

Wijzigingsplan Brabantlaan/Molenstraat
Gemeente Vught
Ontwerp



Wijzigingsplan Brabantlaan/Molenstraat

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer: 211x08255.087572_2

IIMRO-nummer: NL.IMRO.0865.vghWPBrabantlaan-ON01

Datum: 26 september 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting: de heer J. van Zinnicq Bergmann
Gemeente Vught: mevrouw M. van der Heijden

Projectteam BRO: Jasmijn van Tilburg

Concept: 21 maart 2016

Ontwerp: 26 september 2016

Vaststelling:

Trefwoorden: Wijzigingsplan, 20 woningen, Brabantlaan

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige inpassing	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	13
3.2.2 Verordening Ruimte	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Vught	15
3.3.3 Nota Groen	16
3.3.4 Monumentale en waardevolle bomenlijst	17
3.3.5 Parkeerbeleid	18
4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN	20
4.1 Algemeen	20
4.2 M.e.r. procedure	20
4.2.1 Algemeen	20
4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	20
4.2.3 Conclusie	21
4.3 Flora en fauna	21
4.3.1 Algemeen	21
4.3.2 Onderzoek en conclusie	22
4.4 Bodemkwaliteit	24
4.4.1 Algemeen	24
4.4.2 Onderzoek	24
4.4.3 Conclusie en aanbevelingen	25

4.5 Archeologie	25
4.5.1 Algemeen	25
4.5.2 Onderzoek en conclusie	25
4.6 Akoestische aspecten	25
4.6.1 Algemeen	25
4.6.2 Onderzoek en conclusie	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.7.1 Algemeen	26
4.7.2 Onderzoek en conclusie	27
4.8 Bedrijven en milieuzonering	28
4.8.1 Algemeen	28
4.8.2 Onderzoek en conclusie	28
4.9 Externe veiligheid	29
4.9.1 Algemeen	29
4.9.2 Onderzoek en conclusie	30
4.10 Water	31
4.10.1 Algemeen	31
4.10.2 Onderzoek en conclusie	31
4.11 Kabels en leidingen	32
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Toets wijzigingsbevoegdheid	33
5.3 Opbouw en systematiek verbeelding en regels	34
5.4 Nadere toelichting op de regels en verbeelding	34
6. UITVOERBAARHEID	36
6.1 Economische uitvoerbaarheid	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2.1 Procedure	36
6.2.2 Zienswijzen	37
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Quickscan Flora en fauna	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Waterparagraaf	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie gelegen tussen de Brabantlaan, Molenstraat en Lidwinastraat te Vught was tot enkele jaren geleden de scholengemeenschap Elzenburg gevestigd. De gebouwen zijn in 2013 bijna geheel gesloopt. Eén vleugel is blijven staan en is omgebouwd tot een jeugd- en jongerenaccommodatie voor de jeugd van Vught. Omwille van de flexibiliteit is in het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' reeds een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de bestemming 'Wonen' aangezien het beleid van de gemeente Vught is gericht op het wonen in een woonbuurt.

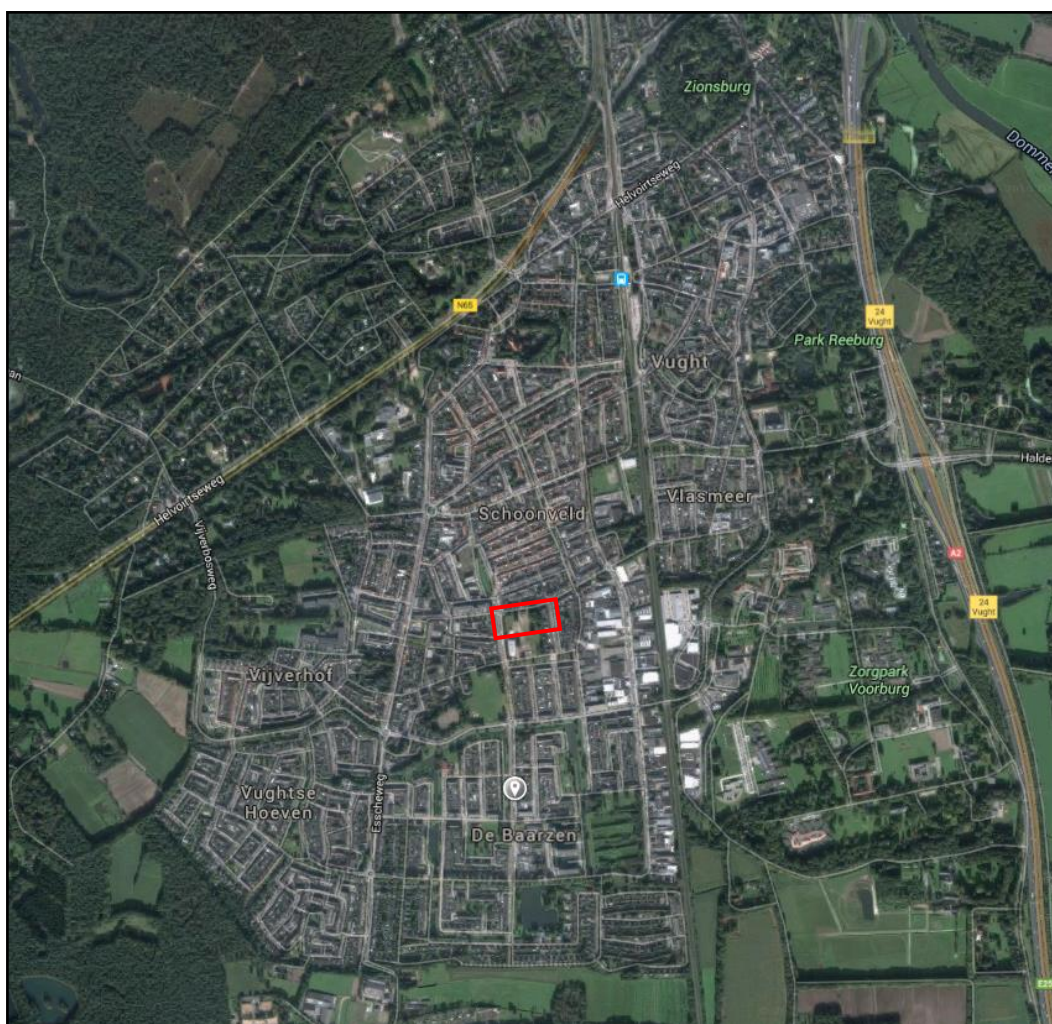
Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting is nu voornemens om op de vrijgekomen hoek Brabantlaan/Molenstraat woningbouw te realiseren. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.'. Voorliggend wijzigingsplan 'Brabantlaan/Molenstraat' voorziet in het juridisch planologische kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het midden van de kern Vught. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Brabantlaan aan de westzijde;
- de Molenstraat aan de noordzijde;
- de jeugd- en jongerenaccommodatie Elzenburg, Brabantlaan 1 aan de zuidzijde;
- de woningen Molenstraat 44 en Molendwarsstraat 2 t/m 12.

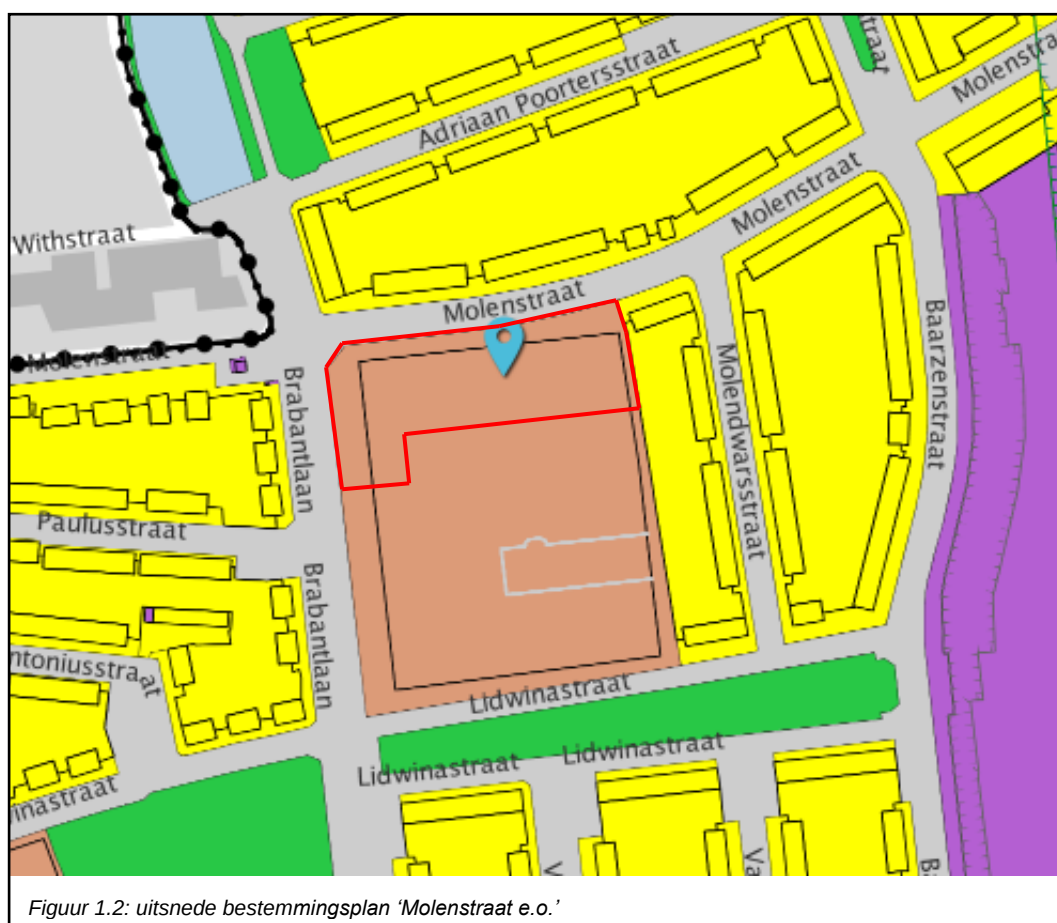
In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in kern Vught

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Vught op 19 mei 2005. Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woondoeleinden'.



1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. Hierna volgt in hoofdstuk 3 de toets aan het vigerend beleid. Aan diverse milieu- en waarde-aspecten wordt getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische vormgeving van het plan gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de woonwijk Molenstraat van de kern Vught. Ten oosten van het plangebied ligt het Businesspark Vught met de spoorverbinding Eindhoven – Den Bosch. Ten westen ligt het wijkcentrum Moleneindplein.

Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de wegen Brabantlaan en Molenstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen Molenstraat 44 en Molendwarsstraat 2 t/m 12. Op het terrein van de voormalige scholengemeenschap Elzenburg is op de hoek Brabantlaan/Lidwinastraat nog steeds de jeugd- en jongerenaccommodatie Elzenburg, Brabantlaan 1 gesitueerd. Voor het overige ligt het terrein braak en is deze deels verhard met asfalt en tegels/klinkers. Het terrein is omgeven door bomen.

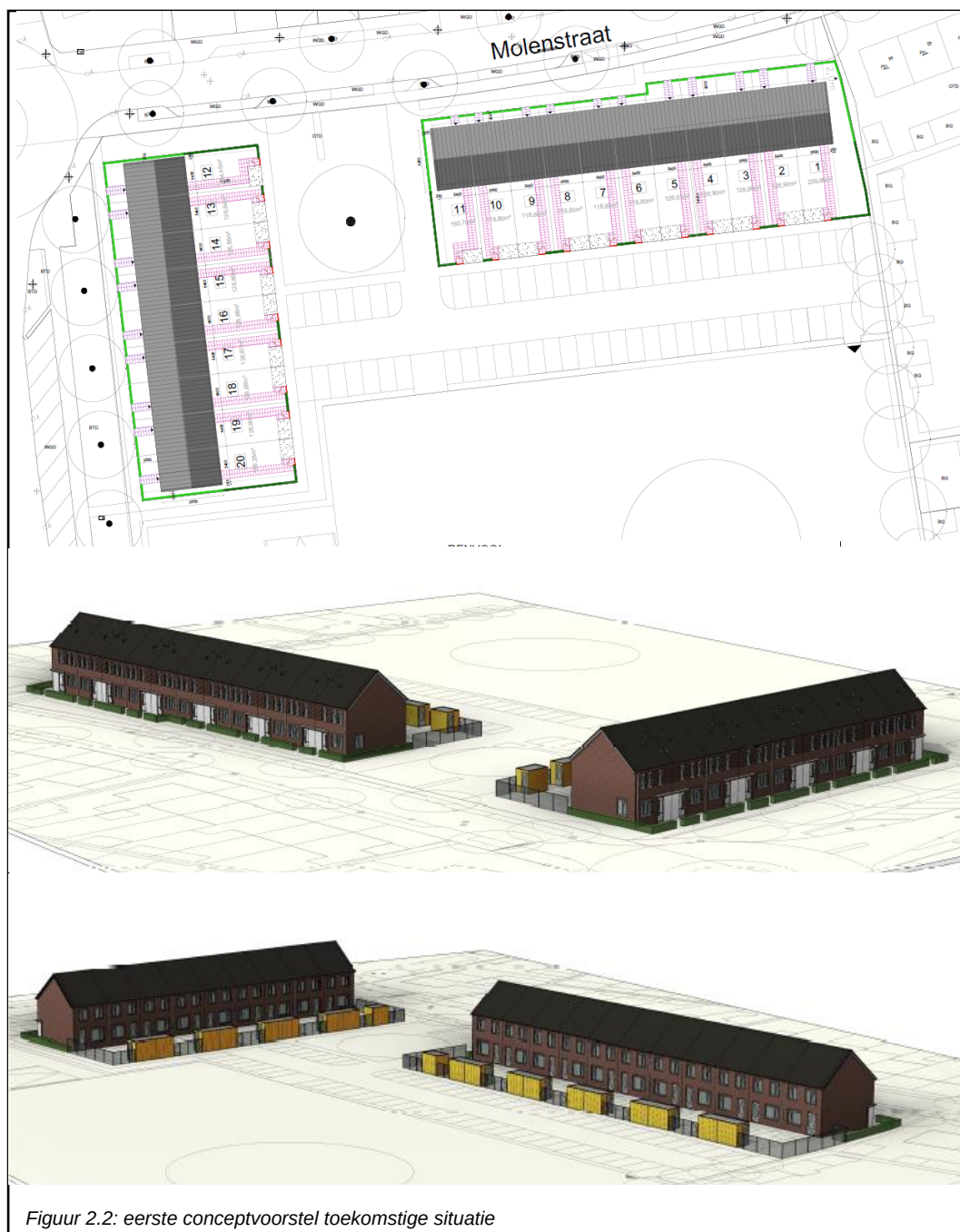


Figuur 2.1: huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie en stedenbouwkundige inpassing

Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting is voornemens om op de hoek Brabantlaan/Molenstraat 20 rijwoningen (sociale huurwoningen) te realiseren bestaande uit twee bouwlagen met kap:

- 11 rijwoningen aan de Molenstraat in het verlengde van de bestaande rij woningen waarvan de woning Molenstraat 44 de hoekwoning betreft;
- 9 rijwoningen aan de Brabantlaan zodat een doorzetting ontstaat van de stedenbouwkundige structuur langs de Brabantlaan.



Tussen de nieuwe woningen aan de Molenstraat en de nieuwe woningen aan de Brabantlaan wordt een groenvoorziening aangelegd alsook een inrit naar de parkeervoorziening aan de achterzijde van de nieuw te bouwen woningen. Er is hier voorzien in 61 parkeerplaatsen. Van deze 61 parkeerplaatsen wordt 1/3 toegerekend aan de nieuwe woningen. Dat zijn 20 parkeerplaatsen. Voor het bouwplan is een aantal van 32 parkeerplaatsen nodig. De overige 12 parkeerplaatsen zijn in de al aanwezige parkeerplaatsen aan de Brabantlaan en de Molenstraat op te lossen. Langs de Brabantlaan en de Molenstraat zijn 11 respectievelijk 10 parkeerplaatsen aanwezig die behouden blijven. Dit geldt ook voor de bomenrijen langs de Brabantlaan en de Molenstraat.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Doorwerking plangebied

In dit geval is gezien de aard en omvang van de ontwikkeling sprake van een ontwikkeling waarmee geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR gemoeid zijn. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught betreft geen ontwikkeling waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Achtergrond

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen: de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Dit betekent dat in de toelichting hiervoor een verantwoording moet plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, moet allereerst sprake zijn van een *stedelijke ontwikkeling*. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Of bij de bovengenoemde voorzieningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Vanaf 10-12 woningen kan een woningbouwontwikkeling op basis van jurisprudentie door de Raad van State worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van 20 woningen en is hiermee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

Geen sprake van een stedelijke ontwikkeling

Acht woningen (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720):

Het plan voorziet in de planologische inpassing van acht woningen. Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling.

Wel sprake van een stedelijke ontwikkeling

Tien woningen (ABRvS 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:653): niet zozeer het aantal van 10 woningen maakt het tot een stedelijke ontwikkeling, maar een bestemmingsplan dat op zichzelf niet voorziet in voldoende woningen om (impliciet) te worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling, kan desondanks als een nieuwe stedelijke ontwikkeling worden gezien, indien de woningbouw die met dat bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt onderdeel is van een groter woningbouwproject waarvoor afzonderlijke ruimtelijke besluiten worden genomen. Dit is analoog aan de uitspraken op het gebied van MER, stikstof en dergelijke inzake het toepassen van de salamitactiek.

Doorwerking plangebied

In de Woonvisie Vught 2016 is opgenomen dat de bouwopgave volgens de provinciale prognose ongeveer 980 woningen betreft in de periode 2016 t/m 2024. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg d.d. december 2015 is bestuurlijk ingestemd met het hanteren van dit cijfer als uitgangspunt voor de toegestane woningvoorraad toename en de door de provincie toegestane harde bestemmingsplancapaciteit (d.w.z. onherroepelijke bestemmingsplannen). Hiermee kan Vught voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunding in onze gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten. Zeker tot 2025 gaat het om een netto toevoeging van ongeveer 100 woningen per jaar. Het onderhavige bouwplan van 20 woningen was reeds in 2015 verankerd in de woningbouwprogrammering als het plan Elzenburg. De bouw van 20 woningen binnen het onderhavige plangebied voorziet dus in een actuele regionale behoefte. In die behoefte wordt voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de gemeente Vught door benutting van beschikbare gronden door transformatie van de voormalige locatie van het scholengemeenschap Elzenburg. Het bouwplan is derhalve niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2014 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies wor-

den uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2014 ligt het plangebied in de stedelijke structuur – stedelijk concentratiegebied. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking en vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling ligt binnen het stedelijke concentratiegebied waar volgens de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2014 verstedelijking mogelijk is. Een belangrijke voorwaarde is de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is in paragraaf 3.1.3. opgenomen. De ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de provincie Noord Brabant.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant. Binnen de Verordening Ruimte ligt het plangebied in het bestaand stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling ligt binnen het stedelijke concentratiegebied waar volgens de Verordening Ruimte stedelijke ontwikkeling mogelijk is. Een belangrijke voorwaarde is dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. De afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost-Brabant over wonen zijn gemaakt, zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen Deel A, d.d. 17 december 2014. Daarin zijn in tabel 6 de regionale woningbouwafspraken 2014-2024 vastgelegd waaruit blijkt dat binnen de gemeente Vught netto 920 woningen aan de woningvoorraad mogen worden toegevoegd. Het Meerjarenplan woningbouw 2015-2018 van de gemeente Vught geeft aan de regionale woningbouwafspraken een nadere invulling en gaat voor het onderhavige plangebied uit van de bouw van 20 woningen. Zoals beschreven in paragraaf 3.1.3. is de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat in lijn met de regionale afspraken en passend binnen de plancapaciteit. De verordening van de provincie Noord Brabant vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught.

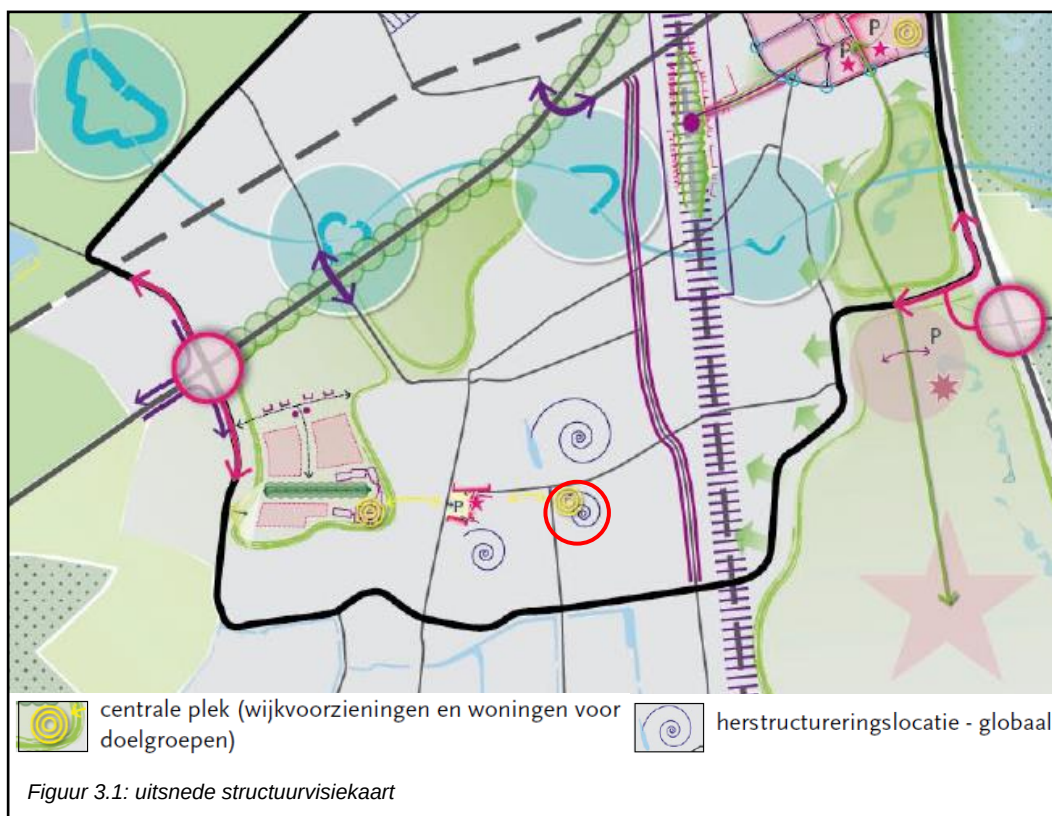
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

In de Structuurvisie Vught die door de raad van de gemeente Vught is vastgesteld op 19 december 2013 is de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De gemeente kiest voor een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Dat betekent dat per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen. De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de wijk zijn bepalend voor het type woning dat gebouwd kan worden. Nieuwe woningbouwontwikkelingen kunnen een bijdrage aan deze doelstelling leveren, door gericht te zijn op een evenwichtige opbouw van de wijken, het langer zelfstandig wonen van ouderen en het realiseren van meer woonvoorzieningen voor doelgroepen (extramuralisering zorginstellingen). Per wijk verschilt deze opgave en daarmee kan de prioriteit ook verschillen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangewezen als herstructureringslocatie en als centrale plek (wijkvoorzieningen en woningen voor doelgroepen). De ontwikkeling van sociale huurwoningen op deze locatie past binnen de structuurvisie van de gemeente Vught.



3.3.2 Nota Groen

Op 4 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Vught de Nota Groen “Groen verbindt’ vastgesteld. De geactualiseerde nota biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Deze maakt onderscheid in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen.

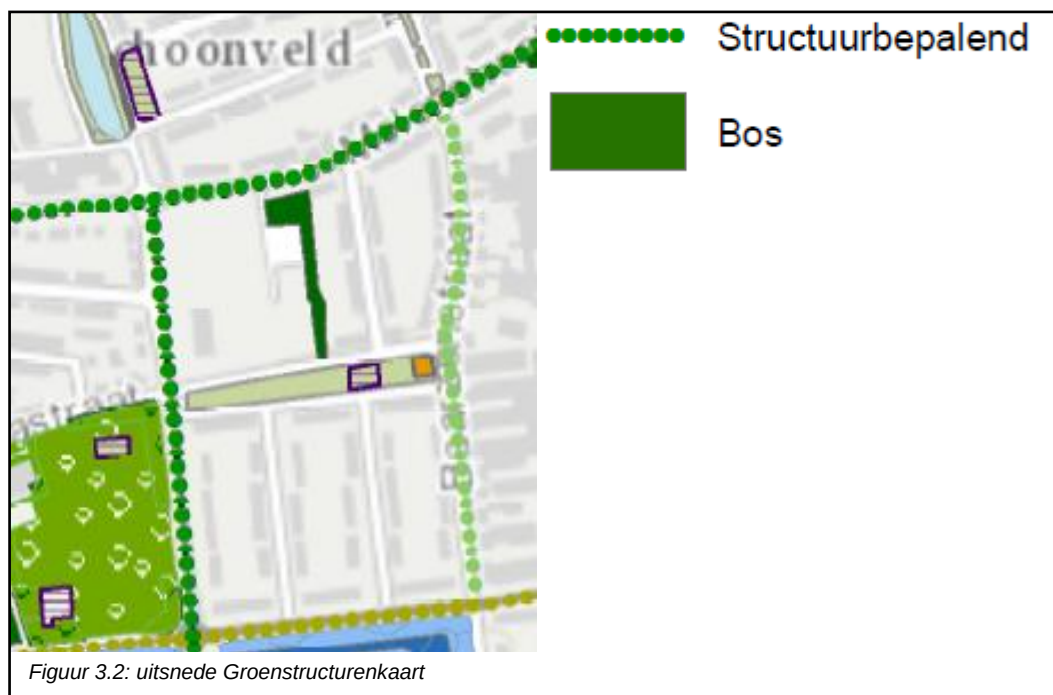
De statustoekenning van ieder groenelement is medebepalend voor de inrichting en de ontwikkelingen die de gemeente toe staat. De inrichting en ontwikkelingen voor het groen zijn verder uitgewerkt in het Meerjarenuitvoeringsprogramma Openbare Ruimte (MOR).

Doorwerking plangebied

In de Nota Groen zijn de bomenrijen langs de Brabantlaan en de Molenstraat aangemerkt als structuurbepalend. Deze laanbeplantingen zorgen voor een rijke en groene uitstraling en een monumentaal karakter. 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 bo-

menrijen worden als structuurbepalend groen aangemerkt als ze de hoofdwegen in het gebied begeleiden (op basis van verkeer- en vervoersplan). De bomenrijen langs de Brabantlaan en de Molenstraat blijven behouden.

De bomen achter de achtertuinen van de woningen Molendwarsstraat 2 t/m 12 zijn aangemerkt als overig groen in de vorm van bos. Op basis van de Nota Groen hebben ter plaatse van overig groen andere functies voorrang als het inpassen van de bomen niet mogelijk is.



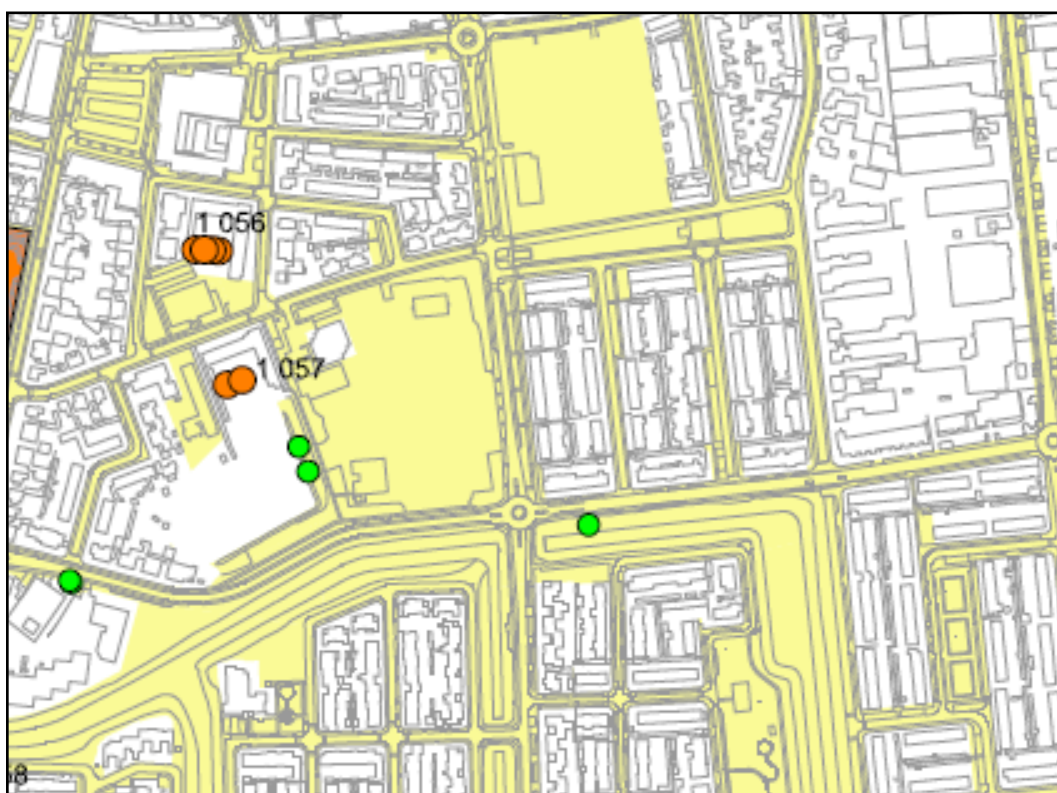
De Nota Groen vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught.

3.3.3 Monumentale en waardevolle bomenlijst

Op 4 februari 2016 heeft de raad van de gemeente Vught de 'Monumentale en waardevolle bomenlijst' vastgesteld. Bomen hebben een belangrijke waarde in de openbare ruimte. Naast dat bomen een belangrijke natuur- en milieuwaarden hebben, dragen bomen ook bij aan de inrichting en uitstraling van de leefomgeving. Omdat bomen een grote invloed hebben op de openbare ruimte is bescherming hiervan gewenst. Om dit te bereiken is de waardevolle bomenlijst op particulier eigendom opgesteld en is de monumentale bomenlijst op gemeentelijke eigendommen geactualiseerd. Hierop is de APV herzien om het aangepaste kapbeleid te laten gelden.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn geen waardevolle of monumentale bomen op de lijst opgenomen. Een uitsnede van de Groene Kaart behorende bij de 'Monumentale en waardevolle bomenlijst' is hieronder zichtbaar. Wel is het plangebied als vlak aangeduid als 'gemeentelijk eigendom kapvergunning benodigd'. In het kader van de kapvergunning worden bomen op gemeentelijk eigendom getoetst aan de criteria als opgenomen in de Notitie Waardevolle Bomenlijst Gemeente Vught. Daaruit is gebleken dat 3 bomen (1 beuk en 2 moeraseiken) binnen het plangebied als waardevol dienen te worden aange-merkt en dus niet gekapt mogen worden. Het bouwplan is daarop afgestemd zodat deze 3 bomen behouden kunnen worden. De 'Monumentale en waardevolle bomenlijst' vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw op de hoek Brabantlaan/Molenstraat te Vught.



Figuur 3.3: uitsnede Groene Kaart

3.3.4 Parkeerbeleid

In de Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 van 7 februari 2013 heeft de gemeente Vught haar parkeerbeleidsplan vastgesteld. Op basis daarvan geldt er voor sociale huurwoningen in de bebouwde kom een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning met een aandeel voor bezoekers van 0,3 parkeerplaats, tezamen uitmakende een parkeer-

norm van 1,6. Ten behoeve van het bouwplan zijn dus in totaal 32 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het bouwplan is aan de achterzijde van de woningen voorzien in 61 parkeerplaatsen. Van deze 61 parkeerplaatsen wordt 1/3 toegerekend aan de nieuwe woningen. Dat zijn 20 parkeerplaatsen. De overige 12 parkeerplaatsen zijn in de al aanwezige parkeerplaatsen aan de Brabantlaan en de Molenstraat op te lossen. Langs de Brabantlaan en de Molenstraat zijn 11 respectievelijk 10 parkeerplaatsen aanwezig die behouden blijven. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm. De overige parkeerplaatsen zijn voor de nabije omgeving waaronder de (toekomstige) maatschappelijke voorzieningen ten zuiden van het plangebied.

4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en omgevingsaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit project relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.2 M.e.r. procedure

4.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Het project komt kan worden geschaard onder D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De volgende drempelwaarden gelden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggende ontwikkeling valt ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden. Op grond daarvan is dus geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. Het plangebied ligt niet binnen een dergelijk gebied.

Milieugevolgen

In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen. Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

4.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het provinciale Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Beleidsmatige gebiedsbescherming

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Nederland is ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte (2014). Het natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Er is een quickscan Flora- en fauna¹ uitgevoerd (zie bijlage 1). Daaruit is het volgende gebleken:

- Binnen het plangebied zijn geen geschikte standplaatsen voor de uit de omgeving bekende beschermde soorten vaatplanten zoals kleine zonnedauw, klokjesgentiaan, vleeskleurige orchis en wilde gagel. Negatieve effecten op beschermde soorten vaatplanten worden op voorhand uitgesloten.
- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, veldmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

¹ Quickscan Flora en Fauna woningbouw plangebied Brabantlaan, Vught, BRO, d.d. 14 maart 2016, projectnummer 211x08255

- De groenstroken en het bosje binnen en langs het plangebied kunnen onderdeel uitmaken van het leefgebied van eekhoorn. Echter, er verdwijnt geen essentieel leefgebied voor de eekhoorn door het verdwijnen van het bosje. Negatieve effecten voor eekhoorn worden uitgesloten.
- Uit het plangebied en/of directe omgeving (0-1 km) zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen. Potentiële verblijfplaatsen in de vorm van spleten of hopen in bomen zijn niet aangetroffen. De groenstroken en het te verwijderen bosje kunnen dienen als vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied als vliegroutes en/of foerageergebied van vleermuizen is noodzakelijk.
- Binnen het plangebied zijn meerdere soorten broedvogels te verwachten in de groenstroken en in het bosje. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de groenstroken en in het bosje, kan verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.
- Met het ontwikkelen van het plangebied zou mogelijk in geringe mate leefgebied verloren kunnen gaan van enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten. Voor deze vogels met jaarrond beschermde nesten blijft binnen het plangebied en in de omgeving voldoende (alternatief) foerageergebied voorhanden. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied, kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibiesoort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- 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. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Er is vervolgens nader onderzoek² uitgevoerd of de groenstroken en het te verwijderen bosje kunnen dienen als vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen (zie bijlage 1). Het is onwaarschijnlijk dat het te verwijderen plantsoen onderdeel is van of bijdraagt aan de functionaliteit van het gebied als foerageergebied of vliegroute. Ook zijn er geen

² *Beoordeling plantsoen Molenstraat in Vught*, d.d. 29 maart 2016, opgesteld door Cobra Adviseurs, project 300208v1.0

verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Het plantsoen kan daarom zonder conflict met de Flora- en faunawet met betrekking tot vleermuizen worden verwijderd.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk waar een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen moet worden aangevraagd, niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de afweging naar de haalbaarheid van de ontwikkeling. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

4.4.2 Onderzoek

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is in 2011 reeds een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd conform NEN 5740. Vervolgens is er een actualiserend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd (zie bijlage 2). Voor de locatie werd de hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van een bodemverontreiniging, aangezien maximaal lichte verontreinigingen werden verwacht voor de parameters van een standaard NEN pakket. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de gestelde hypothese voor de onderzoekslocatie aangenomen, aangezien in de ondergrond maximaal een licht verhoogd gehalte is aangetoond. In het grondwater zijn tevens maximaal licht verhoogde gehalten met barium en cadmium aangetoond.

De aangetoonde verontreinigingen betreffen overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden. Aangezien de gestandaardiseerde meetwaarden de index van 0,5 niet overschrijden, zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wbb noodzakelijk. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn maximaal zwakke bijmengingen van puin en geen asbestverdachte materialen (in de fractie >16 mm) aangetroffen. Op basis hiervan kan definitief worden gesteld dat de locatie niet verdacht is op het voorkomen van asbest in de bodem en derhalve is het uitvoeren van een verkennend onderzoek naar asbest definitief niet noodzakelijk. De resultaten liggen in dezelfde orde van grootte als voorgaand verkennend onderzoek. De sloopactiviteiten hebben niet geleid tot een ernstige bodemverontreiniging.

³ *Verkennd bodem- en verhardingsonderzoek Brabantlaan 1 te Vught*, Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 8 december 2011, projectnummer B11.4796

⁴ *Actualiserend bodemonderzoek Brabantlaan 1 te Vught*, Verhoeven Milieutechniek B.V. d.d. 19 november 2015, projectnummer B15.6241

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Met het uitgevoerde actualiserend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Brabantlaan 1 te Vught in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de herontwikkeling.

4.5 Archeologie

4.5.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Met invoering van de wet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Wanneer er in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

4.5.2 Onderzoek en conclusie

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan is voor het onderhavige plangebied opgenomen dat er geen monumenten en losse vondsten bekend zijn. Er is echter niet gekarteerd. De te verwachte archeologische waarde is echter laag gezien het feit dat de locatie eerder bebouwd is geweest met een scholencomplex. De bodem is derhalve reeds geroerd waardoor de aanwezigheid van archeologische waarden kan worden uitgesloten.

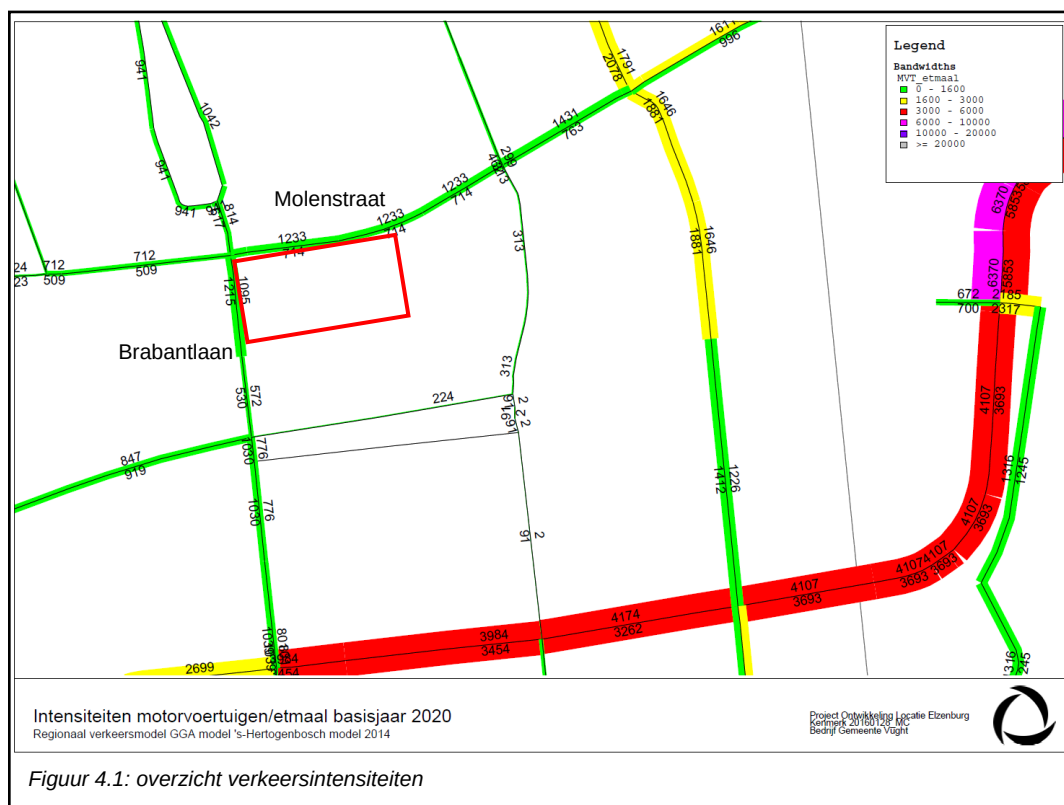
4.6 Akoestische aspecten wegverkeer

4.6.1 Algemeen

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone van een weg zoals bepaald in de Wet geluidhinder geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

4.6.2 Onderzoek en conclusie

De 20 nieuw te realiseren woningen betreffen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. De Brabantlaan en Molenstraat zijn ingericht als 30 km/uur wegen.



Er hoeft derhalve niet te worden getoetst aan de normen in de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit op beide wegen is bovendien dermate beperkt (< 1.600 motorvoertuigen per etmaal in 2020) dat ook uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Er is geen sprake van een onaanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van

de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AMvB en mr leggen vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Volgens Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM zijn de volgende gevallen een project dat kan worden gezien als NIBM:

- projecten met maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en;
- projecten met maximaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavige ontwikkeling worden 20 rijwoningen gerealiseerd. Deze dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige wijzigingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonerings om zodoende 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. 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 milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevings-type (bijvoorbeeld rustig buitengebied). Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich op/bij een (potentieel) cluster maatschappelijke voorzieningen en daarnaast op korte afstand van het wijkcentrum Moleneindplein en het Businesspark Vught met de spoorverbinding Eindhoven – Den Bosch. De omgeving kan derhalve worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Voor het onderzoek worden derhalve de richtafstanden bij een gemengd gebied gehanteerd, waardoor de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Het plangebied is gelegen binnen het terrein van de voormalige scholengemeenschap Elzenburg. Het overblijvende deel van het terrein behoudt – na vaststelling van dit wijzigingsplan – zijn maatschappelijke bestemming voor religieuze, onderwijskundige, sociaal-culturele- en overheidsdoeleinden. Dergelijke instellingen vallen op basis van de VNG-publicatie veelal in de milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand in gemengd gebied geldt van 10 meter. Ook de ter plaatse aanwezige jeugd- en jongerenaccommodatie Elzenburg valt in de milieucategorie 2. Door de diepte van de tuinen van de nieuw te realiseren woningen alsmede de tussengelegen parkeervoorziening is er voldoende af-

stand gecreëerd tussen de nieuwe woningen en de maatschappelijke bestemming. Dit met uitzondering van de meest zuidelijk geprojecteerde nieuwe woning aan de Brabantlaan. Deze woning zal op kortere afstand dan 10 meter vanaf de jeugd- en jongerenaccommodatie Elzenburg worden gerealiseerd. Bepalend voor de richtafstand vanaf de jeugd- en jongerenaccommodatie Elzenburg is het milieuaspect geluid.

Middels akoestisch onderzoek⁵ is de aanvaardbaarheid van de ligging van de meest zuidelijk geprojecteerde nieuwe woning aan de Brabantlaan onderzocht (zie bijlage 3). Hieruit is gebleken dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook wordt daarmee ter plaatse van de te realiseren rijwoningen aan de richtwaarde van 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit stap 3 van de VNG-publicatie.

Voor het overige zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of instellingen gelegen waar een richtafstand aan is gekoppeld die reikt tot over het plangebied.

Ter plaatse van de toekomstige woningen kan derhalve worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en Besluit externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

⁵ Akoestisch onderzoek jongerencentrum Elzenburg te Vught, WINDMILL, d.d. 18 maart 2016, rapportnummer P2016.111.01

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

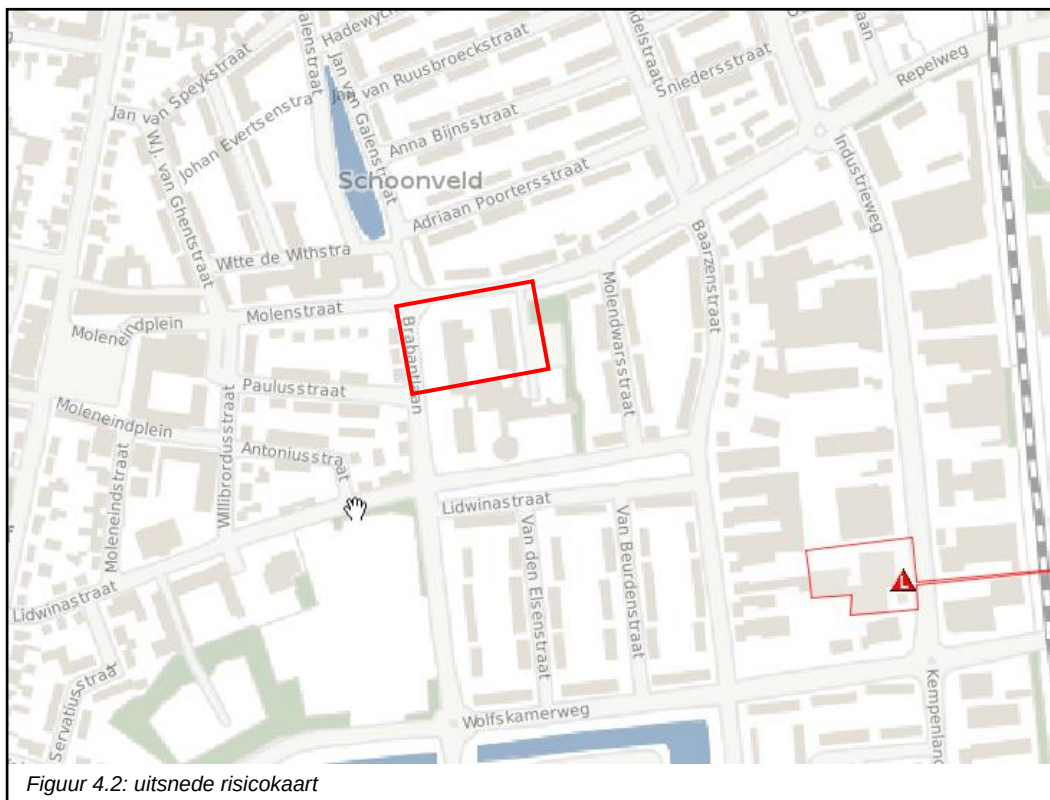
Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

De 20 nieuw te realiseren woningen betreffen kwetsbare objecten in het kader van externe veiligheid. Op basis van de risicokaart en gemeentelijke gegevens zijn er echter geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen in of nabij het plangebied gelegen. Ook worden er binnen het plangebied of in de directe omgeving geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 4.2: uitsnede risicokaart

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De gemeente Vught heeft hiertoe de memo 'Leidraad opstellen watertoets Vught' opgesteld.

4.10.2 Onderzoek en conclusie

Om aan bovenstaand invulling te geven is een watertoets uitgevoerd. Hiertoe is een beknopte waterparagraaf⁷ opgesteld (zie bijlage 4). Daaruit blijkt dat het verhard oppervlak met circa 950 m² toeneemt. Omdat de toename kleiner is dan 1.000 m², is de aanleg van een compenserende voorziening niet verplicht. Het hemelwater van de daken kan op het gemeentelijke gescheiden stelsel worden aangesloten. Het hemelwater van het parkeerterrein kan ter plaatse infiltreren. Afkoppeling van het hemelwater van de verharde oppervlakten is mogelijk met een infiltratievoorziening van 57 m³, waardoor hydrologisch neutraal kan worden ontwikkeld.

⁷ Waterparagraaf Brabantlaan/Molenstraat, Vught, Aeres Milieu, d.d. 25 februari 2016, projectnummer AM16055.

4.11 Kabels en leidingen

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn er geen kabels- en/of leidingen in het plan-
gebied aanwezig die gelegen die planologisch zijn beschermd.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het plan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.2 Toets wijzigingsbevoegdheid

In het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' is binnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' die geldt binnen het plangebied van dit wijzigingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar 'Woondoeleinden'. Dit onder de volgende voorwaarden:

- de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd. Dit is reeds sinds jaren het geval.
- de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. In paragraaf 3.1.3. is beschreven dat de ontwikkeling past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld. De stedenbouwkundige inpassing is beschreven in paragraaf 2.2.
- in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven. De opbouw van de verbeelding en de regels zijn beschreven in paragraaf 5.3.;
- voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 'Woondoeleinden'. Artikel 7 'Woondoeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.' vormt de basis voor de regels van de nieuwe bestemming 'Wonen'.

Er wordt dus aan alle voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid voldaan.

5.3 Opbouw en systematiek verbeelding en regels

Het wijzigingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en de verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het plan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

Conform de wijzigingsbevoegdheid is de bestemming 'Wonen' opgenomen met daarin binnen bouwvlakken en bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen. Daarnaast is zoveel als mogelijk aangesloten bij artikel 7 'Woondoeleinden' uit het vigerende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o.'.

5.4 Nadere toelichting op de regels en verbeelding

Voor de regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij het moederplan en de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Wonen

Binnen de gronden met de bestemming 'Wonen' kunnen de 20 aan-een-gebouwde woningen worden gerealiseerd. De gebouwen mogen uitsluitend binnen de daarvoor bestemde bouwvlakken worden gebouwd. Het hoofdgebouw mag bestaan uit twee bouwvlakken met kap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een algemene afwijking van 10% van de minimum en maximum maten opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de wijzigingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een algemene wijziging opgenomen om de bestemmingsgrenzen 2 meter te verschuiven voor zover dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van de Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de 20 woningen op de hoek Brabantlaan/Molenstraat wordt een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ontwikkeling en grondexploitatie komen geheel voor rekening van Charlotte Elisabeth van Beuningenstichting.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat:

- de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt;
- het ontwerpbesluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld;
- burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzageligging omtrent de wijziging besluiten.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving langs elektronische weg aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

6.2.2 Zienswijzen

Op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, heeft het ontwerpwijzigingsplan voor eenieder ter inzage gelegen (voor een periode van 6 weken, te weten van: XXX tot XXX op het gemeentehuis in Vught alsmede via www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is kennisgegeven via diverse media, zoals de gemeentelijke website.

Eventuele zienswijzen worden samengevat en voorzien van een antwoord. Indien er aanleiding voor is wordt het wijzigingsplan gewijzigd vastgesteld.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Waterparagraaf

Regels

