

Bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22

Gemeente Vught

Voorontwerp



Bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22

Gemeente Vught

Voorontwerp

Rapportnummer:	P02202_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0865.vghBPwolfsweg2022-VO01
Datum:	15 februari 2021
Opdrachtgever:	DBMC
Projectteam BRO:	WdR, TS, TA
Concept:	mei 2020
Voorontwerp	februari 2021
Ontwerp:	-
Vaststelling:	-
Bron foto kaft:	BRO

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Programma	8
2.2.2 Bebouwing	9
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	10
2.2.4 Duurzaam en sociaal wonen	11
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie Vught	17
3.3.2 Ruimtelijke structuur en stedenbouw	18
3.3.3 Woonvisie Vught 2016	19
3.3.4 Woningbouwprogramma 2019-2028	20
3.3.5 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening	20
3.3.6 Nota Groen – Groen verbindt	21
4.OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.2 Geluid weg- en railverkeer	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	26
4.3 Luchtkwaliteit	26

4.3.1 Toetsingskader	26
4.3.2 Onderzoek	27
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.4.1 Toetsingskader	28
4.4.2 Onderzoek	28
4.4.3 Conclusie	30
4.5 Geur agrarisch	31
4.5.1 Toetsingskader	31
4.5.2 Onderzoek	31
4.5.3 Conclusie	31
4.6 Kabels en leidingen	31
4.7 Externe veiligheid	31
4.7.1 Toetsingskader	31
4.7.2 Onderzoek	32
4.7.3 Conclusie	33
4.8 Ecologie	33
4.8.1 Toetsingskader	33
4.8.2 Onderzoek	33
4.8.3 Conclusie	34
4.9 Bodem	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	34
4.9.3 Conclusie	35
4.10 Water	35
4.10.1 Toetsingskader	35
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	37
4.11 Archeologie	37
4.11.1 Toetsingskader	37
4.11.2 Onderzoek	38
4.11.3 Conclusie	39
4.12 Cultuurhistorie	39
4.12.1 Toetsingskader	39
4.12.2 Onderzoek	39
4.12.3 Conclusie	39
4.13 Trillingen	39
4.14 Niet gesprongen Conventionele Explosieven	39
4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40

5. JURIDISCHE PLANOPZET	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Plansystematiek	41
5.3 Bestemmingen	43
 6. UITVOERBAARHEID	 45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	45
6.1.2 Kostenverhaal	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1 Vooroverleg	46
6.2.2 Inspraak	46
6.2.3 Vaststellingsprocedure	46
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 3: Geuronderzoek	
Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Stikstofberekening sloop- en aanlegfase	
Bijlage 7: Stikstofberekening gebruiksfase	
Bijlage 8: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 9: Onderbouwing wateraspect	
Bijlage 10: Trillingenonderzoek	
Bijlage 11: Behoeftemonderzoek woningbouw	
Bijlage 12: Advies Externe Veiligheid	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught is ontwikkelaar DBMC voornemens een duurzaam en betaalbaar woonmilieu te creëren. Op dit moment zijn er twee bedrijfsgebouwen aanwezig op deze locatie die leeg zijn komen te staan. De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit twee delen: één hoger deel op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg met 23 - 25 appartementen en een lager langgerekt deel aan de Wolfskamerweg met 22 -20 appartementen. Het parkeren worden deels opgelost op het achterterrein en deels in een nieuwe halfverdiepte parkeerkelder.

Voor deze locatie is het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” geldend. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan een gemengde bestemming, waarbinnen onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverleningen en maatschappelijke functies zijn toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe op deze locatie. Daarnaast zullen de toekomstige gebouwen de huidige maatvoeringsgrenzen (zowel bouwvlak als maximale bouwhoogtes) overschrijden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan geeft de nieuwe kaders aan het plangebied en maakt het voornemen mogelijk.

1.2 Plangebied

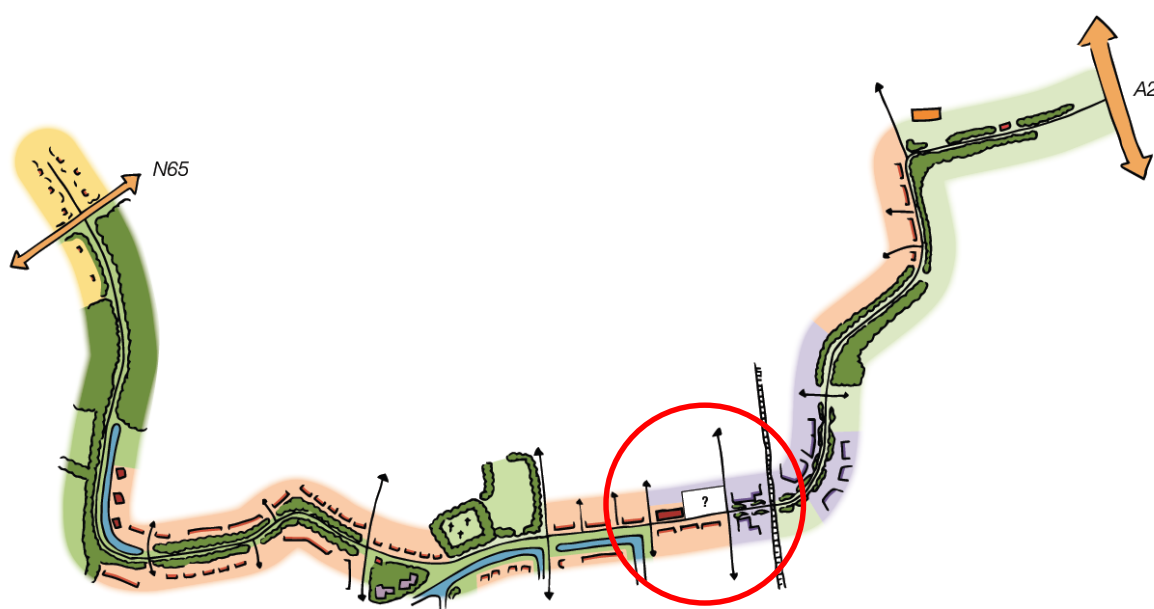
De planlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern van Vught op de kruising van de Wolfskamerweg en de Industrieweg. De Wolfskamerweg is gezamenlijk met de Laagstraat een van de hoofdontsluitingswegen die de zuidelijke gebieden van het dorp vanaf de A2 en de N65 ontsluit. De Wolfskamerweg/Laagstraat doorkruist een afwisselend landschap, maar wordt voornamelijk begeleidt door woningbouw. De weg heeft een duidelijke laanstructuur met aan weerszijde van de weg een bomenrij. Ter hoogte van het spoor ligt een cluster met bedrijvigheid. De bedrijvenzone loopt met name parallel aan het spoor maar kruist de Wolfskamerweg. Het vormt op deze kruising precies de schakel. Op het aangrenzende perceel, voorheen bedrijventerrein, is circa 10 jaar geleden een appartementencomplex gerealiseerd. Aan de overzijde liggen grondgebonden woningen. Het is in de ruimtelijke structuur denkbaar dit patroon van woningbouw door te zetten en op de planlocatie woningbouw te realiseren.

Vanaf de A2 rijdt men door een groen landschap van landgoederen en bossen en een volwassen bomenlaan waarachter woningen of bedrijven liggen tot aan het spoor. Na het spoor verandert het straatprofiel. De bomen zijn hier jonger en de woonbebouwing dicht langs de weg. Door de komst van de ondertunneling van de Wolfskamerweg ter hoogte van het spoor gaat de planlocatie een prominente rol spelen. De tunnel raakt het maaiveld ter hoogte van de rotonde. De planlocatie ligt op de overgang naar het nieuwe deel van de Wolfskamerweg. De bestaande bebouwing op de hoek bestaat uit slechts 1 bouwlaag en presenteert zich hiermee niet aan de rotonde.

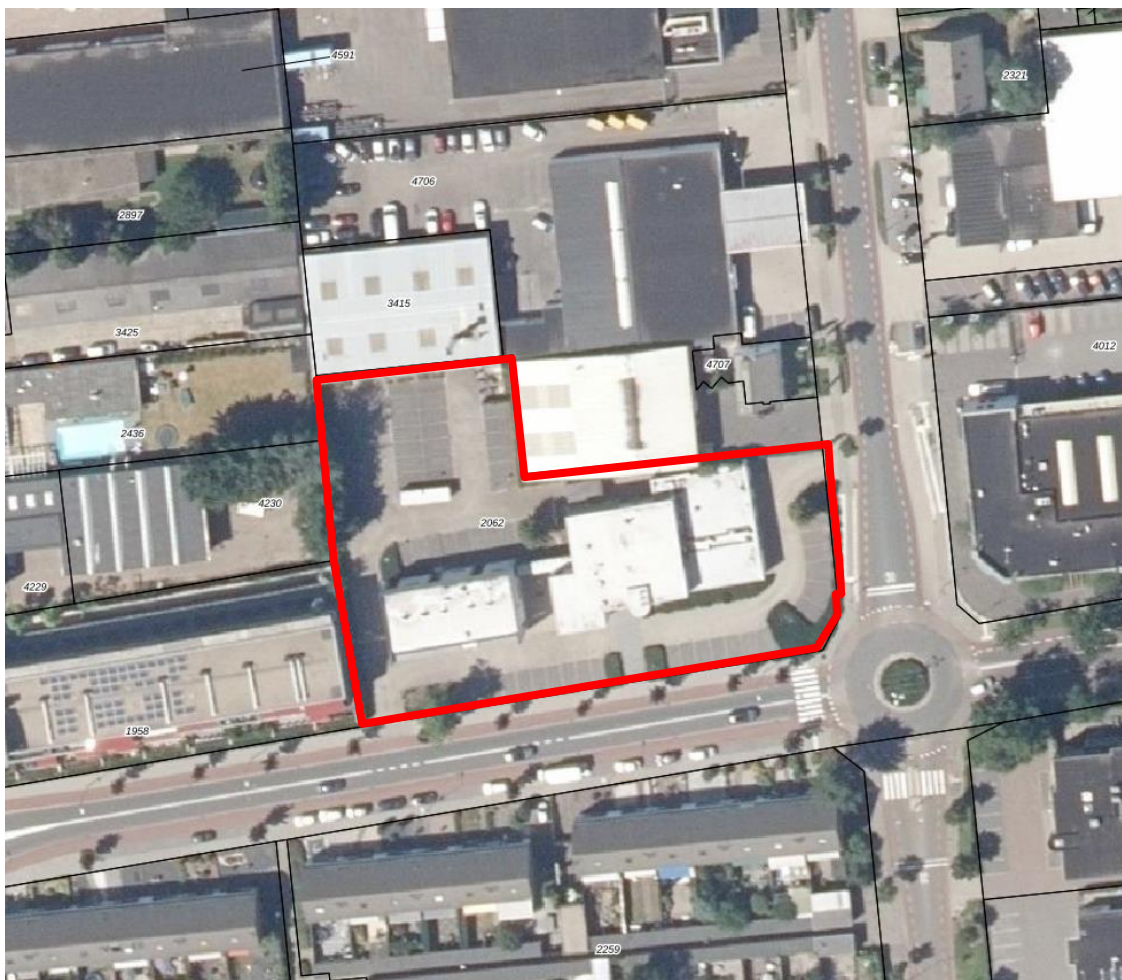
In figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Kadastraal staat het plangebied bekend onder de gemeente Vught, sectie D en perceelnummers 2062 en 4880 (gedeeltelijk). Figuur 1.3 geeft de globale begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Vught



Figuur 1.2: Ligging plangebied aan de zuidelijke ontsluitingsweg



Figuur 1.3: Luchtfoto met kadastrale grenzen en begrenzing plangebied

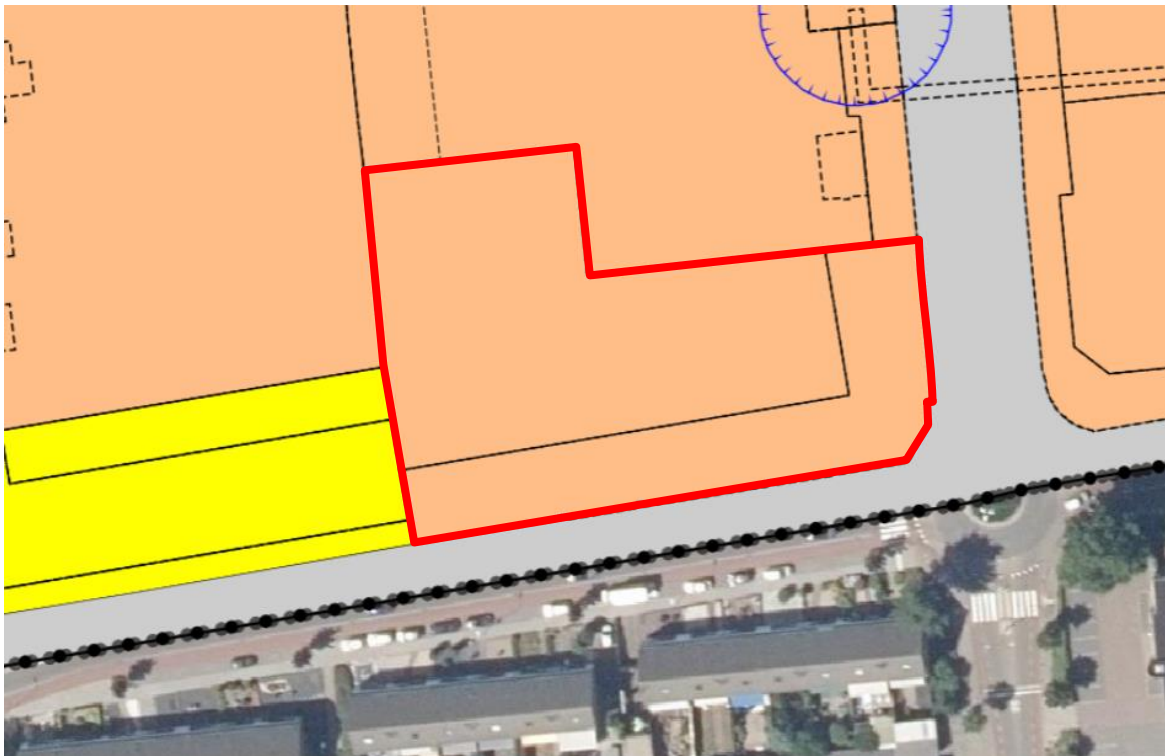
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Molenstraat e.o. 2016

Voor deze locatie is het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” (d.d. 22 december 2016) geldend. In figuur 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd -2’. Daarnaast is er een bouwvlak opgenomen, een functieaanduiding ‘detailhandel volumineus’ en enkele maatvoeringseisen. Binnen de gemengde bestemming zijn onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverleningen en maatschappelijke functies toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe op deze locatie. Daarnaast zullen de toekomstige gebouwen de huidige maatvoeringsgrenzen (zowel bouwvlak als maximale bouwhoogtes) overschrijden. Aan de oostzijde van het plangebied wordt het gedeelte van de gemengde bestemming dat buiten de kadastrale grens van perceel 2660 valt, meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit gedeelte wordt bestemd als verkeer.

Parapluplan Parkeren

Naast het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” geldt op deze locatie ook het Parapluplan Parkeren (d.d. 6 juni 2018). In dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Vught geregeld. Voor het onderdeel parkeren moet hieraan worden voldaan. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.1.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" met begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de locatie Wolfskamerweg 20-22 in Vught. Op deze locatie bevinden zich twee kantoorpanden (die met elkaar verbonden zijn), zoals te zien is in figuur 2.1. De huidige bebouwing bestaat uit 1 á 2 bouwlagen. Aan de voorzijde van de bebouwing aan de Wolfskamerweg (en gedeeltelijk aan de Industrieweg) en op het achterterrein wordt in de huidige situatie geparkeerd. Auto's kunnen het plangebied bereiken via zowel de Wolfskamerweg als de Industrieweg. De Industrieweg is middels een rotonde verbonden met de Wolfskamerweg. Nabij deze rotonde ligt ook een bestaande bushalte. Tussen de Wolfskamerweg en het plangebied loopt een fietspad met naastgelegen stoep en bomen. Deze blijven allen behouden.



Figuur 2.1: Foto plangebied huidige situatie (bron: google maps, beeld uit mei 2018)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Programma

Het voornemen bestaat om de huidige kantoorpanden te slopen en plaats te maken voor nieuwbouw. De kantoorfunctie zal hierbij geheel verdwijnen op het perceel. Daarvoor in de plaats wordt een complex gebouwd met in totaal 45 appartementen. Het plan is om een diversiteit aan woonoppervlaktes te realiseren. Zo worden er woningen tussen circa 40 en 80 m² (GVO) gerealiseerd. De voorgestelde ontsluitingen maken het mogelijk diverse groottes aan appartementen te combineren waardoor een brede doelgroep bediend kan worden zoals starters, senioren, alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

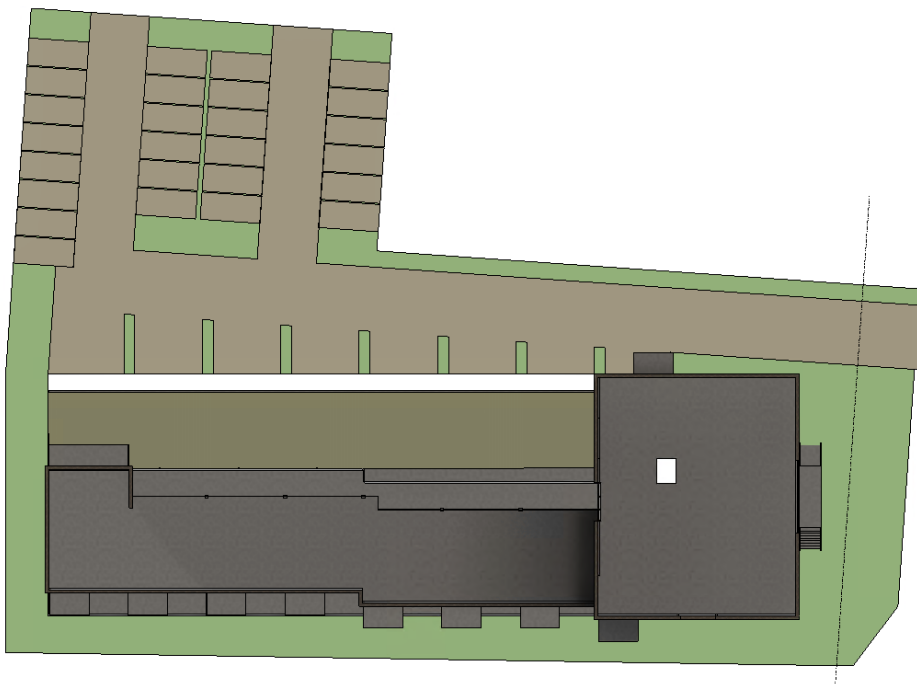
Er komen woningen met een gedifferentieerde prijsklasse. Het richtprogramma, gebaseerd op de 40-40-20 verhouding in prijsklassen uit het vastgestelde coalitieakkoord 'Vernieuwd en vertrouwd' (d.d. juni 2018) met prijspeil juni 2018, ziet er als volgt uit:

Aantal appartementen	Oppervlakte	Verdeling woningen	Prijsklassen
18	tot 50 m ²	40% betaalbaar	Vanaf € 180.000,- t/m € 250.000,- v.o.n
18	ca. 51 – 65 m ²	40% middelduur	Vanaf € 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n. of maximal €1.000,- huur p.m.
9	ca. 66 – 80 m ²	20% duur	vanaf € 400.001,- v.o.n. of vanaf € 1.001,- huur p.m.

Het initiatief richt zich dus voornamelijk op starters, kleine huishoudens en senioren.

2.2.2 Bebouwing

In figuur 2.2 is een globale weergave gegeven van de toekomstige bebouwing. De woningen worden gerealiseerd in het complex bestaande uit een deel 'laagbouw' en een deel 'hoogbouw'. Onder het gehele gebouw komt een halfverdiepte kelder. Het deel aan de Wolfskamerweg omvat een halfverdiepte kelder met daarboven 3 bouwlagen ('begane grond' + twee verdiepingen). Het deel op de hoek Industrieweg/Wolfskamerweg is hoger en bestaat uit 5 bouwlagen ('begane grond' + 4 verdiepingen) boven op de halfverdiepte kelder. De bebouwing wordt middels een 'verstaffeling' mogelijk gemaakt. Dit houdt in dat de voorgevel ten opzichte van de weg op twee plaatsen verspringt. Het gehele gebouw krijgt een plat dak (zie ook figuur 2.3).



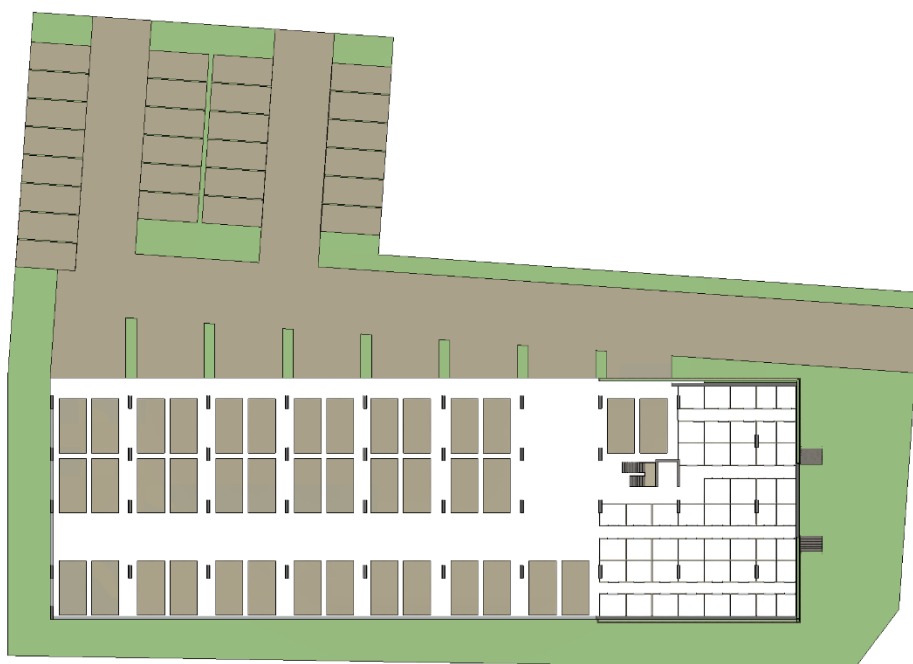
Figuur 2.2: Plattegrond toekomstige situatie



Figuur 2.3: 3D-impressie bebouwing

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het parkeren wordt deels opgelost op het achterterrein en deels in de halfverdiepte parkeerkelder, die dus onder het gehele gebouw komt te liggen. In figuur 2.4 zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Het gaat om 26 parkeerplaatsen op het achterliggende parkeerterrein en 40 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Dit is een mogelijke verdeling, die nog niet definitief is. Zowel het parkeerterrein als de parkeerkelder worden ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Industrieweg. Aan de westzijde van het plangebied wordt de andere bestaande ontsluiting omgevormd tot een langzaamverkeersroute.



Figuur 2.4: Weergave ontsluiting en mogelijke verdeling parkeerplaatsen

2.2.4 Duurzaam en sociaal wonen

Het halfverdiept parkeren onder het gebouw maakt het mogelijk om het achterterrein voor een deel een groene inrichting te geven. Hierdoor is het prettig thuiskomen en tegelijk draagt het bij aan hemelwateropvang. De tuinen van de woningen op de begane grond worden op het zelfde niveau aangelegd als de vloer van de woningen. Doordat ze verhoogd liggen ten opzichte van het maaiveld ontstaat er een scheiding tussen openbaar en privé aan de straatzijde. Op de platte daken van de woningen kan eventueel energie worden opgewekt d.m.v. zonnepanelen in combinatie met groene daken.

De initiatiefnemer is momenteel het thema duurzaamheid nader aan het uitwerken. De resultaten hiervan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 12 maart 2013, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Brabant de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- Versterking van de primaire waterkeringen;
- Deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater, en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- Buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- Hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- Voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Conclusie

Het initiatief aan de Wolfskamerweg te Vught heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluit-vormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja, mits', een 'ja, voor zover', een 'nee, tenzij', een 'nee, als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit twee delen: één hoger deel op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg met 23 – 25 appartementen en een lager langgerekt deel aan de Wolfskamerweg met 22 – 20 appartementen. Het initiatief richt zich vooral op starters, kleine huishoudens en senioren.

Het gaat hier om een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Een behoefte onderzoek naar de geplande woningbouw is noodzakelijk. Aan de hand van een beleidsscan is de behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. Specifiek door confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande (in beleid opgenomen) plancapaciteit of plannen binnen de gemeente om in die vraag te voorzien. De notitie is opgenomen in de bijlagen. Voor deze paragraaf wordt dan ook hiernaar verwezen. Het volgende wordt geconcludeerd:

Uit de beleidsscan blijkt dat er beleidsmatig nauwelijks sprake is van een **kwantitatieve behoefte** aan nieuwe plannen in de gemeente Vught. De harde plancapaciteit (1.070 woningen incl. plannen met een principeakkoord) overstijgt de door de provincie geprognostiseerde behoefte (200-450 woningen). Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met aanvullende woningbehoefte in Vught ten behoeve van overloop uit de gemeente 's-Hertogenbosch, waar de woningbehoefte aanzienlijk is. Daarnaast het is plan opgenomen in het woningbouwprogramma. Het gebrek aan kwantitatieve behoefte in de gemeente betekent echter niet dat er geen nieuwe woningen meer nodig zijn, maar wel dat er een goede afweging nodig is in nieuwe woningbouwplannen. Deze moeten optimaal inspringen op de kwalitatieve behoefte, zodat de woningmarkt goed blijft aansluiten op de (lokale) vraag. Er loopt nog een traject met de regiogemeenten om te komen tot afspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Hierbij is in ieder geval duidelijk dat plannen die de prognose overstijgen in het regionale poho afgestemd dienen te worden.

Het planinitiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 voorziet duidelijk in een **kwalitatieve behoefte** in de gemeente en regio door primair betaalbare en middeldure woningen te realiseren met als voornaamste doelgroepen starters, senioren en kleinere huishoudens. Juist deze woningen zijn in de gemeente Vught een zeer gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad om zo de doorstroming op gang te brengen. Bovendien worden de beoogde woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie waarbij leegstaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en getransformeerd tot woningbouw. Dit is in lijn met de provinciale en regionale principes.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

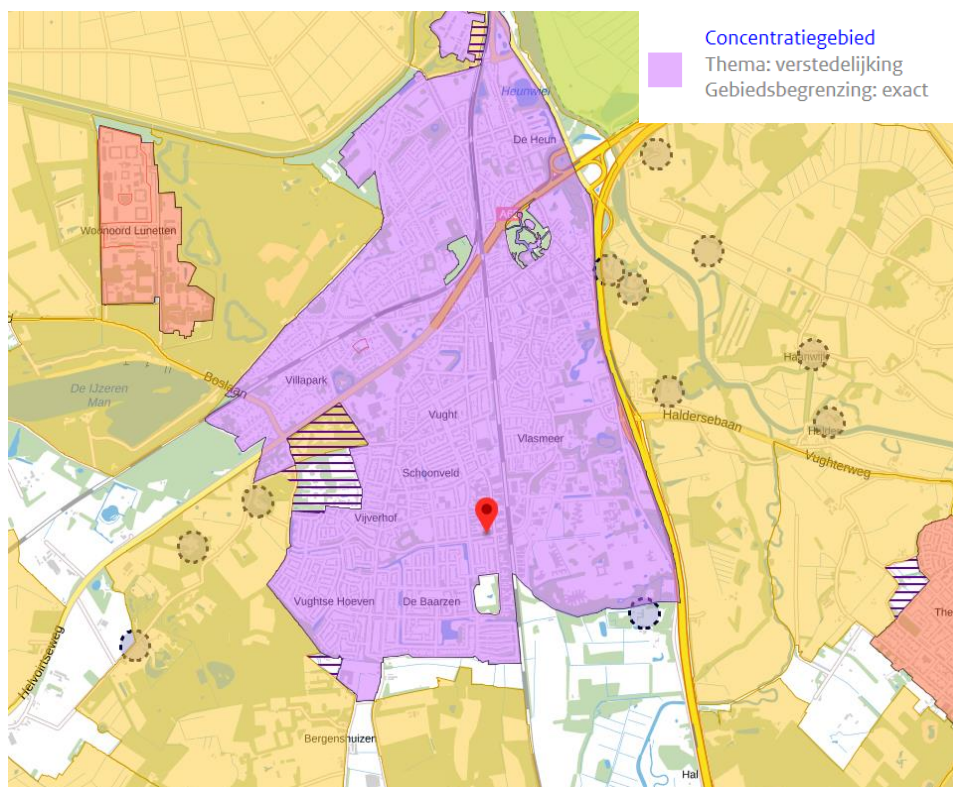
Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Conclusie

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van sloop van een bestaand (leegstaand) pand. Op deze locatie vindt vervolgens nieuwbouw plaats. Er is hierbij geen sprake van een 'uitbreiding van de bestaande kern' of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied. De provincie bevordert dergelijke binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande ruimte. Het plan voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant met ligging plangebied

Conclusie

In figuur 3.1 is een uitsnede van de kaart van de 'Interim omgevingsverordening' weergegeven. Het plangebied is aangeduid als 'concentratiegebied' bij het thema 'verstedelijking'. In artikel 3.42 van de omgevingsverordening wordt het volgende beschreven ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in deze zone:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan gezegd worden dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, aangezien:

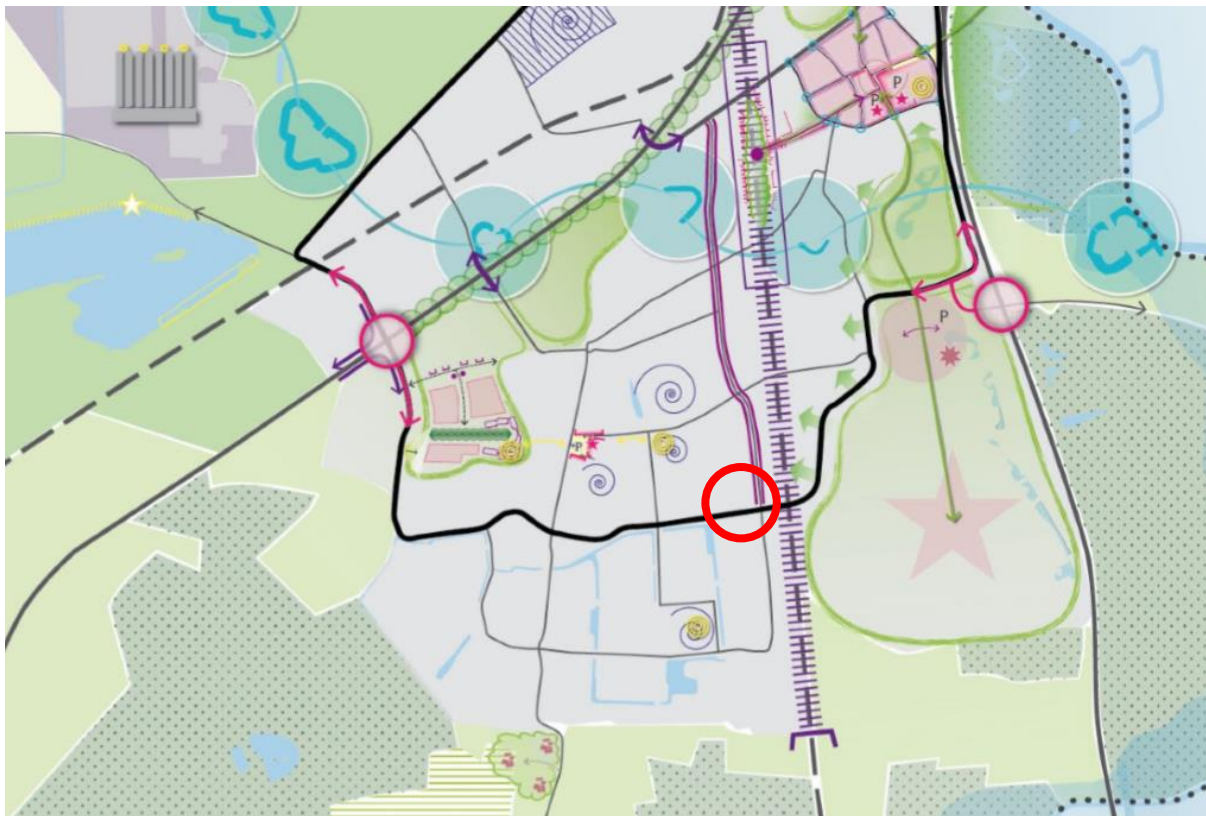
- Sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Dit blijkt uit de paragrafen in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.
- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van sloop van een bestaand (leegstaand) pand. Op deze locatie vindt vervolgens nieuwbouw plaats. Er is hierbij geen sprake van een 'uitbreiding van de bestaande kern' of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.
- De ontwikkeling bevordert de kwaliteit van de omgeving, aangezien de nieuwbouw een verbeterde uitstraling heeft dan de te slopen bebouwing, waardoor het plan een positief effect heeft op de kwaliteit van de wijk.
- De woning worden gasloos verwarmd.
- Er is sprake van nieuw groen op het achterterrein. Op de platte daken van de woningen kan eventueel energie worden opgewekt d.m.v. zonnepanelen in combinatie met groene daken.
- Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. De behoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Het plan heeft geen invloed op de verkeersstructuur.
- Het plan zorgt voor een nieuwe invulling van een bestaande locatie. Er wordt gezorgd voor nieuwe woonelegenheden in Vught.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsverordening. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Figuur 3.2 geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Figuur 3.2: Uitsnede gemeentelijke structuurvisie met ligging plangebied

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Met dit plan worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen mogelijk gemaakt. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende wijken in Vught. Het plangebied ligt binnen 'Molenwijk e.o.'. Hierover wordt het volgende beschreven:

Deze wijk wordt begrensd door het spoor, de Wolfkamerweg, de Esscheweg en de Esschestraat. De wijk bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '60. Ook zijn er woningen bij uit de jaren '50 en de jaren '70. Een uitschieter zijn enkele woningen uit de jaren '30, bijvoorbeeld aan de Esscheweg en de Molenstraat. Kenmerkend voor deze wijk is het Moleneindplein met de bijbehorende voorzieningen, sportpark Ouwerkerk, het Elzenburgcollege, de ligging aan het spoor en de vele jaren '60 woningen. In de wijk zijn veel voorzieningen aanwezig. De kwaliteit van de woningen en openbare ruimtes is in deze wijk echter een probleem. Er zijn plekken die toe zijn aan herstructurering. Bij het aanpakken van de woningen en openbare ruimtes kan er dan meteen een koppeling gemaakt worden met het realiseren van ontmoetingsplekken en/of wijksteunpunten. De aanwezigheid van voorzieningen (winkels aan het Moleneindplein) in combinatie met bijvoorbeeld een plek waar zorg aangeboden wordt biedt een aantrekkelijke woonomgeving voor senioren. Door herstructurering kan bovendien gekeken worden

naar de realisatie van woningen voor doelgroepen. Het Moleneindplein is nu erg gericht op de automobilist. Om de ruimte aantrekkelijker te maken voor voetgangers, kan er gekeken worden naar het beperken van de routes voor autoverkeer voor de winkels langs. Door bijvoorbeeld enkel aan de Escheweg de inrit van het parkeerterrein te maken, kan er een autovrije ruimte voor de winkels ontstaan, waar voetgangers zich vrijer kunnen bewegen. Aan de achterzijde van het Moleneindplein kan als compensatie een extra route met parkeervoorziening gerealiseerd worden. De Maarten Trompstraat is een route die verschillende wijken verbindt. Deze route dient versterkt te worden, hiervoor moet gekeken worden naar de bebouwing. Hoe deze bebouwing deze route accentueert en versterkt. Aan de andere kant van het spoor, ter hoogte van deze wijk, ligt het Zorgpark Voorburg. Om de relatie tussen deze wijk en het zorgpark te verbeteren, dient er goed gekeken te worden naar de routes tussen deze wijken. Het spoor vormt hier echter een grote barrière. Een verdiepte ligging van het spoor kan ook hier ervoor zorgen dat er een beter relatie is tussen de wijken.

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor dit gebied. Er wordt namelijk voorzien in een herstructurering waarbij woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Dit voornemen biedt aan doorstromers op de Vughtse woningmarkt een betaalbare woonsituatie.

Daarnaast ligt het plangebied aan de Wolfskamerweg die is aangeduid onder 'opwaarderen en versterken interne ringstructuur'. Ter plaatse van het plangebied aan de Wolfskamerweg is een ondertunneling voorgenomen bij het spoor. Door de komst van de ondertunneling gaat de planlocatie een prominente rol spelen. De tunnel raakt het maaiveld ter hoogte van de rotonde. De planlocatie ligt op de overgang naar het nieuwe deel van de Wolfskamerweg. De bestaande bebouwing op de hoek bestaat uit slechts 1 bouwlaag en presenteert zich hiermee niet aan de rotonde.

Het plan ligt ook aan de rand van de zone die is aangeduid als 'Route binnen Vught'. Er zijn geen concrete wensen beschreven in de structuurvisie voor deze route, maar het plan staat eventuele toekomstwensen van deze route niet in de weg. De bestaande ontsluiting blijft hier behouden. Er zijn geen aanpassingen aan de openbare ruimte voorzien.

Conclusie

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de gemeentelijke belangen die zijn beschreven in de structuurvisie.

3.3.2 Ruimtelijke structuur en stedenbouw

In reactie op het principeverzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente wordt aangegeven dat het initiatief past binnen de gemeentelijke visie over ruimtelijke structuur en stedenbouw. Dit wordt als volgt beschreven.

De Wolfskamerweg- Laagstraat wordt gezien als zuidelijke ontsluitingsweg die de N65 verbindt met de A2. Deze ontsluitingsweg doorkruist een afwisselend landschap en wordt voornamelijk begeleid door woningbouw. Ter hoogte van het plangebied doorkruist deze ontsluitingsweg het bestaande bedrijventerrein. Hierdoor wordt het repeterende karakter van deze ruimtelijke structuur onderbroken. Woningbouw op de locatie van het plangebied heft deze onderbreking op en versterkt de ruimtelijke structuur.

Aan de Wolfskamerweg, en in de directe omgeving van het plangebied, is woonbebouwing aanwezig. Deze woonbebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden en aaneengesloten

woningen. Naast het plangebied is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Dit appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met een hoogte accent op de hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat. Het plangebied ligt in het verlengde van dit appartementengebouw en bestaat hoofdzakelijk uit drie lagen met een hoogte accent op de hoek Wolfskamerweg-Industrieweg. De voorgestelde gevelindeling voegt een natuurlijke geleiding toe aan de Wolfskamerweg wat de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren en waardoor aansluiting wordt gezocht bij het bestaande appartementengebouw.

Conclusie

Het initiatief past binnen de gemeentelijke visie over ruimtelijke structuur en stedenbouw.

3.3.3 Woonvisie Vught 2016

De Woonvisie Vught 2016 is op 9 juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie zet gemeente Vught de koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar. Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoeften van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de eigen gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. De woonvisie is in samenwerking met inwoners en stakeholders tot stand gekomen en vormt de basis voor prestatieafspraken rond wonen in Vught. De woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van de eigen inwoners en uit de markt, passend binnen de ambities uit de woonvisie.

Vught krijgt komende jaren steeds meer te maken met een wijziging in de woningbehoefte. Concreet heeft gemeente Vught dan ook de volgende ambities:

- meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- verbeteren van de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroepen en stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- realiseren van meer geschikte woningen voor senioren.
- zorgen voor geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn, zorg en voorzieningen in de nabijheid.
- samen met Woonwijze en andere woonpartners inzetten op een breed pakket aan maatregelen om scheef wonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.
- stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.
- zorgen voor een gezonde mix van woningen en bewoners in de wijken.
- zorgen voor meer flexibiliteit dankzij de Wabo en faciliteren initiatiefnemers die gebouwen anders willen gebruiken, uitbreiden, splitsen of samenvoegen.

Conclusie

Het project richt zich met name op starters, senioren en andere kleine huishoudens. Bij nieuwbouw van koop- en huurwoningen wordt uitgegaan van de prijsdifferentiatie 40-40-20. Van de voorgestelde 45 appartementen geeft initiatiefnemer aan te realiseren: 18 betaalbare, 18 middeldure en 9 dure woningen. Dit voornemen biedt aan doorstromers op de Vughtse woningmarkt een betaalbaar alternatief. Er wordt dus voldaan aan het beleid uit de Woonvisie Vught.

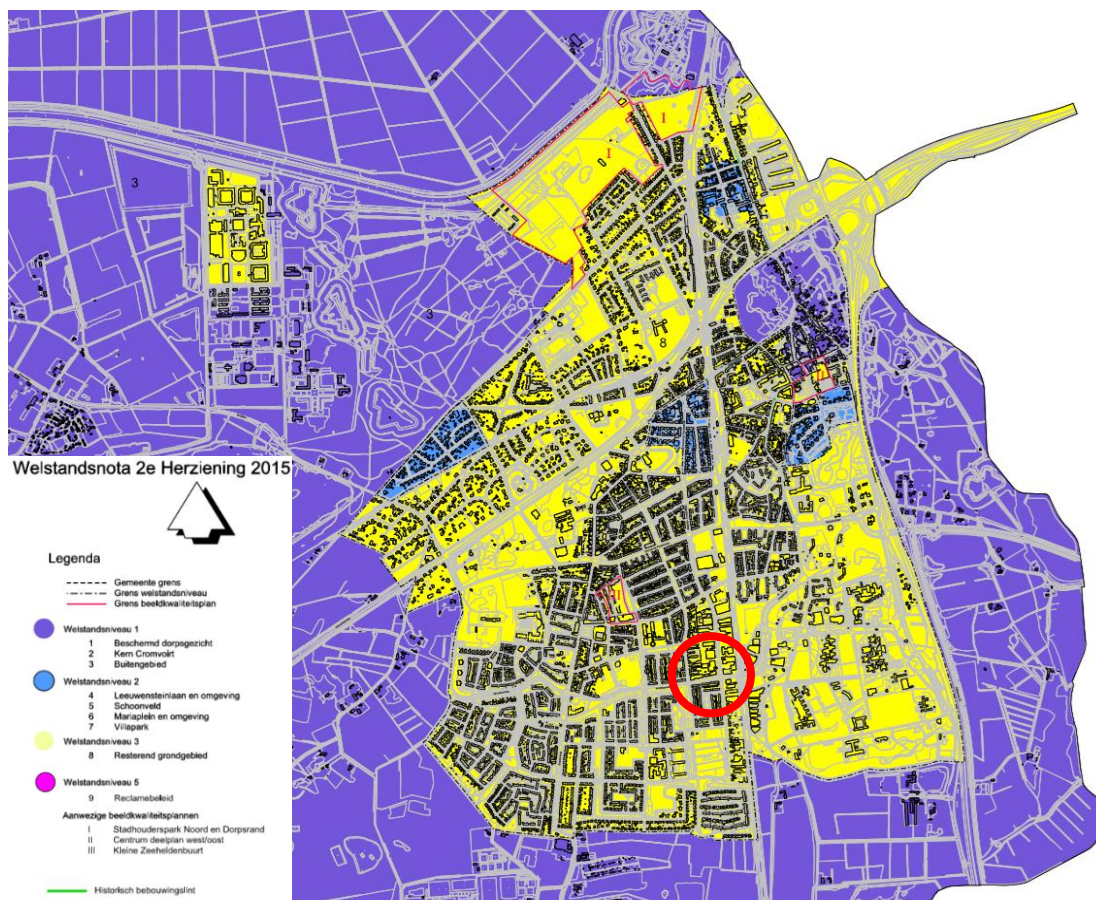
3.3.4 Woningbouwprogramma 2019-2028

Een overzicht van de woningen die recent zijn gerealiseerd in de gemeente Vught en de planning van nieuwbouw in de komende periode, is opgenomen in het “Woonprogramma 2019-2028” van de gemeente Vught. In dit woningbouwprogramma is onderhavig plan met 45 woningen opgenomen als zachte plancapaciteit voor de periode 2021 tot 2028. Aangezien ook wordt aangesloten bij de eisen die zijn opgenomen in de gemeentelijke woonvisie, zijn er geen belemmeringen vanuit het woningbouwprogramma. Zodra onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld zal de woningbouw als harde plancapaciteit worden gezien.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening

In de ‘Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening’ is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd en in beeld gebracht. Vervolgens zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld voor deze specifieke gebieden. Daarnaast zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plangebied maakt conform de welstandsnota onderdeel uit van ‘Gebied 8: Resterend grondgebied’ (zie ook figuur 3.3). Dit gebied omvat alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet zijn beschreven binnen een ander specifiek gebied.



Figuur 3.3: Welstandskaart Vught

Het resterend grondgebied in de gemeente Vught bestaat uit verschillende wijken met ieder haar eigen oorsprong en verschijningsvorm voor wat betreft een thema of bouwstijl. Dit geldt zowel voor de architectonische als de stedenbouwkundige uitwerking. Dit resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Voor dit welstandsniveau gelden geen beoordelingscriteria. Onderhavig plangebied is niet gelegen aan een historisch lint. Daarom gelden voor het plangebied geen beoordelingscriteria.

Wel is de excessenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' kan aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Het college van B&W kan zich hierbij beroepen op de criteria die in de vigerende welstandsnota zijn opgenomen. Voor de gemeente Vught geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen aanstoot neemt. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria of de welstandsvrije criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zal het bevoegd gezag desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Conclusie

In figuur 3.3 is de welstandskaart weergegeven met de ligging van het plangebied. Het plangebied valt binnen welstandsniveau 3 'resterend grondgebied'. Voor deze wijken (m.u.v. nieuwbouw in historisch lint en monumenten) geldt geen beoordelingscriteria op basis van de Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening. Voor dit bestemmingsplan gelden dus geen welstandscriteria. Wel is de excessenregeling van toepassing.

3.3.6 Nota Groen – Groen verbindt

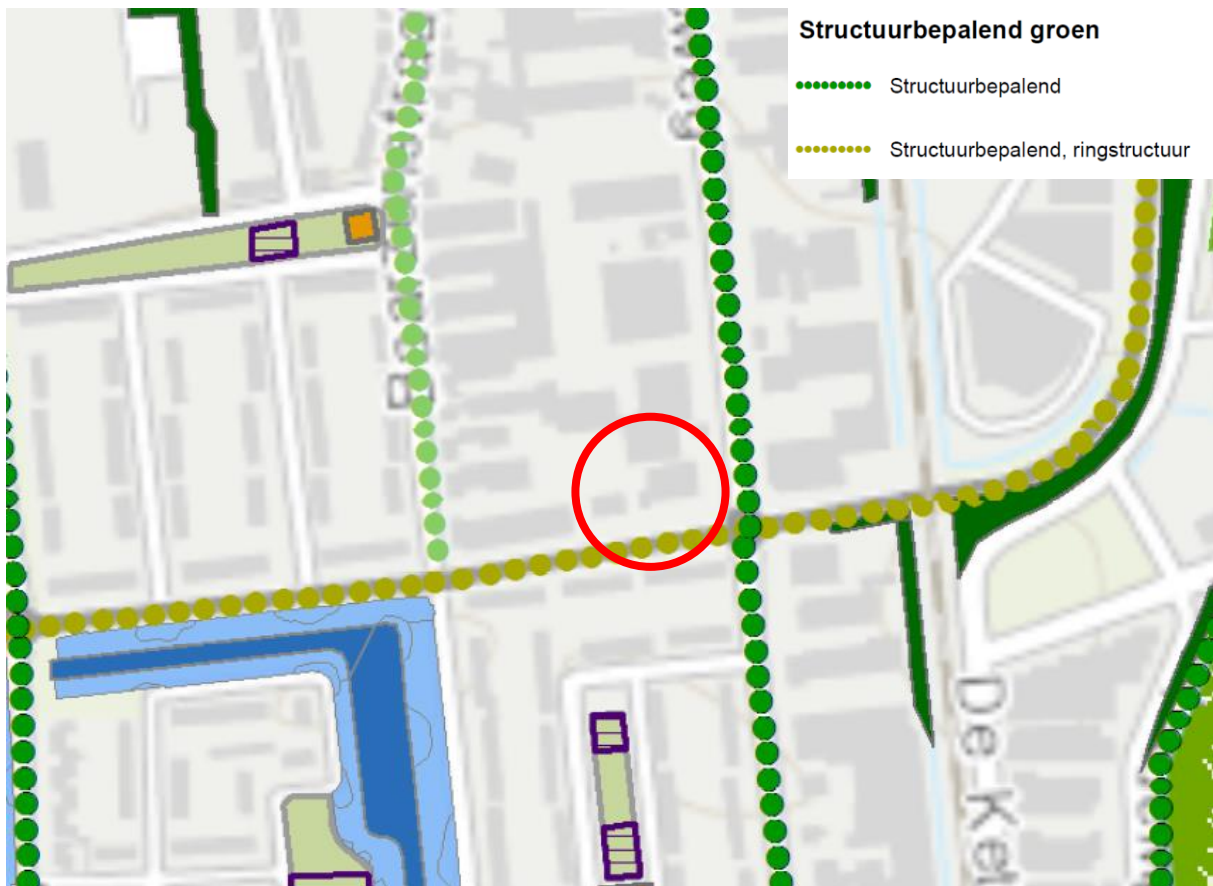
Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De structuur- en beeldbepalende groenstructuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten die de inrichting van de openbare ruimte bepaald. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Naast de historische elementen en structuren wordt Vught gekenmerkt door de aanwezigheid van veel volwassen laanbeplantingen. Deze zorgen voor een rijke en groene uitstraling en een monumentaal karakter. Met name de lanen en bomenrijen met bomen van de 1e of 2e grootte dragen bij aan dit beeld. Het betreft in Vught over het algemeen soorten als: linde, eik, beuk, plataan, kastanje en acacia. Tevens spelen deze lanen een belangrijke rol in het begeleiden van het verkeer en bevorderen ze de oriëntatie. Dergelijke lanen en bomenrijen worden als structuurbepalend groen aangemerkt als ze de hoofdwegen in het gebied begeleiden (op basis van verkeer- en vervoersplan). Lanen en bomenrijen van secundaire wegen behoren tot het beeldbepalend groen (wijkontsluiting).

Het plangebied ligt aan enkele structuurbepalende bomenrijen. Deze hebben verder geen bijzondere historische of natuurlijke waarde. In de nota zijn de volgende beleidsuitgangspunten beschreven voor structuurbepalend groen.

“behoud van het aanwezige groen en waar nodig versterking ervan; aantasting van de structuur moet zoveel mogelijk voorkomen worden (alleen mogelijk met zwaarwegende argumenten)”

Het is dus van belang om de structuurbepalende bomenrijen in ieder geval te behouden. Met dit plan blijft de bestaande bomenrijen gehandhaafd. Hier worden geen bomen gekapt. Er vindt dus geen aantasting plaats van het structuurbepalend groen.



Figuur 3.4: Uitsnede groenstructurenkaart met ligging plangebied

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In totaal worden maximaal 45 appartementen gerealiseerd ter plaatse van een te slopen kantoorgebouw. Het huidige feitelijk aanwezige kantoorgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 1.700 m². Volgens CROW kengetallen uit publicatie 318 (januari 2019) heeft een kantoor (zonder baliefunctie) van 1.700 m² een verkeersgeneratie van maximaal 138 mvt/etmaal¹ (rekening houdende met een ligging in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied'. Om de toekomstige verkeersgeneratie van het plan te bepalen is uitgegaan van een worst-case programma (18 betaalbare, 18 middeldure en 9 dure koopappartementen). De verkeersgeneratie komt dan uit op het volgende:

- betaalbare appartementen: 95,4 mvt/etmaal (5,3 mvt/etmaal x 18 app.)
- middeldure appartementen: 108 mvt/etmaal (6,0 mvt/etmaal x 18 app.)
- dure koopappartementen: 67,5 mvt/etmaal (7,5 mvt/etmaal x 9 app.)

De totale verkeersgeneratie bedraagt circa 271 mvt/etmaal. Met de realisatie van de appartementen en het verdwijnen van de kantoorfunctie zal de feitelijke verkeersgeneratie naar verwachting licht toenemen (namelijk met 133 mvt/etmaal). Echter geldt er op dit moment een gemengde bestemming op het terrein. In de huidige planologische situatie zou daarom ook al een uitvaarcentrum of school toegestaan zijn in het bestemmingsplan, aangezien maatschappelijke functies binnen de gemengde bestemmingen zijn toegestaan. Degelijke functies hebben een verkeersgeneratie die vele malen hoger is dan de toekomstige woningen. Planologisch gezien zal de verkeersgeneratie van het plangebied dus afnemen. Ook wordt daarnaast verwacht dat de extra 133 mvt/etmaal in de toekomstige situatie (t.o.v. het huidige kantoor), gemakkelijk op de omliggende wegen afgewenteld kunnen worden. Het huidige wegennet is efficiënt genoeg ingericht hiervoor. Er hoeven voor dit plan geen wijzigingen aan de Industrieweg of de Wolfskamerweg plaats te vinden om te zorgen voor een verkeersveilige situatie.

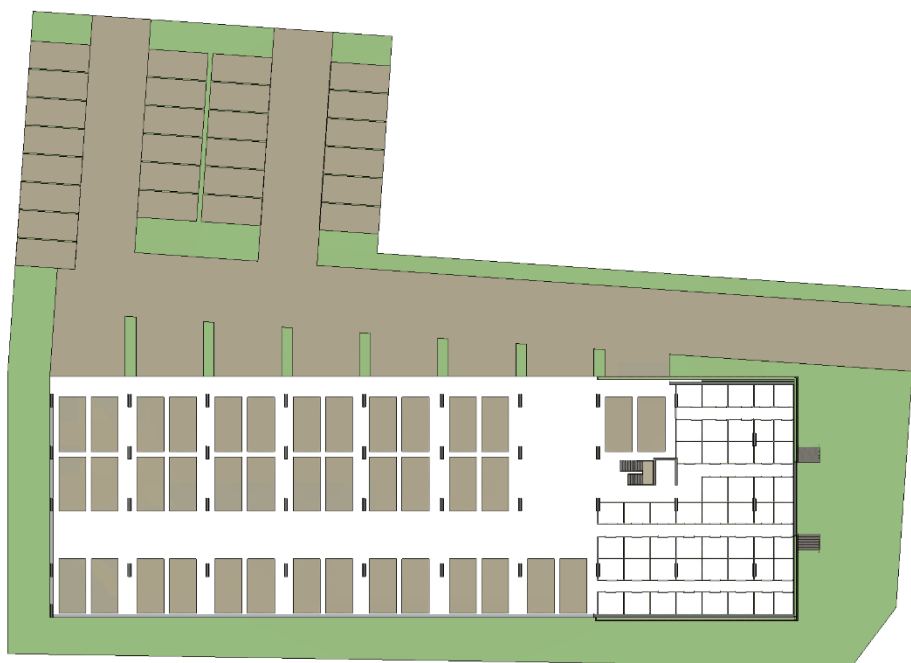
Het plangebied is daarnaast te bereiken per bus, gezien de aanwezige bushalte ten oosten van het plangebied. Vanaf hier vertrekken en arriveren bussen vanuit onder andere het Jeroen Bosch ziekenhuis en het Centraal Station van Den Bosch. Deze halte blijft behouden. Ook de bestaande fietsstroken blijven behouden.

Parkeren

De gemeente Vught heeft haar parkeerbeleid opgenomen in het rapport 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'. Deze nota is gekoppeld aan het geldende paraplubestemmingsplan voor parkeren in de gemeente Vught. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven. Uitgaande van een worstcase situatie (18 betaalbare, 18 middeldure en 9 dure koopwoningen) op een parkeerbehoefte van 65,7 parkeerplaatsen. Deze kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein. Zie daarvoor figuur 4.1.. In dit voorbeeld zijn 66 parkeerplaatsen opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen in artikel 9 geborgd. Hiermee is zeker dat voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden.

¹ CROW kengetal: maximaal 8,1 mvt/etmaal per 100 m² bvo

	Vught centrum	Vught rest bebouwde kom	Cromvoirt en buitengebieden	Aandeel bezoek	Eenheid
Wonen					
Koop, vrijstaand	1,5	1,9	2,0	0,3	woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,4	1,8	1,9	0,3	woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Koop, etage, goedkoop	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Koop, etage, midden	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Koop, etage, duur	1,3	1,7	1,8	0,3	woning
Huur, etage, goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, midden	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, duur	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,8	0,9	0,9	0,3	woning



Figuur 4.1: Weergave/impressie toekomstige parkeerplaatsen

4.2 Geluid weg- en railverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door M-Tech een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Met betrekking tot het aspect weg- en railverkeerslawaaï bevindt de planlocatie zich binnen de geluidzone van het spoortraject Eindhoven –Den Bosch. Met betrekking tot wegverkeer bevindt de locatie zich binnen de invloedssfeer van 2 wegen (50-km/u) namelijk de Wolfskamerweg en de Laagstraat (verlengde van Wolfskamerweg). Daarnaast zijn ten behoeve van de gecumuleerde geluidbelasting de omliggende 30-km wegen eveneens meegenomen.

De geluidbelasting voor het bouwplan aan de Wolfskamerweg bedraagt ten hoogste 62 dB en voldoet ter plaatse van het bouwplan niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Voor het railverkeer over het traject Eindhoven –Den Bosch is de hoogste waarde 64 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffing van 68 dB wordt wel gerespecteerd.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt conform het Bouwbesluit een binnen-niveau van 33 dB (bij nieuwbouw) aangeraden bij weg- en spoorweglawaaai. Daarbij dient de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh beschouwd te worden, zijnde max 67 dB ter plaatse van de zuidgevel middels de cumulatie van weg- en railverkeer. Dit betekent een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 34 dB. De gecumuleerde geluidbelastingen ten behoeve van de benodigde geluidwering zijn weergegeven in tabel 5-c.

4.2.3 Conclusie

Uit de berekende resultaten blijkt dat aanvullende berekeningen in het kader van het Bouwbesluit noodzakelijk zijn om aan te tonen dat aan de gestelde eisen met betrekking tot het binnenniveau en de geluidwering van de buitengevels gewaarborgd wordt. Verder zullen hogere grenswaarden moeten worden verleend. Een ontwerp besluit tot verlening van die grenswaarden zal gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen. Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen ten aanzien van de binnenwaarde van deze woningen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

In paragraaf 4.1 is beschreven dat de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied neer zal komen op maximaal 271 mvt/etmaal. Om de effecten hiervan te bepalen op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	271
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,20
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Resultaten NIBM-tool

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn de achtergrondwaarden voor wat betreft fijnstof en stikstof achterhaald. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven (bron: NSL-monitoringstool).

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
23390	20.6	19.2	7.0	11.7	2020
23391	21.4	19.4	7.1	11.7	2020
23392	20.6	19.2	7.0	11.7	2020
23393	21.4	19.4	7.1	11.7	2020
Norm	40	40	35	25	

In de tabel is te zien dat de achtergrondwaarden ruim onder de normen liggen. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

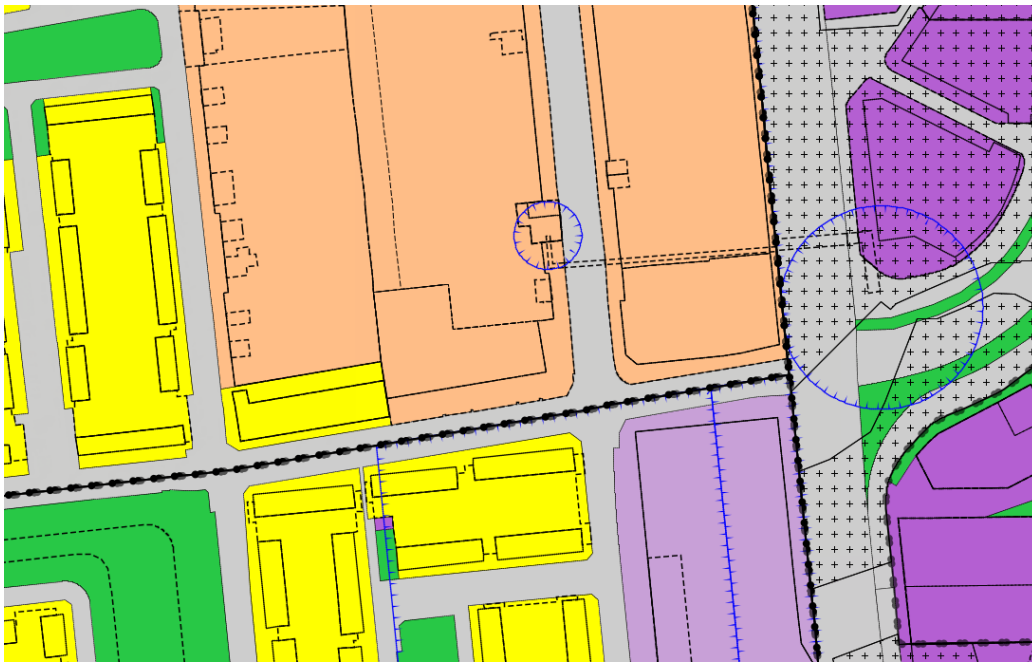
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Met dit plan worden geen milieubelastende functies (zoals bedrijven) mogelijk gemaakt. De bestaande gemengde bestemming zal plaatsmaken voor een woonbestemming. Woningen hebben geen milieucategorie of richtafstand. Voor woningen in de omgeving zal dan ook geen verandering in het woon- en leefklimaat plaatsvinden.

In figuur 4.3 is een kaart weergegeven van het plangebied en de omliggende bedrijven en functies. De locatie van het plangebied ligt in een sterk gemengd gebied waar bedrijven in een zwaardere milieucategorie gevestigd zijn. Vanwege de diversiteit aan gebruiksfuncties heeft dit gebied in het bestemmingsplan "Molenstraat 2016" een gemengde bestemming gekregen.

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 4.3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegestaan:

- Wonen
- Bedrijventerrein
- Gemengd
- Bedrijf
- Maatschappelijk

Binnen deze bestemmingen zijn de volgende maximale milieucategorieën toegestaan:

- Wonen: -
- Bedrijventerrein: 3.1
- Gemengd: 2 (m.u.v. garagebedrijf: 3.1)
- Bedrijf: 3.1
- Maatschappelijk: 2

Daarvoor zijn (binnen gemengd gebied) de volgende richtafstanden van toepassing:

- Wonen: -
- Bedrijventerrein: 30 meter
- Gemengd: 10 meter (m.u.v. garagebedrijf: 30 meter)
- Bedrijf: 30 meter
- Maatschappelijk: 10 meter

De daadwerkelijke afstanden tussen de bestemmingen en het toekomstige bouwvlak van de woningen bedragen:

- Wonen: 0 meter
- Bedrijventerrein: 30 meter
- Gemengd: 10 meter
- Bedrijf: ca. 140 meter
- Maatschappelijk: ca. 240 meter

Het plangebied ligt buiten alle richtafstanden met uitzondering van de richtafstand van het garagebedrijf. Om te bepalen of bij de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat heeft een geuronderzoek en een geluidsonderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn beide opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Geuronderzoek

Volgens hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit zijn formeel geen directe geurvoorschriften opgenomen voor de omgekeerde werking ten aanzien van de appartementenrealisatie aan de Wolfskamerweg te Vught. Volgens de geldende maatwerkvoorschriften zijn voldoende maatregelen dat geurhinder wordt voorkomen. Hiermee wordt geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt. De geuremissie vanwege de spuitcabine van autobedrijf Schuurmans heeft geen nadelige gevolgen voor het te ontwikkelen plan aan de Wolfskamerweg te Vught.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

De inrichting van autobedrijf Schuurmans aan de noordzijde van het plan heeft een werkplaats. Hiervoor dient het aspect geluid nader onderzocht te worden. Aan de hand van de bedrijfssituatie is een rekenmodel opgesteld. Middels dit rekenmodel zijn de akoestische effecten inzichtelijk gemaakt.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) bedraagt ten hoogste 50 en 44 dB(A) in respectievelijk de dag- en avondperiode. Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 64 dB(A) in de dag- en avondperiode. Daarmee wordt voor zowel het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar},L_T) en het maximale geluidniveaus (L_{Amax}) voldaan aan de normstellingen uit de omgevingsvergunning. De verkeersaantrekkende werking over de Industrieweg bedraagt ten hoogste 29 dB(A) en voldoet daarmee ruim aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Uit bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de beoogde appartementen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat. Door de komst van de appartementen zal het bedrijf ook niet beperkt worden in zijn rechten.

4.4.3 Conclusie

In deze paragraaf is gekeken naar de milieuaspecten geur en industrielawaai. Geconcludeerd wordt dat voor beide aspecten afzonderlijk geldt dat er is sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt hier ook nog het wegverkeerslawaaï (zie ook paragraaf 4.2).

Wanneer gekeken wordt naar het totaal aan 'belasting' kan het volgende opgemerkt worden:

1. Wat betreft geur is de belasting gering vanwege de maatwerkvoorschriften uit de betreffende vergunning. In dat kader is al de afvoerpijp verhoogd en zijn er koolfilters geplaatst. Ook ligt het bouwvlak op meer dan 25 meter van het emissiepunt.
2. Als het gaat om geluid vanwege industrielawaai wordt voldaan aan de norm van het Activiteitenbesluit.
3. Als het gaat om geluid vanwege weg- en railverkeer zullen de binnenwaarden voldoen aan de wettelijke normen. In het kader van de hogere waarde procedure zal zeker geborgd worden dat de gevelgeluidwering voldoende is om aan die normen te voldoen. En die goede gevelgeluidwering zorgt ook voor een geluidwering vanwege het industrielawaai.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen of andere geurbelastende agrarische bedrijven. Dit onderdeel is dan ook niet van belang. Voor de geurutstraling van het bedrijf ten noorden van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.4 en het onderzoek in de bijlagen.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Risicovolle leidingen worden beschouwd in paragraaf 4.7.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is voor dit plan een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit plan. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vulpunt van het LPG-tankstation. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld (zie bijlage).

tabel 6-a: mogelijke risicobronnen						
bron	locatie	invloeds- gebied [m]	PR=10 ⁻⁶ [m]	afstand tot planlocatie [m]	binnen / buiten invloedsgebied	Belemmering
buisleiding aardgas	ten westen van planlocatie (Z 515 04)	95	--	+/- 700	buiten	nee
spoorlijn Boxtel-Vught	ten westen van planlocatie	0	0	+/- 125	binnen	nee
Total tankstation* Schuurmans (afleverzuil)	Industrieweg 36	--	15	+/- 35	--	nee
Total tankstation* Schuurmans (vulpunt)	De Schakel 12	150	35	+/- 135	binnen	nee
Total tankstation* Schuurmans (reservoir)	De Schakel 12	150	25	+/-165	buiten	nee

Uit bovenstaande tabel volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderzochte risico-bronnen. Wat betreft het mogelijke explosiegevaar van het vulpunt dient een verantwoording van het GR genomen te worden met daarin een advies van de Veiligheidsregio.

Advies Veiligheidsregio

Op 15 juni 2020 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies inzake externe veiligheid gegeven over onderhavig plan. Dit advies is opgenomen in de bijlagen. Hierbij is tevens ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het volgende advies wordt gegeven.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen: informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Aan het advies zal worden voldaan. Enkele opmerkingen over het rapport externe veiligheid zijn verwerkt.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een gebouwbewonende vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluit te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Met betrekking tot het onderdeel Natura 2000 is middels een Aeries berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie berekend. Deze berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen. Geconcludeerd wordt dat de depositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hiermee zijn negatieve effecten voor stikstof op Natura 2000 uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Vervolgonderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en zal opgenomen worden in het ontwerpbestemmingsplan. Het onderdeel stikstofdepositie zorgt niet voor belemmeringen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op de onderzoekslocatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de veldinspectie is op het terrein geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond en in het opgepompte grondwater geen bijzonderheden/afwijkingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarden.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.9.3 Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheerplan "Waardevol Water" en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast is het streven om de kans op toekomstige wateroverlast verder te beperken.

Voor het beheer en onderhoud van het bestaand watersysteem is door de Brabantse waterschappen een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Bij voldoen aan de Algemene Regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplichtig). Indien hieraan niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de eventueel voorgenomen werkzaamheden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De gemeente Vught heeft haar visie op het stedelijk waterbeheer in het vGRP 2018-2023 vastgelegd. De gemeente heeft een zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen.

In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. Voor plannen met een toename kleiner dan 2.000 m² en afkoppeloppervlak kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het beleid. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Als een infiltratievoorziening wordt aangelegd, kan een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt 6,1 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 3-4 meter +NAP (ca. 2-3 m-mv). De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen Vught is geen grondwateroverlast bekend. De GHG is op ca. 4,3 m +NAP ingeschat (ca. 1,7 m-mv). Derhalve wordt voor de toekomstige halfverdiepte kelder wel geadviseerd om deze waterdicht te voeren. Tevens dient instroom van buitenaf voorkomen te worden. Dit kan eenvoudig middels maaiveldprofilering. Hierdoor is ter plaatse van de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten. Zover bekend is ter plaatse geen grondwaterverontreiniging aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid (woningen). De dreiging van toekomstige grondwaterverontreiniging is daarom minimaal. Derhalve is geen nadelig effect op het grond- en oppervlaktewatersysteem te verwachten.

Oppervlaktewater

Door de ligging in het centrum van Vught is geen oppervlaktewater op of nabij het plangebied aanwezig. Het dichtst bijgelegen oppervlaktewater ligt ca. 120 meter ten oosten van het plangebied (nabij het spoor) of 180 meter ten westen (nabij de Baarzenstraat). Derhalve is door de voorgenomen herontwikkeling met een afname aan hemelwaterafvoer naar het gemeentelijk hemelwaterriool geen directe invloed op het oppervlaktewater te verwachten.

Hemelwater

Op grond van gegevens uit het DINO-loket, literatuurgegevens en de Wateratlas Noord-Brabant is de locatie naar verwachting matig geschikt om over te gaan tot infiltratie. Bij aanleg van een infiltratievoorziening wordt geadviseerd om voorafgaand een infiltratie onderzoek (bepaling k-waarde) uit te voeren. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en is momenteel nagenoeg volledig verhard. Het hemelwater is in het verleden reeds afgekoppeld en aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Gezien de verhardingsafname door het planvoornemen is geen compensatie vereist voor

de voorgenomen planontwikkeling. Het hemelwater bij de nieuwbouw dient net als bestaand gescheiden gehouden te worden van het afvalwater. Het gescheiden stelsel dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden zal de afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen maximaal licht vervuild zijn. Alle afgekoppelde neerslag kan net als bestaand via traditionele afwatering worden afgevoerd. Geadviseerd wordt om in de afvoersystemen voorzieningen te realiseren die blad, zand e.d. achterhouden. Verdere verduurzaming van het planvoornemen kan door ter plaatse van de parkeervakken bijvoorbeeld waterpasserende bestrating toe te passen of eventueel een sedumdak aan te leggen op het plat dak; allemaal met als doel het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Op basis van het toekomstige verhard oppervlak wordt de benodigde waterberging berekend. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een norm van 15 mm per vierkante meter verharding (dit wordt beleidsmatig verankert in het VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) 2018-2023). De daadwerkelijke oplossingen en inrichtingen ten aanzien van een duurzame en klimaatadaptieve verwerking van het regenwater worden nader uitgewerkt en worden in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen bepaald.

Afvalwater

Voor de nieuwbouw wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd. Gezien het bestaande gebruik als kantoorgebouw naar maximaal 45 appartementen is een lichte toename aan afvalwater naar het gemeentelijk stelsel te verwachten (toekomstige hoeveelheid ca. 1,35 m³ per uur). Dit zal zonder aanpassingen door het bestaande rioolstelsel verwerkt kunnen worden. Voor de wijzigingen aan de aansluiting dient een vergunning met de gemeente Vught aangevraagd te worden.

Door de afname aan verharding, de gescheiden aanlevering op het gemeentelijk stelsel, het aanhouden van een vloerpeil hoger als de weg (net als de bestaande bebouwing) en de aanleg van een dichte halfverdiepte kelder, is door de voorgenomen planontwikkeling geen (grond)wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten. Opgemerkt wordt dat de oppervlaktes maximaal ingeschat zijn. Bij het uitwerken van de omgevingsvergunning kan een herberekening benodigd zijn op basis van het uiteindelijke verhard oppervlak. Ten behoeve de bouwvergunningsaanvraag wordt geadviseerd om het RWA- en DWA- stelsel gedetailleerd uit te werken conform de geldende normen, richtlijnen en beleid, al dan niet in overleg met de gemeente.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel 'water' zorgt niet voor belemmeringen. De daadwerkelijke duurzame en klimaatadaptieve oplossingen en inrichtingen ten aanzien van waterberging worden nader uitgewerkt en worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019

van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

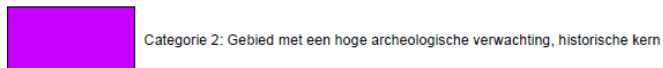
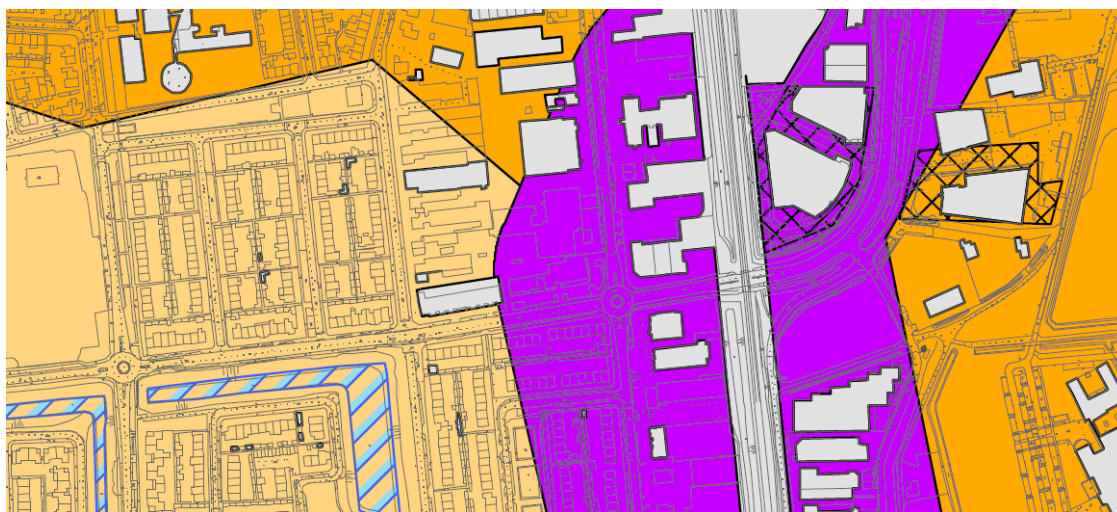
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

De gemeente Vught beschikt over een archeologische beleidskaart. Een uitsnede hiervan is in figuur 4.4 weergegeven.

Het plangebied ligt binnen categorie 2 ‘gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern’. Binnen deze zone geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Deze grenzen worden met dit plan overschreden, mede gezien de realisatie van de (halfverdiepte) parkeerkelder. Een archeologisch onderzoek is daarom nodig.



2. **Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidskaart Vught

Het archeologisch onderzoek is in uitvoering. De conclusies worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.11.3 Conclusie

Het archeologisch onderzoek is in uitvoering. Deze zal gevoegd worden bij het ontwerpbestemmingsplan.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

Binnen en rondom het plangebied liggen geen monumentale gebouwen, bouwwerken of groenelementen. Daarnaast ligt het plangebied niet in een cultuurhistorisch landschap. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten voor de cultuurhistorische waarden.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.13 Trillingen

Er is door Movares een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied vanwege trillingen van het spoor. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Hier wordt dan ook naar verwezen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat trillingen afkomstig van het spoor naar verwachting niet zullen leiden tot overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR-B richtlijn. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om de trillingen afkomstig van treinverkeer te reduceren.

4.14 Niet gesprongen Conventionele Explosieven

Indien een plangebied ligt in een verdacht gebied als het gaat om de aanwezigheid van conventionele explosieven dient een projectgebonden risicoanalyse te worden uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht

in de aard en omvang van de risico's voor uitvoerend personeel en de directe omgeving tijdens de realisatie van de geplande woningbouw.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een verdacht gebied. Er zal nog een projectgebonden risicoanalyse plaatsvinden. De resultaten zullen worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

Conclusie

Na het uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse zullen de resultaten worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden appartementen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r.. Met het plan wordt namelijk voorzien in een functiewijziging in het bestaand stedelijk gebied. Een kantoorpand wordt vervangen voor enkele appartementen. Het plangebied mag in de huidige situatie geheel worden bebouwd tot een hoogte van 10 meter. De toekomstige bebouwing is veel beperkter ten opzichte van wat nu al mogelijk is. Er is hiermee geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels zijn gebaseerd op het nu geldende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels en regels voor voorzieningen van algemeen nut. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tenslotte is een nadere eisen regeling opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: deze omvatten regels over parkeren conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bestemming 'Verkeer'

Het achterterrein ten behoeve van het parkeren en de weg daar naar toe heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit geldt ook voor een strookje parallel aan de Industrieweg. Deze gronden hebben nu de bestemming 'Gemengd', maar vallen buiten het eigendom van initiatiefnemer. Gelet op het feitelijke gebruik is de bestemming gewijzigd in 'Verkeer'.

Binnen de bestemming zijn wegen, parkeer- en groenvoorzieningen en andere ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd.

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming heeft betrekking op de te bouwen appartementen. Verder zijn gebouwde parkeer-voorzieningen toegestaan en andere ondergeschikte voorzieningen.

De gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd in de vorm van gestapelde woningen. Buiten het bouwvlak zijn ondergeschikte bouwdelen toegestaan, zoals balkons, tot maximaal 2 meter uit de bouwgrens (zie ook artikel 6.3). De bouwgrens aan de zijde van de Wolfskamerweg en aan de noordzijde ligt op de grens van de halfverdiepte parkeerkelder. Deze kelder maakt immers ook deel van het gebouw en moet binnen het bouwvlak liggen. Door de verspringende hoogtescheidingslijn is geborgd dat de appartementen aan de zijde van de Wolfskamerweg 'gestaffeld' worden gerealiseerd.

De maximale bouwhoogte en het maximaal aantal te bouwen woningen staan op de verbeelding weergegeven. Hieronder staat aangegeven hoe tot deze maximale hoogtes is gekomen.

	Meters	Meters
Halfverdiept parkeren	1,5	1.5
Aantal bouwlagen x 3,5 meter	10.5 (3 x 3.5)	17.5 (5 x 3.5)
Dakrand (waarachter zonnepanelen kunnen worden geplaatst, zodat deze niet zichtbaar zijn)	0.9	0.9
Totaal	12.9 (afgerond 13)	19.9 (afgerond 20)

In de regels is het aantal maximale bouwlagen vastgelegd.

Daar waar een maximale bouwhoogte van 1,5 meter geldt komt de halfverdiepte parkeerkelder te liggen.

Over de verdeling van de woningen in prijsklassen is een bepaling opgenomen bij de specifieke gebruiksregels, zodat geborgd is dat voldaan zal worden aan de eis van de gemeente over de verhouding betaalbare, middeldure en dure woningen (40 – 40 – 20).

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van een appartementencomplex. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov)

van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Er zal een omgevingsdialoog plaatsvinden. De resultaten hiervan zullen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

