarden en een anti-speculatiebeding in de voeren, om een voorrangsregeling voor Vughtenaren op te tuigen en om duurzaam betaalbare koopwoningen te realiseren. Voor senioren wordt gestreefd naar voldoende voor senioren toereikende woningen.

Het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan wordt niet genoemd in het woningbouwprogramma uit 2019. Wel is het project opgenomen in de voortgangsrapportage woningbouwprojecten van 16 juni 2020. In dit stuk is vermeld dat de ambities uit het collegeakkoord niet van toepassing zijn op dit plan, omdat er voor het vaststellen van het woningbouwprogramma reeds principeafspraken gemaakt zijn.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt een herstructurering mogelijk gemaakt van een voormalig bedrijfsp perceel naar een woongebied met zes duurzame en levensloopbestendige seniorenwoningen. Het realiseren van levensloopbestendige woningen en woningen voor senioren wordt aangehaakt bij de behoefte die in de woonvisie beschreven wordt. Het plangebied betreft voorts een transformatielocatie binnen bestaande stedelijk gebied. Het plan past binnen de Woonvisie Vught 2016 en het aanhangende woningbouwprogramma.

Welstandsnota 2015

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de "Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening, 2015". Het plangebied maakt deel uit van het gebied dat gekwalificeerd is als 'resterend grondgebied'; hier geldt een welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria.

De Helvoirtseweg is als historisch lint aangewezen. Met het plan worden aan het lint geen wijzigingen doorgevoerd. De nieuwbouw is voorzien op het achterliggende terrein.

Het bouwplan dat met dit bestemmingplan mogelijk gemaakt wordt zal te zijner tijd in het kader van de vergunningverlening getoetst worden aan de welstandsnota.

Nota Groen

De Nota Groen biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur in de gemeente Vught. De groenstructuren die zijn vastgelegd zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur.

Conclusie

In de Nota Groen zijn ter plaatse van het plangebied geen waardevolle groenstructuren aangeduid. Hierdoor blijven de aangewezen groenstructuren in de kern Vught behouden. Het bestemmingsplan in daarmee in lijn met het gestelde in de Nota Groen.

HOOFDSTUK 4: Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Met dit bestemmingsplan wordt de herstructurering van een voormalige bedrijfskavel mogelijk gemaakt, waarbij de bestaande bedrijfsbebouwing gesaneerd wordt en zes extra levensloopbestendige seniorenwoningen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning.

Relevante beleidsstukken in relatie tot het aspect water zijn de volgende.

Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Het provinciaal waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023, dat op 22 augustus 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In totaal ligt in de gemeente ruim 200 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool. Afvalwaterstromen

moeten gescheiden blijven. Het is niet toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt zowel voor het stedelijk gebied als voor het buitengebied. Hemelwater mag niet op het vuilwaterriool worden geloosd.

In het plan is vermeld dat hemelwater op een verstandige wijze moet worden behandeld bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Met behulp van de afvoernormen kan de benodigde waterberging en/of retentievoorziening worden berekend. Conform de landelijke uitgangspunten is de voorkeursvolgorde voor de te treffen compenserende maatregel: vasthouden - bergen - afvoeren. Op eigen terrein vasthouden en bergen (infiltreren) heeft de voorkeur. In eerste instantie is de perceelegeenaaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust bij de perceelegeenaaar.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Daarnaast geldt door het beheergebied de Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Voorts hanteert het waterschap de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. In deze notitie wordt inzichtelijk gemaakt welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

In relatie tot nieuwbouwplannen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om duurzaam om te gaan met water:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- bij nieuwe ontwikkelingen is het gewenst onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is: 1. hergebruik - 2. vasthouden / infiltreren - 3. bergen en afvoeren - 4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) - 5. afvoeren naar de riolering;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;

– wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastvrij bestemd’ wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Maaiveldhoogte

Het plangebied is gelegen op een hoogte van minimaal 5 meter +NAP, hetgeen aansluit bij de hoogte uit de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een verloop richting het plangebied.

Grondwaterstand/doorlaatbaarheid

Uit het voor dit bestemmingsplan uitgevoerd bodemonderzoek blijkt dat de grondwaterstand begin september 2019 circa 2,2 meter onder het maaiveld lag. De ruimte voor infiltratie van hemelwater en de realisatie van watercompenserende maatregelen (infiltratiekratten) is hiermee aanwezig. In relatie tot de infiltratiecapaciteit van de bodem kan gesteld worden dat uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem uit matig fijn zwak siltig zand bestaat. Een dergelijke bodem kent een goede infiltratiecapaciteit.

(Beschermingszones) waterhuishoudkundige elementen

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van (beschermingszones van) waterhuishoudkundige elementen.

Oppervlaktewater/verharding

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het bestemmingsplan leidt daarmee niet tot de demping van oppervlaktewater. Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van een voormalig bedrijfsperceel naar een woongebied mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie is het perceel volledig verhard en deels voorzien van bebouwing. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en vervangen door zes nieuwe woningen. Het bebouwde en verharde oppervlak zal in de nieuwe situatie afnemen. Daartoe zijn geen compenserende maatregelen nodig. Wel wordt conform de afspraken met het waterschap en de gemeente een waterberging gerealiseerd met een opvangcapaciteit van 15 m3 per 1000 m2 aan verhard oppervlak. De realisatie van deze waterberging is geborgd met een bepaling in de regels van dit bestemmingsplan.

Verwerking hemelwater

Zoals aangegeven beschikt de gemeente Vught over een gescheiden stelsel in het gehele grondgebied. In de bestaande situatie stroomt het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakken af naar het hemelwaterdeel van dat rioolstelsel. In de toekomstige situatie blijft dit onveranderd.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater gescheiden worden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in de Helvoirtseweg geloosd worden. Er zijn in het kader van het bestemmingsplan geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen, ook worden met het bestemmingsplan geen activiteiten toegestaan die een negatief effect op de waterkwaliteit zullen hebben. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met het bestemmingsplan omgezet naar een burgerwoning.

Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die gepaard gaat met bodemroerende werkzaamheden en waarmee woonfuncties worden geïntroduceerd. Er dient derhalve te worden onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik.

Daartoe is door onderzoeksbureau Terra Milieu een bodemonderzoek NEN 5740, d.d. 21 oktober 2019, uitgevoerd.

In het onderzoek wordt gesteld dat er op basis van het vooronderzoek (NEN 5725) ter plaatse van de onderzoekslocatie geen direct belastende bronnen of verdachte activiteiten worden verwacht. De locatie ten behoeve van dit verkennend onderzoek wordt als onverdacht beschouwd.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in de (boven)grond diverse zware metalen, minerale olie, PCB's en PAK's verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde.

Verspreid over de gehele locatie worden in de bovengrond bijmengingen van koolas/ puin of slakken aangetroffen. Deze bijmengingen veroorzaken tussen- en interventiewaarde verhogingen welke duiden op een PAK's verontreiniging in de bovengrond.

Ter plaatse van boring B1 worden tevens in de ondergrond (vanaf 1 m-mv) bijmengingen aangetroffen. Deze bijmengingen veroorzaken ook hier een interventiewaarde overschrijding van PAK's.

In het grondwater worden geen verhoogde parameters aangetroffen.

De locatie kan niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren.

Een nader bodemonderzoek conform NTA 5755 moet uitwijzen wat de mate en omvang van de PAK's verontreiniging ter plaatse van de bovengrond en (met name nabij B1) in de ondergrond is.

Op basis van een analyse op PFAS kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde concentratie aan PFOA 0,5 µg/kg bedraagt en PFOS 1,0 µg/kg. Ook bij de overige PFAS worden lichte verhogingen (>0,1 µg/kg) ten opzichte van de detectiegrens gemeten. Op basis van de verhoogde concentratie aan PFAS, wordt de bovengrond (tot 0,5 m-mv) ingedeeld in klasse Wonen/ Industrie.

Op basis van het aantreffen van puin in de bodem dient de bovengrond als verdacht te worden beschouwd op de aanwezigheid van asbest. In het onderzoek wordt geadviseerd om op de locatie een onderzoek naar asbest in bodem conform NEN 5707 uit te voeren.

Naar aanleiding van de conclusie van het verkennend bodemonderzoek is door Terra Milieu nader onderzoek (d.d. 22 december 2020) uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is om de ernst en omvang van de verontreiniging met PAK's vast te leggen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het buitenterrein licht tot sterke verontreinigingen met PAK's worden aangetroffen. Vermoedelijk is de verontreiniging in de grond te relateren aan de zintuiglijke bijmengingen van kolengruis welke in met name de bovengrond worden aangetroffen.

In de ondergrond ter plaatse van B1, waar in 2019 een sterke verontreiniging is aangetroffen, wordt op basis van het nader onderzoek geen verontreiniging meer aangetroffen. Vermoedelijk wordt het kolengruis sporadisch in diepere bodemlagen aangetroffen. Over het algemeen is dit in de eerste 50 cm onder de klinkers. Op basis van het uitgevoerde nader onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het buitenterrein onder de klinkerverharding een verontreiniging met PAK's in de bovengrond wordt aangetroffen.

Op basis van het onderzoek wordt gesteld dat de verontreiniging over een oppervlakte van circa 390 m² tot een diepte van circa 50 cm is aangetroffen, waarmee het in totaal een verontreiniging van circa 200 m³ betreft. Gezien het volume is op de locatie sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Aanbevolen wordt om, gezien de geplande ontwikkelingen, de sterk verontreinigde bovengrond met PAK's te saneren. Ten behoeve van deze werkzaamheden zal een BUSmelding moeten worden uitgevoerd. De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een BRL 7000 gecertificeerd bedrijf en begeleid door een BRL 6000 gecertificeerd bedrijf.

Tot slot is door Terra Milieu ook een verkennend onderzoek (d.d. 22 december 2020) naar asbest in bodem (NEN 5707) uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om met een relatief geringe inspanning aan te tonen of het vermoeden dat verontreinigende stoffen (hetgeen voortkomt uit het aantreffen van puin, zie verkennend bodemonderzoek) in de vorm van asbest aanwezig zijn op de locatie terecht is. Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat op de locatie zintuiglijk geen asbest wordt aangetroffen. Analytisch wordt in MM1 geen asbest wordt aangetroffen. In MM2 wordt op basis van de analyseresultaten een concentratie van 0,7 mg/kg aan asbest aangetroffen. Op basis van de resultaten wordt een nader asbest in bodemonderzoek niet nodig geacht omdat de gehalten aan asbest ruim onder de interventiewaarde van 100 mg/kg ds blijven.

In het kader van de vergunningverlening en onder het stelsel van de Wet bodembescherming wordt een BUS-melding gedaan, dan wel een saneringsplan opgesteld. De bodemkwaliteit kan geschikt gemaakt worden voor de beoogde functie en de benodigde middelen zijn daarvoor aanwezig.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het kader van het aspect bodem.

4.4 Ecologie

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

De bescherming van ecologische waarden en van planten- en diersoorten is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de voormalige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de huidige tabellen 1, 2 en 3 waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kan voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

De genoemde ontwikkelingen kunnen leiden tot nadelige effecten op flora en fauna. Daartoe is door onderzoeksbureau Blom Ecologie BV een quickscan (d.d. 16 april 2020) uitgevoerd.

Middels dit oriënterende onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

- Is het bestemmingsplan dat wordt opgesteld voor het project zoals hiervoor omschreven uitvoerbaar zoals het bepaalde in de Wro (art. 3.1.6 Bro)?
- Welke, krachtens de Wet natuurbescherming, beschermde flora en fauna zijn (potentieel) aanwezig op de planlocatie?
- Welke negatieve effecten treden op voor (potentieel) aanwezige flora en fauna als gevolg van de beoogde ruimtelijke ingreep?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op het de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden of de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant?
- Heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een negatief effect op houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd?
- Dienen er vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming te worden genomen, en zo ja, welke?

Het onderzoek is opgebouwd uit een veldbezoek (d.d. 26 maart 2020) en raadpleging van externe bronnen.

Soortbescherming

Met het onderzoek is een inschatting gemaakt van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna binnen of in de nabijheid van het plangebied. Vervolgens is een inschatting gemaakt welke invloed de voorgenomen ingrepen hebben op deze natuurwaarden. Per soortgroep is besproken wat de potentie van de planlocatie en de invloedssfeer daarvan is en welke effecten daarop te verwachten zijn. Er is onderzoek gedaan naar vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en andere ongewervelde soorten en vogels.

De planlocatie heeft mogelijk een essentiële betekenis voor beschermde soorten. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar gebouwbewonende vleermuizen. De planlocatie is mogelijk geschikt leefgebied voor algemene zoogdieren, foeragerende vleermuizen, amfibieën, insecten en broedvogels welke niet beschermd zijn (behoudens de Algemene zorgplicht) onder de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Op een afstand van circa 1,5 km ligt het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Op een afstand van circa 150 m ligt het Natuurnetwerk Brabant. In het onderzoek wordt gesteld dat voor een aantal aspecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden te groot is

om tot nadelige effecten te kunnen leiden. Wel wordt geadviseerd om nader onderzoek naar de uitstoot van stikstof te doen; voor dit aspect kunnen negatieve effecten op voorhand niet uitgesloten worden. Ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Brabant geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Houtopstanden

In relatie tot het bestemmingsplan zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Een meldingsplicht in het kader van Wnb is niet noodzakelijk.

Stikstof

Door onderzoeksbureau Els&Linde is onderzocht of er vanuit het aspect stikstof als gevolg van het bestemmingsplan significant negatieve effecten kunnen ontstaan ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor de bouw- en de gebruiksfase is een berekening van de toename van stikstofdepositie op de beschermde Natura 2000-gebieden gemaakt. Met behulp van Aerius (2020) is berekend wat de depositie is in de nieuwe situatie. De depositie is berekend op de volgende Natura 2000-gebieden:

- Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek – 1,4 Km
- Drunense Duinen & Leemkuilen – 4,9 Km
- Kampina & Oisterwijkse Vennen – 7,8 Km

De overige Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand van het plangebied en zijn niet relevant.

In het onderzoek is uitgegaan van standaard woningbouw. De te realiseren woningen ter plaatse van het plangebied worden echter middels een duurzamere bouwmethode gebouwd en kennen een hogere duurzaamheidsgraad (qua isolatiewaarde en energieverbruik) dan een standaard woning. Uit de berekening van de depositie met standaard bouw volgt dat er geen sprake is van een verhoging van de depositie op de verschillende Natura 2000-gebieden tijdens de bouw- en gebruiksfase. Er treden derhalve geen negatieve effecten op; een ontheffing is niet nodig.

Nader onderzoek vleermuizen

Naar aanleiding van de bevindingen in de quickscan ecologie wordt door ecologisch adviesbureau Natuurlink nader onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Met dit onderzoek worden de volgende onderzoeksvragen beantwoord:

1. Zijn vleermuizen aanwezig in de gebouwen?
2. Welke functie(s) hebben de gebouwen en het perceel voor vleermuizen?
3. Blijft de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen behouden?
4. Welke mitigerende of compenserende maatregelen moeten eventueel worden genomen om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen?

Het adviesbureau heeft reeds een tussenrapportage opgeleverd (d.d. 18 december 2020) met voorlopige conclusies, welke nog kunnen wijzigen. Op basis van de tot dusver uitgevoerde onderzoeksronden zijn

- 1- geen invliegende of uitvliegende dieren waargenomen in bebouwing;
- 2- wel sociale geluiden gehoord binnen de paarperiode die duiden op baltsactiviteit. Echter, uit nader onderzoek blijkt dat deze verblijfplaatsen zich niet binnen de planlocatie kunnen bevinden;
- 3- geen zwermende dieren aangetroffen of dieren gezien die het gebouw aantikken;
- 4- geen (essentiële) vliegroutes geconstateerd;
- 5- geen essentiële foerageergebieden geconstateerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is, onder voorbehoud van de uitkomst van het nadere onderzoek naar vleermuizen, uitvoerbaar in relatie tot het aspect flora en fauna.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988, samen met enkele andere wetten op het gebied van de bescherming van cultureel erfgoed, samengevoegd tot de Erfgoedwet. Ten aanzien van het ruimtelijk domein regelt deze wet de omgang met rijksbeschermd gebouwd en archeologische monumenten en de beschermde stads- en dorpsgezichten.

De Erfgoedwet werkt door in de Wet administratieve bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009) (MoMo)

Het doel van de MoMo is het doorvoeren van veranderingen in de monumentenzorg.

Bij de uitwerking heeft de Minister zich op drie pijlers gericht. Eén van de pijlers uit de Modernisering Monumentenzorg van het Rijk is het opnemen van cultuurhistorische waarden in de ruimtelijke ordening. Deze wijziging is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Wro/Bro

In het Bro wordt het bestemmingsplan genoemd als instrument waarin cultuurhistorische waarden kunnen worden verankerd. Het Bro is een uitwerkingsbesluit van de Wro.

Dit besluit verplicht gemeenten om in de toelichting bij een ruimtelijk plan te beschrijven op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden (Artikel 3.1.6, lid 5). Belangrijk daarbij is dat het cultuurhistorische belang uitdrukkelijk als afwegingsgrond in het ruimtelijk plan moet worden genoemd, omdat anders een juridische grond voor toetsing op basis van dit beleidsterrein ontbreekt.

Beschouwing

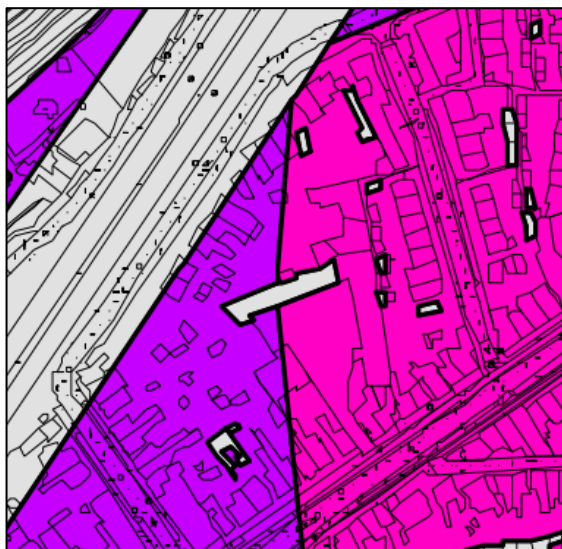
Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Cultuurhistorie

Bestemmingsplannen in de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van de bescherming van waardevolle cultuurhistorische elementen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan de bepalende cultuurhistorische elementen. Raadpleging van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant leert dat er binnen het plangebied geen cultuurhistorische elementen/objecten van waarden aanwezig zijn.

Archeologie

De gemeente Vught heeft een kaart met archeologische verwachtingswaarden vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart zijn verschillende kwalificaties gegeven aan de delen van het plangebied. Zo is de noordelijke zijde geduid als grond zonder archeologische verwachting. Een klein deel van het plangebied, langs de westzijde van het plangebied, is geduid als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde historische kern. Het grootste deel van het plangebied wordt geschaard onder het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde militaire relikten.



Afbeelding: uitsnede van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied.

In dit bestemmingsplan zijn de criteria uit het gemeentelijk beleid voor het doen van archeologisch onderzoek overgenomen. Zo is de bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden geborgd met de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde-archeologie'. Met deze bestemming is bepaald dat er onderzoek naar eventueel voorkomende archeologische waarden gedaan moet worden indien ontwikkelingen groter zijn dan 100m² en dieper reiken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Met het bestemmingsplan worden derhalve nieuwe geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de gezoneerde wegen A65/N65 (70km/u) en de Helvoirtseweg (50km/u) en binnen de geluidzone van de spoorbanen Den Bosch – Tilburg en Den Bosch - Eindhoven. Alle overige omliggende wegen maken deel uit van een 30 km-zone en zijn daarom niet zoneplichtig.

Er dient derhalve onderzocht te worden of er voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waarbij gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen de bebouwde kom voor niet-auto(snel)wegen een maximale ontheffingswaarde geldt van 63 dB. Het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg geldt voor toetsing aan die snelweg per definitie als buitenstedelijk gebied (art.1 Wgh). Voor nieuw beoogde woningen binnen de zone van een auto(snel)weg geldt daarom voor die weg ongeacht de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied een maximale ontheffingswaarde van 53 dB. Voor nieuw te realiseren woningen binnen de zone van een spoorweg geldt op grond van art. 4.9 en 4.10 uit het Besluit geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 55 dB en een maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Door onderzoeksbureau HMB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (d.d. 29 juni 2020 en addendum van 7 oktober 2020). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op alle geprojecteerde woningen (bouwvlakken) als gevolg van wegverkeer op de A65/N65 (maximaal berekend geluidniveau als gevolg van deze weg: 47 dB), de Helvoirtseweg (maximaal berekend geluidniveau als gevolg van deze weg: 44 dB), en de genoemde spoorwegen (maximaal berekend geluidniveau als gevolg van deze spoorwegen: 52 dB), gerespecteerd wordt.

In het onderzoek wordt geen cumulatieve beschouwing gegeven daar er aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt.

In het onderzoek wordt tevens geconcludeerd dat er, gezien de berekende geluidwaarden en uitgaande van de gevelpakketten die ingevolge het Bouwbesluit worden voorgeschreven, aan de in het Bouwbesluit gestelde binnenwaarde van 33 dB voldaan kan worden.

Gezien de berekende geluidwaarden als gevolg van verkeer op de gezoneerde (spoor)wegen en gezien de lage intensiteiten op de omliggende overige 30-km/u-wegen wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied tevens sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.7 Lucht

Wet milieubeheer / Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in Amvb's en ministeriële regelingen. De wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

De Wet luchtkwaliteit vereist een genuanceerde toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een ruimtelijk plan is in overeenstemming met de Wet luchtkwaliteit als de planvorming niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Amvb Niet In Betekenende Mate en Regeling Niet In Betekenende Mate (NIBM)

De Amvb NIBM en Regeling NIBM bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Er is een onderscheid gemaakt tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel 'niet in betekenende mate') leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Een verslechtering van maximaal 3% komt overeen met een nieuwbouwproject van 1.500 woningen of 100.000 m²

kantoorvloeroppervlak. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Het gebruik dat met het bestemmingsplan wordt toegestaan blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Ook in relatie tot de achtergrondwaarden treden geen overschrijdingen op als gevolg van het bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.8 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving

worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Met het bestemmingsplan worden derhalve kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. Beschouwd dient daarom te worden hoe deze objecten zich verhouden in het kader van externe veiligheid.

Daartoe is door onderzoeksbureau Kragten een quickscan externe veiligheid, d.d. 6 april 2020, uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is op een afstand van circa 870 meter ten westen van de A2. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, hoeft de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico niet kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden. Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A2 (wegvak B62), ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT1, LT2, GF3 en GT3-stoffen worden getransporteerd. Op basis van het transport van deze stoffen blijkt het uiterste oostelijke deel van het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied (toxische vloeistoffen) van deze weg.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A2 (toxisch scenario) moeten worden meegenomen in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Het plangebied ligt verder op een afstand van circa 40 meter ten oosten van de A65 (wegvak B58). Deze weg is ook opgenomen in het Basisnet. Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor deze weg geen sprake is van een PR10-6-risicocontour of plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plangebied binnen een afstand van 200 meter van de A65 is gelegen dient de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te worden gemaakt met behulp van een RBMII-berekening. Uit de jaarintensiteiten van Rijkswaterstaat blijkt dat over de A65 (wegvak B58), ter hoogte van het plangebied LF1, LF2, LT2 en GF3-stoffen worden getransporteerd. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van LT2 en GF3 stoffen van deze weg. Het meest westelijk deel van het plangebied is bovendien gelegen binnen het invloedsgebied van LF1 en LF2-stoffen. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over de A65 moeten verantwoord worden.

Het plangebied is voorts gelegen op een afstand van circa 120 meter van de spoorlijn Tilburg-Vught (route 61D.1) en op een afstand van circa 110 meter van de spoorlijn 's Hertogenbosch – Boxtel (route 72H2.3). Beide spoorlijnen zijn op de risicokaart aangeduid als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Uit de Regeling basisnet blijkt dat voor de spoorlijn Tilburg-Vught geen sprake is van een PR10-6-risicocontour of een plasbrandaandachtsgebied. Aangezien het plangebied is gelegen binnen een afstand van 200 meter van deze spoorlijn, dient de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief te worden bepaald met behulp van het rekenprogramma RBMII. De risico's als gevolg van het transport over deze spoorlijn dient tevens te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico.

Voor de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Boxtel geldt dat over deze spoorlijn momenteel geen structureel transport van gevaarlijke stoffen in bulk plaatsvindt.

In de quickscan wordt geconstateerd dat de spoorlijn Meteren-Boxtel deel uitmaakt van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Meteren – Boxtel, waarbij in de toekomst transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn plaats kan vinden. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat er voor wat betreft de plaatsgebonden risicocontour (2,8 meter) en het Plasbrand Aandachtsgebied (PAG) (30 meter) geen belemmeringen zullen zijn in relatie tot de planvorming. Wel dient de invloed van het plan op de hoogte van het (toekomstige) groepsrisico kwantitatief inzichtelijk gemaakt te worden door middel van een RBMII-berekening.

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat de meest nabijgelegen buisleiding op een afstand van circa 1,75 kilometer is gelegen. Het plangebied is derhalve niet gelegen binnen het invloedsgebied van een buisleiding.

Het plangebied is voorts niet gelegen binnen een veiligheidsafstand of invloedsgebied van een risicovolle inrichting in de omgeving van het plangebied. Bovenstaande constatering vormen de basis voor het nadere onderzoek dat door Kragten uitgevoerd is.

In het onderzoek externe veiligheid spoor en weg, d.d. 6 april 2020, van onderzoeksbureau Kragten wordt een beschouwing/berekening van het groepsrisico gegeven. Daarbij wordt

uitgegaan van een toename van de personendichtheid binnen het plangebied van 4,5 mensen in de dagperiode en 12,7 's nachts.

Voor de spoorlijn Tilburg-Vught wordt gesteld (op basis van een uitgevoerde RBMII-berekening) dat het groepsrisico zowel in de bestaande als in de toekomstige situatie (na planrealisatie) ruim onder de oriëntatiewaarde blijft en ook onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De uitvoering van het plan leidt niet tot een rekenkundige toename van de hoogte van het groepsrisico. De plaats met het hoogste groepsrisico zal eveneens niet veranderen.

Voor de spoorlijn 's Hertogenbosch-Boxtel wordt op basis van de beschikbare informatie gesteld dat het niet aannemelijk is dat het groepsrisico als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan zal toenemen.

In relatie tot de A65 wordt gesteld (op basis van een uitgevoerde RBMII-berekening) dat het groepsrisico zowel in de bestaande situatie als na uitvoering van dit bestemmingsplan onder de oriëntatiewaarde blijft. Wel neemt het groepsrisico na planrealisatie marginaal toe (ruim minder dan 10%), maar ook dan blijft de hoogte van het groepsrisico minder dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De locatie met het hoogste groepsrisico is zowel in de bestaande als toekomstige situatie direct ten noorden van het plangebied gelegen: dit verandert niet.

In relatie tot het bovenstaande en ingevolge het bepaalde in het Bevt, artikel 7 dient met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorwegen Tilburg-Vught, 's Hertogenbosch-Boxtel en de wegen A2 en A65 een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico gegeven te worden. Daarbij dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen. In het rapport Verantwoording Hoogte Groepsrisico, d.d. 14 april, van onderzoeksbureau Kragten wordt deze verantwoording gegeven. De in dat rapport gegeven verantwoording dient aan de veiligheidsregio te worden voorgelegd.

Met het bestemmingsplan wordt voorts geen risicobron geïntroduceerd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

4.9 Milieuzoneringen

Bedrijven zijn milieubelastende bestemmingen die hinder ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen (waaronder wonen) kunnen veroorzaken. Om deze hindersituaties te voorkomen dient er bij ruimtelijke plannen, waarin milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen in elkaars nabijheid mogelijk worden gemaakt, in principe uit te worden gegaan van scheiding van functies. Hiertoe zijn in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009; hierna te noemen B&M) richtafstanden opgesteld.

In deze handreiking wordt afstanden, zogeheten milieuzoneringen, tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies aangegeven waarmee wederzijdse hinder voorkomen wordt. Zo zorgt de milieuzonering ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen

worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland.

De invloed van een bedrijf op de omgeving hangt op de (milieubelastende) karakteristieken van het bedrijf. In de handreiking worden daarom zes milieucategorieën met de daarbij behorende richtafstanden onderscheiden (zie tabel). Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van de hinderaspecten geluid, stof, gevaar en geur.

Voorts wordt onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. De gedachte daarbij is dat gebieden met gemengde functies hogere achtergrondwaarden voor wat betreft de hinderaspecten kennen, waardoor milieubelasting van een specifiek bedrijf meer op zal gaan in de omgeving en minder snel als hinder zal worden ervaren.

Milieucategorie	Richtafstanden tot rustige woonwijk	Richtafstanden tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 tot 100 meter	30 tot 50 meter
4	200 tot 300 meter	100 tot 200 meter
5	500 tot 1000 meter	300 tot 700 meter
6	1500 meter	1000 meter

Afbeelding: Richtafstanden per milieucategorie.

De VNG-publicatie voorziet in richtafstanden. Deze richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen. Door middel van een gedegen op een specifieke situatie toegespitste onderbouwing kan gemotiveerd van deze richtafstanden worden afgeweken. Naast het VNG-stelsel moeten bedrijven op basis van een vergunning krachtens de Wet milieubeheer/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning milieu) of op basis van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) aan voorschriften voldoen. Deze voorschriften dienen onder andere ter regulering van de hinder voor de omgeving en kunnen daarmee relevant zijn voor de beschouwing van hindersituaties.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

De woningen die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt betreffen gevoelige functies, welke bescherming genieten ten opzichte van bedrijven in de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn binnen relevante afstand geen bedrijfsfuncties gelegen. Het bestemmingsplan leidt daarmee niet tot een belemmering van bedrijfsactiviteiten. Ook wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan bestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r. .

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.- plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het besluit is dan m.e.r.- beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;
- het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit plan onder de derde optie valt. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling betreft de sloop van bestaande bedrijfspanden en de

realisatie van 6 extra woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de gevolgen ten aanzien van milieuaspecten inzichtelijk gemaakt (hoofdstuk 5). Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit m.e.r.. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit wijzigingsplan en een eventueel op te stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Uit recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:314, 31 januari 2018, ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1 en 201901439/1/R1) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het voorgenomen plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie af. De voorziene wijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie betreft een wijziging die naar aard en omvang beperkt is. Er is daarmee geen sprake van een stedelijke ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.11 Verkeer en parkeren

Omwillen van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Parkeren

Per 6 juni 2018 is door de gemeenteraad van Vught het paraplubestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' vastgesteld. De grondslag voor dit bestemmingsplan is dat stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening met de Reparatiwet BZK 2014 komen te vervallen. Er is een overgangstermijn gesteld voor bestaande bestemmingsplannen tot 1 juli 2018. Na die datum verliezen de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening hun (aanvullende) werking voor bestemmingsplannen. Om bij nieuwe vergunningsaanvragen te toetsen aan de geldende parkeernormen is het wenselijk een parkeerbepaling op te nemen in de bestemmingsplannen. Dat wordt met het genoemde paraplubestemmingsplan geregeld door middel van het volgende artikel:

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

- a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

De gemeente Vught heeft het beleidsstuk 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 op 7 februari 2013 vastgesteld. In deze nota worden parkeernormen opgelegd aan nieuwe ontwikkelingen en functieveranderingen /-vergrotingen om te voorkomen dat dergelijke ontwikkelingen leiden tot een extra parkeerdruk op de omgeving. De volgende beleidsuitgangspunten staan hierbij centraal:

- elke initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling of bouwplan is zelf verantwoordelijk voor het oplossen van zijn eigen parkeerbehoefte;
- een vraagvolgend parkeerbeleid, waarbij het parkeeraanbod voldoende is om in de huidige en toekomstige parkeerbehoefte te voorzien.

De gemeente Vught gebruikt de door de CROW opgestelde parkeerkencijfers als vertrekpunt. Voor de hele gemeente wordt uitgegaan van de stedelijkheidsklasse 'matig stedelijk'. Het plangebied valt conform het bepaalde in de parkeernota onder 'rest bebouwde kom'. Ingevolge het parkeerbeleid van de gemeente geldt voor een vrijstaande koopwoning binnen het beschreven kader een parkeerbehoefte van 1,9 parkeerplaats per woning. In overleg met de gemeente is vastgelegd dat er, uitgaande van de parkeernota, 12 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In het bouwplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt is rekening gehouden met deze twaalf parkeerplaatsen.

Het betreffende artikel uit het paraplubestemmingsplan parkeren wordt in dit bestemmingsplan opgenomen, waarmee gewaarborgd is dat er voldoende parkeercapaciteit gerealiseerd zal worden bij de uitvoering van het plan.

Het parkeerbeleid bevat ook beleid en voorschriften rond fietsparkeren. Gesteld kan worden dat er binnen het plangebied voldoende ruimte is om te voorzien in een toereikende fietsparkeeroplossing. Zo zijn er bijgebouwen toegestaan waarbinnen fietsen geparkeerd kunnen worden.

Verkeersintensiteit/verkeersafwikkeling

De invloed van de toegestane woningen op de verkeersintensiteit is zeer gering. In de bestaande situatie mogen ter plaatse van het plangebied bedrijfsfuncties worden uitgeoefend welke, met het oog op het toegestane bebouwingoppervlak, meer verkeersbewegingen kunnen genereren dan de zes woningen (volgens de CROW betreft het voor dit type woning 8,6 motorvoertuigen per etmaal, voor zes woningen in totaal 52 mvt per etmaal). Zo is in de huidige situatie bijvoorbeeld een arbeidsintensief bedrijf toegestaan. Een dergelijke bedrijf kent volgens de CROW een verkeersgeneratie van circa 8 mvt per 100m² bvo per etmaal; gezien het oppervlak van de bestaande bedrijfskavel kan een dergelijk bedrijf gepaard gaan met een verkeersgeneratie die veel hoger is dan de 52 mvt per etmaal in relatie tot de voorziene woningen. De bestaande in- en uitritconstructies blijven behouden in de nieuwe situatie: de vormgeving van de uitrit wordt daarbij niet geregeld in het bestemmingsplan, dit wordt in het kader van de vergunningenprocedure nader afgestemd. Het bestemmingsplan biedt een toereikend kader om te voorzien in een veilige verkeerstechnische oplossing. Gesteld kan worden dat de verkeersbewegingen als gevolg van de woonfunctie niet tot verkeerstechnische problemen zullen leiden. Het plangebied is voorts gelegen in de directe nabijheid van openbaar vervoersverbindingen (halte aan de Helvoirtseweg) en is als zodanig goed ontsloten op het openbaar vervoer.

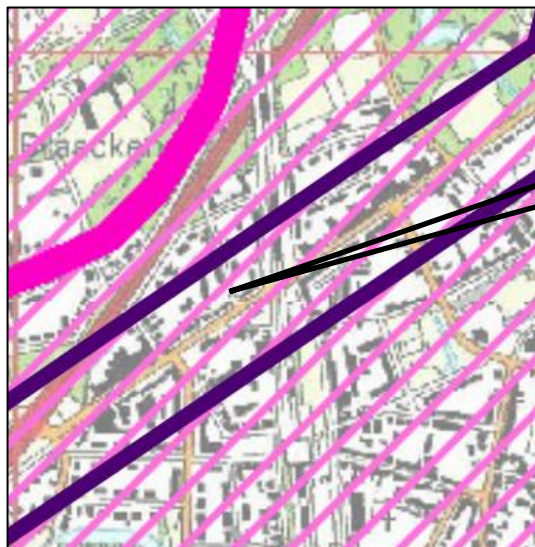
Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot de aspecten parkeren en verkeerscapaciteit uitvoerbaar.

4.12 Niet Gesprongen Explosieven (NGE)

Vught is tijdens de Tweede Wereld Oorlog doelwit geweest van gevechtshandelingen. Indien één of meerdere conventionele explosieven (CE) in de bodem zijn achtergebleven is dat een risico voor betrokken personeel in de uitvoeringsfase (Arbo-veiligheid). Daarnaast kan een risico ontstaan in het kader van de openbare orde en publieke veiligheid. We spreken daarom bij het bepalen van risico's die ontstaan door het uitvoeren van werkzaamheden in een gebied waar mogelijk CE zijn achtergebleven, van een gecombineerde verantwoordelijkheid in het kader van de 'openbare orde en publieke veiligheid' en 'Arbo-veiligheid'. Bovendien kan na het aantreffen van CE stagnatie ontstaan.

De gemeente Vught heeft in 2012 een historisch onderzoek laten uitvoeren naar de opsporing van conventionele explosieven. Naar aanleiding daarvan is een CE-Bodembelastingkaart opgesteld. Uit deze kaart blijkt dat de gronden ter plaatse van het plangebied verdacht zijn op Geschutmunitie KKM, Handgranaten en munitie van granaatwerpers en op raketten en boorwapenmunitie.



Plangebied

Afbeelding: uitsnede van de CE- bodembelastingkaart. Zichtbaar is dat het plangebied binnen de paarse contour (raketten en boorwapenmunitie) en gearceerd gebied (Geschutmunitie KKM, Handgranaten en munitie van granaatwerpers) gelegen is.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

De herstructurering zal leiden tot bodemroerende werkzaamheden. Een detonatie van een NGE kan tot een veiligheidsrisico leiden. Om dit risico weg te nemen, zijn beheersmaatregelen nodig. Het risico op een detonatie kan worden weggenomen door eventueel in het invloedgebied van de werkzaamheden achtergebleven NGE voor de start van de uitvoering van de werkzaamheden door middel van detectie op te sporen. Indien een vermoedelijk NGE wordt gedetecteerd, dient dit verwijderd te worden.

Het opsporingsgebied is gelegen binnen de gemeente Vught. Gemeente Vught is het bevoegd gezag op het gebied van Openbare Orde en Veiligheid. Het voor het NGE-bodemonderzoek in het kader van het WSCS-OCE op te stellen projectplan dient ter goedkeuring te worden aangeboden aan gemeente Vught. Geadviseerd wordt om de opsporingswerkzaamheden uit te voeren nadat alle sloopwerkzaamheden en het verwijderen van terreininrichting hebben plaatsgevonden. Hierbij moet ervoor worden gezorgd dat geen puinresten in de bodem achterblijven, om detectieverstoringen zoveel mogelijk te voorkomen. Na het afronding van eventuele ruiming wordt een Proces Verbaal van oplevering, de verklaring vrij van explosieven, verkregen. Het verkrijgen van deze verklaring voor (delen) van de projectgronden is een voorwaarde om met de realisatie het bouwplan aan te kunnen vangen. Voor de ruimingsactiviteiten is budget beschikbaar.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in relatie tot het aspect explosieven uitvoerbaar.

4.13 Trillingen

Trein- en wegverkeer kan leiden tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen als hinderlijk ervaren worden door de personen in het gebouw of kunnen schade aan de gebouwen veroorzaken. In het kader van schade aan gebouwen en hinder voor personen in gebouwen door trillingen zijn in Nederland op dit moment geen wettelijke normen van kracht. Er zijn wel richtlijnen voor trillingen opgesteld door de Stichting Bouw Research (SBR). Uit jurisprudentie ten aanzien van vergunningverlening Wet milieubeheer is af te leiden dat deze richtlijnen beschouwd kunnen worden als de meest recente algemeen aanvaarde milieutechnische inzichten op het gebied van trillingen.

Beschouwing

Met het bestemmingsplan wordt de herstructurering van de voormalige bedrijfskavel aan de Helvoirtseweg 100 mogelijk gemaakt, waarbij de voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt worden en zes nieuwe woonpercelen worden toegestaan. De bestaande bedrijfswoning wordt met dit bestemmingsplan opgezet in een burgerwoning.

Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van diverse infrastructuur (wegen/spoorwegen). De verkeersintensiteiten op deze wegen kan tot trillingen leiden op de voorziene woningen ter plaatse van het plangebied. Om na te gaan of het niveau van trillingen een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) in de weg staat, wordt aangesloten bij de resultaten van het onderzoek van Royal HaskoningDHV zoals dit is uitgevoerd voor het bestemmingsplan ten behoeve van de reconstructie van de N65. De reconstructie van de N65 leidt tot gewijzigde verkeersstromen en onderzocht is of dit tot schade aan gebouwen en hinder voor personen in gebouwen door trillingen ten gevolge van verkeer kan leiden. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de grenswaarden in SBR richtlijn trillingen deel A "Schade aan gebouwen; Meet- en beoordelingsrichtlijn" en streefwaarden in SBR richtlijn trillingen deel B "Hinder voor personen in gebouwen; Meet- en beoordelingsrichtlijn". In dit onderzoek zijn objecten onderzocht die direct langs de verkeerswegen gelegen zijn. Uit de resultaten blijkt dat de trillingssterkte bij alle onderzochte objecten (behalve de Helvoirtseweg 55) onder de streefwaarde voor een nieuwe situatie blijft.

In vergelijking met het onderzoek dat in het kader van de reconstructie van de N65 is uitgevoerd kan gesteld worden dat de woning Helvoirtseweg 100 een bestaande situatie betreft. De nieuwe woningen zijn voor op een binnenterrein gelegen en daarmee op grotere afstand van infrastructuur gelegen. Het is aannemelijk dat de trillingssterkte hier minder intens zal zijn dan ter plaatse van objecten die direct langs (spoor)wegen liggen. Geconcludeerd kan worden dat de trillingssterkte daarmee onder de streefwaarde voor een nieuwe situatie blijft.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.14 Duurzaamheid

In deze paragraaf wordt aandacht geschonken aan de wijze waarop in relatie tot een ruimtelijk plan rekening wordt gehouden met energiebesparing en de toepassing van duurzame energiebronnen.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal een concrete toelichting op de maatregelen ten aanzien van duurzaamheid en energiebesparing worden gegeven. De te bouwen woningen zullen voor wat betreft duurzaamheidsmaatregelen in elk geval voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die gelden ten aanzien van nieuwbouw. Daarbij is ook de Wet vet (Voortgang Energie Transitie) vanaf 1 juli 2018 van kracht, waarmee de woningen aardgasvrij gebouwd dienen te worden.

HOOFDSTUK 5: UITVOERBAARHEID

5.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te worden aangetoond.

Dit bestemmingsplan betreft een particulier initiatief. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de bijbehorende leges zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan onderhavig plan geen financiële consequenties verbonden. Het planschaderisico wordt zeer beperkt geacht, eventuele aanvragen voor planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Het opstellen van een exploitatieplan wordt op basis van het bovenstaande niet nodig geacht.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is aan de directe burens voorgelegd en door de burens akkoord bevonden. Binnen het plangebied zijn de woonkavels geruime tijd met een bord aangekondigd. De omgeving is derhalve geïnformeerd.

Vooroverleg

Het concept van het ontwerpbestemmingsplan wordt aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Vaststellingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking door belanghebbenden beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen een wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het plan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, tenzij een voorlopige voorziening wordt ingediend.

HOOFDSTUK 6: JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de planregels en een verbeelding. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding, bestaande uit een lijn, een figuur, een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de planregels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben.
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming betekent dat voor gronden meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming en soms gelden er een of meerdere dubbelbestemmingen. In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra regels in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Algemene methodiek

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen worden opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels: in dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te

waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2) bepaald.

2 Bestemmingsregels: in dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Het betreft regels voor het toegestane gebruik en bouwregels. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen, achter de bestemmingsregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld.

3 Algemene regels: in dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel en algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels.

4 Overgangs- en slotregels: in het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Specifieke regeling in dit bestemmingsplan

In artikel 3 zijn regels opgenomen die van kracht zijn voor gronden met de bestemming Verkeer. In lid 1 is beschreven waar de gronden voor gebruikt mogen worden. In lid 2 zijn de bouwregels verwoord: gebouwen zijn niet toegestaan op gronden met de bestemming Verkeer, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder voorwaarden wel. In lid 3 is expliciet aangegeven welk gebruik strijdig is: beschreven is dat de gronden niet voor opslag van in onbruik geraakte objecten gebruikt mogen worden.

Artikel 4 bevat regels voor de gronden die de bestemming Wonen hebben. Binnen deze bestemming zijn de woningen, de bijbehorende tuinen en een gemeenschappelijke voorziening toegestaan. In lid 1 is vermeld welke functies op de gronden zijn toegestaan. Lid 2 bevat de bouwregels, waarbij onderscheid is gemaakt in regels voor hoofdgebouwen (de woningen) en andere (bij)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Met lid 2.6 is aangegeven dat er een toereikende voorziening voor de waterberging aangelegd dient te worden en ook in stand dient te blijven. In lid 3 is expliciet beschreven welk gebruik strijdig (niet toegestaan) is.

Artikel 5 bevat een regeling ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden, aangegeven wordt wanneer nader onderzoek nodig is.