Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 – 5225262
fax 076 – 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Gemeente Vught

Wijzigingsplan
“Kerkstraat 38” te Vught

Datum: 13 september 2016
Projectnr. 151923

Gemeente Vught

Wijzigingsplan
“Kerkstraat 38” te Vught

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0865.vghWPKerkstraat38-ON01
d.d. : 13-09-2016

Projectleider: dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Status: ontwerp

Toelichting

INHOUD

1 INLEIDING 3
1.1 Aanleiding en doelstelling ... 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied ... 3
1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 4
1.4 Leeswijzer ... 5

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE 7
2.1 Inleiding ... 7
2.2 Omgeving van het plangebied ... 7
2.3 Huidige situatie plangebied ... 9

3 PLANBESCHRIJVING 11
3.1 Planopzet ... 11
3.2 Ruimtelijke structuur en programma ... 13
3.3 Openbare ruimte en parkeren ... 13

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER 15
4.1 Inleiding ... 15
4.2 Nationaal beleid ... 15
4.3 Provinciaal beleid ... 18
4.4 Gemeentelijk beleid ... 21

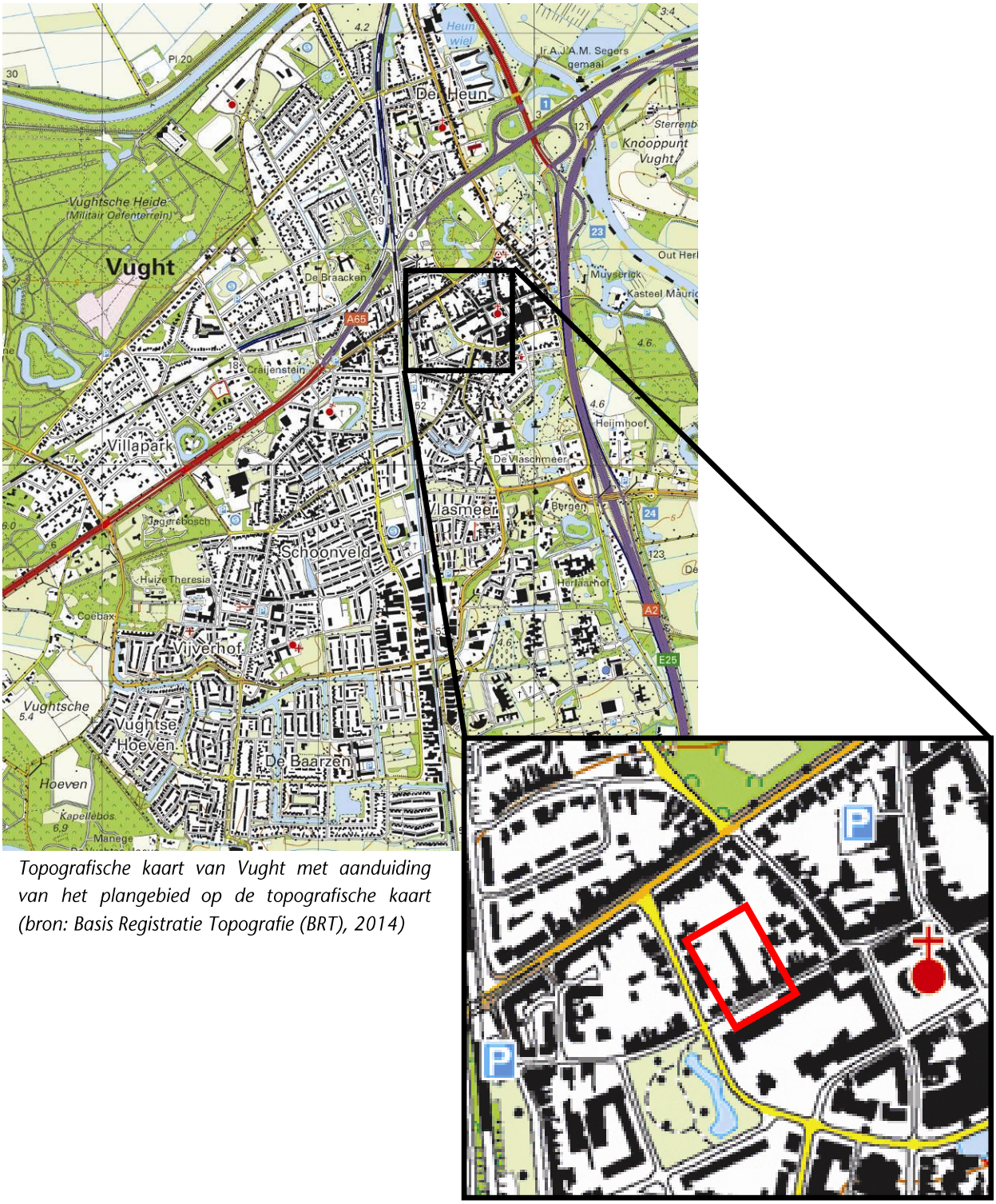
5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN 27
5.1 Inleiding ... 27
5.2 Bodem ... 28
5.3 Waterhuishouding ... 28
5.4 Archeologie ... 32
5.5 Cultuurhistorie ... 34
5.6 Flora en fauna ... 35
5.7 Akoestiek ... 37
5.8 Bedrijven en milieuzonering ... 38
5.9 Externe veiligheid ... 39
5.10 Kabels en leidingen ... 41
5.11 Luchtkwaliteit ... 42
5.12 Asbest ... 42
5.13 Toetsing Besluit m.e.r. ... 43

6 JURIDISCHE ASPECTEN 45
6.1 Algemene opzet ... 45
6.2 Opbouw van het wijzigingsplan ... 45
6.3 Planregels ... 45

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 49
7.1 Grondexploitatie en planschade ... 49

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID 51
8.1 Inspraak ... 51
8.2 Vooroverleg ... 51
8.3 Zienswijzen ... 51

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 3	Selectiebesluit
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek
Bijlage 6	Asbestinventarisatie Type A
Bijlage 7	Asbestinventarisatie Type B



Topografische kaart van Vught met aanduiding van het plangebied op de topografische kaart (bron: Basis Registratie Topografie (BRT), 2014)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Van Vianen Beheer bv heeft het voornemen om te komen tot herontwikkeling van het perceel aan de Kerkstraat 38 in het centrum van Vught. In de huidige situatie is op het perceel een vooroorlogs pand gesitueerd opgebouwd in één bouwlaag met kap. Ter plaatse is momenteel een handel in bouwmaterialen aanwezig. Het initiatief bestaat uit de sloop van de huidige bebouwing en het realiseren van een kleinschalig wooncomplex met 3 appartementen. Achter op het perceel wordt parkeergelegenheid gerealiseerd en is ruimte voor een atelier.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”, vastgesteld op 20 september 2012. Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’. Op basis van de regels zijn een bedrijf en een bedrijfswoning toegestaan.

Om het gewenste gebruik van de gronden te bewerkstelligen kan gebruik worden gemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid (art. 3.7.1). Hiertoe is onderhavig wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van het centrum van Vught nabij diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het centrum is gelegen tussen de A2, de N65 en de spoorlijn.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie L, nummer 1627. Het wordt aan de zuidzijde begrensd door de Kerkstraat en grenst aan de overige zijden aan woonpercelen.

Aanduiding plangebied op luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”, vastgesteld op 20 september 2012. Het plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’. Binnen deze bestemming is het reeds gevestigde bedrijf toegestaan en zijn in het algemeen bedrijven mogelijk in categorie 1. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op een groot deel van het perceel ligt. Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd met een bouwhoogte van minimaal 3,2 tot maximaal 4,5 meter. Een bedrijfswoning is in maximaal 2 bouwlagen toegestaan met een hoogte van maximaal 3,5 meter per bouwlaag.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’ (artikel 3.7.1). Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

1. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
2. De woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
3. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen of door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
4. De woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundig beeld;
5. In het wijzigingsplan dienen bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen te worden aangegeven. Voor het overige dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij het bepaalde in de bestemming ‘Wonen’;
6. Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid dient de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) te worden gevolgd.

Aanduiding plangebied met witte contour op verbeelding vigerend bestemmingsplan

Beoordeling
Het voorliggende initiatief is in functie en vormgeving strijdig met de bestemming ‘Bedrijf’. Wat betreft de functie kan worden gesteld dat de appartementen niet mogelijk zijn in de bestemming ‘Bedrijf’. Ten aanzien van de vormgeving geldt dat de bouwhoogte van de ontwikkeling niet overeenkomt met de toegestane maatvoering.

Ten aanzien van de wijzigingsbevoegdheid en de daaraan gestelde voorwaarden kan worden gesteld dat het voorliggende plan hieraan als volgt kan voldoen:
1. De huidige bedrijfsactiviteit, een handel in bouwmaterialen, wordt beëindigd;
2. De woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf 4.4);
3. Er is geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen, hetgeen onder andere door middel van diverse onderzoeken is aangetoond (zie hoofdstuk 5);
4. De woningen zijn inpasbaar vanuit het stedenbouwkundig beeld (zie hoofdstuk 3);
5. In onderhavig wijzigingsplan zijn onder andere bouwvlakken, maatvoering en het toegestane aantal woningen opgenomen. Tevens is zoveel als mogelijk aangesloten op de bestemming ‘Wonen’ uit het vigerende bestemmingsplan;
6. De openbare voorbereidingsprocedure wordt gevoerd conform de Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende bouwplan strijdig is het met het vigerende bestemmingsplan. Uit de toetsing blijkt dat aan de wijzigingsregels kan worden voldaan. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. In het nieuwe wijzigingsplan dat voor het betreffende perceel gaat gelden, krijgt het perceel de bestemming ‘Wonen’.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 gaat in op het bouwplan. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving gegeven van de vigerende ruimtelijke beleidskaders, waarna in hoofdstuk 5 milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de planregels en de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op de resultaten van de planologische procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het plangebied en de omgeving. Om de ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur eruit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving en het plangebied zelf.

2.2 Omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling Vught
Vught is ontstaan op een uitloper van de hoge zandgronden in de lager gelegen en soms moeilijk begaanbare Maasvallei. Op één van de hogere delen in het landschap is 's-Hertogenbosch gesticht, waar een knooppunt van belangrijke land- en waterwegen is ontstaan. Het historische centrum van Vught lag bij de oversteekplaats aan de Dommel en had een haven en later een klooster.

Van het historische centrum is weinig meer te zien. Van de oorspronkelijke kern zijn, door de aanleg van rijkswegen en kanalisatie van de Dommel, nagenoeg alle sporen verdwenen. Alleen de oudste straat van Vught, de Taalstraat, is nog in tact. Deze splitst zich bij de Lambertustoren in landwegen richting Tilburg/Breda en Eindhoven. Tot 1962 hebben deze wegen als rijkswegen gefunctioneerd. Het centrum heeft zich in de loop der tijd verplaatst, van Taalstraat naar Marktveld en van Marktveld naar Marktveldpassage.

Al vanaf haar ontstaan wordt Vught gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen. Meer dan dertig landgoederen bepaalden lange tijd het aanzien van Vught. In eerste aanleg bevonden de landgoederen zich in en om de dorpskern. Voor het centrum en zijn omgeving zijn de landgoederen Zionsburg, Sophias-burg, Leeuwenstein en het Reeburgpark van belang. De landgoederen met hun structuren en eigendomsverhoudingen zijn bepalend geweest voor de ontwikkeling van Vught. De historische structuur van Vught is in de loop der tijd gewijzigd, door de aanleg van snelwegen en spoorwegen maar ook door het verdwijnen of kleiner worden van de landgoederen.

De Kerkstraat is één van de oude wegen in het westelijke deel van het historische centrum van Vught, waaraan diverse lintbebouwing is gesitueerd. Ook de nabij gelegen Koestraat en Helvoirtseweg zijn historische wegen.

Ruimtelijke structuur
Het ruimtelijke beeld van de Kerkstraat en omliggende wegen bestaat overwegend uit lintbebouwing, met name gebouwd in de periode 1900-1950. De panden zijn veelal aaneengeschakeld, waardoor het een besloten uitstraling heeft. De panden zijn individueel vormgegeven en veelal opgebouwd in één bouwlaag met kap. Bijzondere bebouwing is aan de zuidzijde van de Kerkstraat, tegenover het plangebied, gesitueerd. Het betreft bebouwing van een woonzorgcomplex in twee tot drie bouwlagen met kap.

Functionele structuur
Het centrum van Vught wordt gekenmerkt door een menging van diverse functies, waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening en wonen. De omgeving van het plangebied wordt met name gekenmerkt door wonen en incidenteel zijn diverse andere functies aanwezig. Het betreft onder andere woonzorgcentrum Huize Elisabeth ten zuiden van het plangebied met diverse verzorgings- en verpleegplaatsen en gemeenschappelijke voorzieningen. Daarnaast is aan de Kapellaan dienstverlening aanwezig met onder andere fysiotherapie en logopedie.

Oostelijk in de Kerkstraat, vanaf de kruising met de Koestraat, zijn diverse winkelpanden en horecagelegenheden gesitueerd. Hier begint het centrumgebied van Vught.

Huidige situatie met plangebied in geel

Groenstructuur
De omgeving van het plangebied heeft een groene uitstraling. Dit wordt met name veroorzaakt door vele straatbomen en het park op de hoek van de Kerkstraat en de Kapellaan. Ter hoogte van het plangebied zijn aan de Kerkstraat vijf forse bomen aanwezig. Deze bepalen het straatbeeld, maar maken geen deel uit van een groenstrook. Ten westen van het plangebied is een park gesitueerd, omsloten door de Kerkstraat, Kapellaan, Prins Bernhardstraat en Irenestraat

Verkeer en parkeren
De doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied is de Helvoirtseweg. Deze vormt de verbinding tussen de N65 en het centrum. Er zijn twee wegen die de Helvoirtseweg met de Kerkstraat verbinden, namelijk de Kapellaan en de Koestraat.

Voor veel straten in de omgeving, ook voor de Kerkstraat, geldt éénrichtingsverkeer. De rijrichting is van oost naar west en de rijbaan is vrij smal. Het parkeren in de omgeving vindt gespreid plaats en betreft meestal parkeergelegenheid langs de weg. Nabij het plangebied zijn enkele schuin gesitueerde parkeerplaatsen aanwezig.

Huidige verkeersstructuur met plangebied in rood

2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kerkstraat 38 en circa 1.000 m² groot. Het perceel is circa 15 meter breed en grenst aan de zuidzijde aan de Kerkstraat.

Het perceel is grotendeels bebouwd en in gebruik door een groothandel in bouwmaterialen. Grenzend aan de straat is een oud pand in één bouwlaag met kap gesitueerd over de volledige breedte van het perceel. In dit deel zijn de winkel en kantoorruimte gesitueerd. Het pand is in 1925 gebouwd en bestaat uit een grijs gestuukte gevel met een zwarte plint. De kap betreft een schilddak met antracietkleurige pannen en is voorzien van een brede dakkapel.

Het achterterrein is via een onderdoorgang bereikbaar voor auto's. Dit terrein is gericht op opslag en het oostelijke deel is voorzien van een halfopen loods voor bouwmaterialen. Het onbebouwde deel is circa 300 m² groot en in gebruik voor opslag. Er is geen beplanting op het perceel aanwezig.

Hoofdgebouw in het plangebied (bron:www.avulo.nl)

Beeld van de Kerkstraat met het huidige gebouw aan de linkerzijde (bron: maps.google.nl)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Onderhavig planvoornemen bestaat uit de realisatie van een woongebouw met drie appartementen (één per bouwlaag) direct aan de straatzijde. Op het achtererf is parkeergelegenheid aanwezig in de vorm van garages en carports. Tevens is hier een atelier gesitueerd.

Door de situering van het plangebied in het bebouwingslint van de Kerkstraat met aaneengeschakelde panden is het van belang dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze wordt ingepast. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door aan te sluiten op de gevellijn van belendende panden en de materialisatie af te stemmen op de omgeving.

Het merendeel van de panden aan deze zijde van de Kerkstraat bestaat uit grondgebonden woningen in één tot anderhalve bouwlaag m et kap, maar incidenteel komt ook twee bouwlagen met kap voor. Direct aan de overzijde van de straat is het zorgcomplex gelegen, dat bestaat uit gestapelde woningen (drie boven elkaar). Gezien de individuele vormgeving van de panden in de omgeving is de opbouw van de nieuwbouw in de vorm van gestapelde woningen (drie boven elkaar) in te passen. Het gebouw is genuanceerd door de hoofdopbouw niet volledig in beeld te brengen, maar te verfijnen. Verfijning vindt plaats door de voorgevel in twee delen te splitsen met een bij de omgeving aansluitende goothoogte en een terugliggende derde bouwlaag. In onderstaand gevelbeeld is de verfijning van het pand zichtbaar evenals de inpassing in de omgeving.

Kenmerkend voor de bestaande bebouwing in de Kerkstraat is de grijs getinte plint in de voorgevel. Dit wordt ook bij de nieuwbouw gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw op deze wijze zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast.

Gevelbeeld nieuwbouw (bron: architectenbureau Visser en Bouwman bv)

Bebouwing tegenovergelegen zorgcomplex (bron: Google streetview)

Situatietekening van planinitiatief (bron: architectenbureau Visser en Bouwman bv)

3.2 Ruimtelijke structuur en programma

In het hoofdgebouw worden drie appartementen gerealiseerd, één per verdieping. Op de begane grond betreft het een patiowoning met een vloeroppervlak van 168 m². Aan de achterzijde is een patio gesitueerd en aan de voorzijde een beperkte buitenruimte. Het appartement op de eerste verdieping is 193 m² groot en voorzien van een terras aan de achterzijde en een balkon aan de straatzijde. Het appartement op de tweede verdieping is 182 m² groot en heeft alleen aan de straatzijde een ruim terras. Dit appartement is gedeeltelijk onder de kap gesitueerd.

Op het achtererf zijn diverse bijgebouwen aanwezig. Het betreft 6 garages met daartussen ruimte voor carports. Achter op het terrein is sprake van een atelier met een oppervlakte van circa 60 m².

3.3 Openbare ruimte en parkeren

Aan de voorzijde grenst het gebouw direct aan de straat, waardoor het in gelijke gevellijn ligt met de belendende bebouwing. Via een doorsteek met een breedte van 3 tot 4 meter is het achtererf bereikbaar, alwaar de garages en carports aan de oostzijde zijn gesitueerd. De parkeerbehoefte is, conform de gemeentelijke parkeernota, in onderstaande tabel weergegeven.

Functie	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Appartement	3	1,3 p.p.p.w.	3,9
Atelier	60 m²	1,5 p.p.p. 100 m² b.v.o.	0,9
		Totaal	**4,8 parkeerplaatsen**

Voor de appartementen geldt als uitgangspunt dat het dure koopwoningen betreft. Voor het atelier wordt uitgegaan van een arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijfsfunctie. Voor de ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat in totaal 5 parkeerplaatsen benodigd zijn. In totaal worden 6 garages en 5 carports gerealiseerd, waarbij elk appartement over in ieder geval één eigen carport en garage beschikt. De 5 carports tellen als geheel mee voor het voldoen aan de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen, de garages niet (deze kunnen immers ook voor andere doeleinden dan parkeren worden gebruikt). Geconcludeerd kan worden dat met de 5 carports wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor zowel de appartementen als het atelier.

Achtergevel

Oostgevel

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Met onderhavig wijzigingsplan wordt de ontwikkeling van een wooncomplex met daarin drie appartementen aan de Kerkstraat mogelijk gemaakt. In dit licht zijn dan ook de ter plaatse ruimtelijk relevante beleidsstukken op nationaal, provinciaal en lokaal niveau beoordeeld. Per overheidslaag zijn relevante beleidsstukken weergegeven en is getoetst of onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste vindt onder andere plaats, omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken en sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele

besluiten. Dit moet met behulp van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ worden onderbouwd.

Beoordeling
Het voorliggende initiatief betreft het juridisch-planologisch mogelijk maken van drie appartementen. Het initiatief is als kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe invloed is op de ontwikkeling. De SVIR stelt expliciet dat het Rijk geen rol voor zich ziet weggelegd in het kader van binnenstedelijk bouwen. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze paragraaf aan bod.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012
Toetsingskader
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling
Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’, van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringsgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de ladder voor duurzame verstedelijking, geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op nationaal belang 13 als opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR), opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

Beoordeling

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het onderhavige besluit voorziet in een (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een toetsing namelijk achterwege blijven. Artikel 1.1.1 aanhef en eerste lid onder i Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Het begrip woningbouwlocaties is hierbij niet nader gedefinieerd. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen kleinschalige ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. Uit jurisprudentie volgt dat de ondergrens daarbij afhangt van de omstandigheden van het geval. Deze ondergrens wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de omgeving. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met vergelijkbare ‘omstandigheden van het geval’ als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als ‘stedelijke ontwikkeling’. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als ‘woningbouwlocatie’ en derhalve niet als ‘stedelijke ontwikkeling’.

Aldus is dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 24 december 2014 (201405237/1/R2) betrof een ruimtelijke ontwikkeling van 8 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningen werden gerealiseerd in nieuwe hoofdgebouwen in een intensief bebouwd gebied. De 'omvang van de woningbouwlocatie' op zichzelf is door de ABRvS als kleinschalig aangemerkt. Het voorliggende initiatief omvat de bouw van drie woningen. Gesteld kan worden dat het voorliggende initiatief wat betreft de 'omvang van de ontwikkeling' onder de door de ABRvS gestelde ondergrens valt. Gelet op de voornoemde jurisprudentie is geen sprake van een 'stedelijke ontwikkeling' en behoeft niet te worden getoetst aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Conclusie
Het voorliggende wijzigingsplan betreft het juridisch-planologisch mogelijk maken van drie appartementen binnen het bestaand stedelijk gebied van Vught. Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief zodanig kleinschalig is, dat niet van een stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken. Derhalve behoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

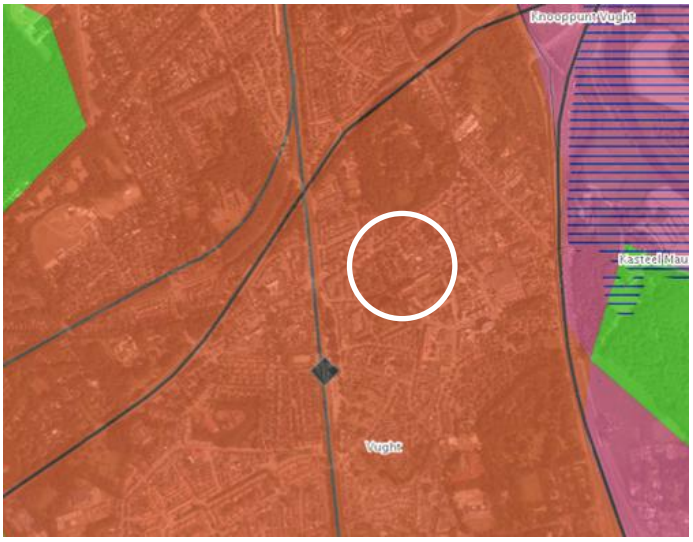
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014
Toetsingskader
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies, maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen houdt dit in dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in stedelijk concentratiegebied. In deze gebieden, met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen. Er is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus. De gemeente is hier vrij om, indien de behoefte aan woningbouw regionaal is afgestemd, in woningbouw te voorzien.

Met name de beleidslijnen van zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking zijn voor het onderhavige plan van belang. Voor het stedelijke concentratiegebied betekent zorgvuldig ruimtegebruik dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden van de bestaande ruimte zo goed mogelijk worden benut. Het accent moet hierbij liggen op inbreiding en herstructurering.

Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie binnen de kern Vught, waarbij bestaande verouderde bedrijfsbebouwing vervangen worden door drie in de omgeving passende appartementen. Hierdoor is sprake van intensivering. Tevens wordt invulling gegeven aan de lokale vraag en past het programma binnen de gemeentelijke volkshuisvestingsdoelen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie met plangebied (in wit) gelegen in 'stedelijk concentratiegebied

Conclusie
Het voorliggende initiatief past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014
Toetsingskader
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan

onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is gewijzigd in werking getreden op 15 juli 2015 en geconsolideerd per 1 januari 2016.

Beoordeling
Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie RO gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt een gebied verstaan dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen. In artikel 4.3 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Onderhavig plan betreft de realisatie van 3 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Vught op een perceel dat in gebruik is door een groothandel in bouwmaterialen. Gesteld kan worden sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en intensivering. Daarnaast past het aantal nieuw te bouwen woningen binnen de regionale woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het RRO Noordoost-Brabant (zie paragraaf 4.4, onderdeel Woonvisie).

Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen van de Verordening Ruimte met plangebied (wit) gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'

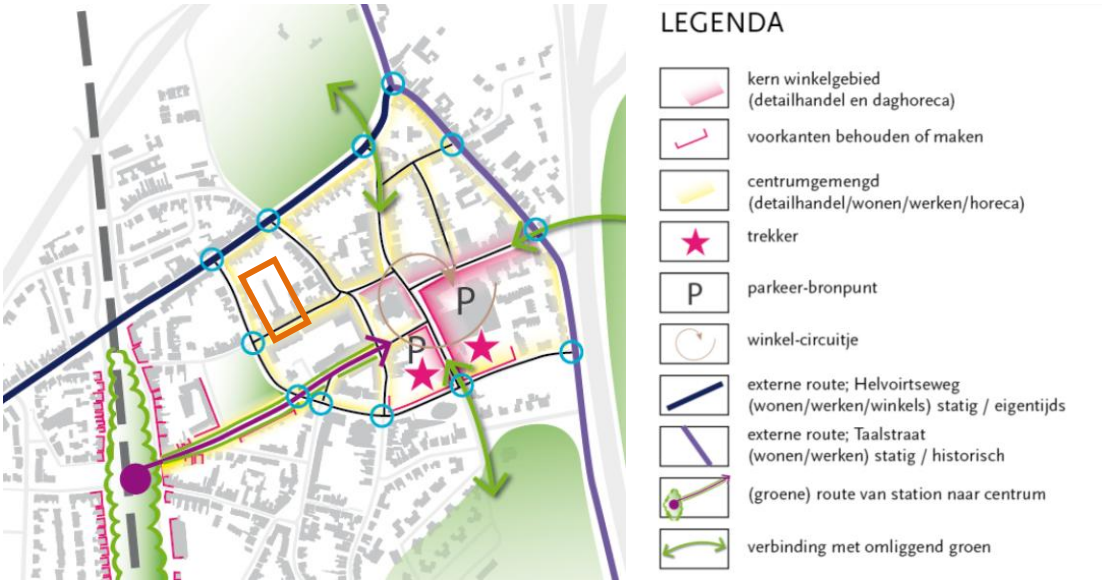
Conclusie
Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught, 2013
Toetsingskader
Op 19 december 2013 is door de gemeenteraad van Vught de Structuurvisie Vught vastgesteld. In deze visie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Het vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen en wordt concreet vertaald in bestemmingsplannen.

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het centrum van Vught. Uitgangspunt voor het centrum is dat dit verder doorontwikkeld wordt tot een multifunctioneel centrum met een concentratie van dagelijkse en niet-dagelijkse winkelvoorzieningen. Voor het centrum wordt ingezet op het compact en compleet maken. Daarvoor wordt gekozen voor een concentratiegebied rondom de Raadhuisstraat. Kerkstraat, Heuvel, Marktveld en Marktveldpassage. Naast winkels en horeca biedt het centrum ruimte voor andere publieksaantrekkende functies, maar ook voor wonen. Het gehele centrum dient de sfeer uit te ademen van centrumgebied met Vughts allure, wat tot uitdrukking moet komen in een hoge kwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur.

Wat betreft het wonen kiest de gemeente 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 gaat worden. Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.



Schets ontwikkeling centrum Vught uit de structuurvisie met aanduiding plangebied in oranje

Het centrum van Vught verdient bij ruimtelijke ingrepen prioriteit. Het moet niet alleen een visitekaartje vormen voor Vught, maar tegelijk een aantrekkelijk woongebied voor meerdere doelgroepen zijn. Door bundeling van voorzieningen kan de gemeente hier een deel van de vergrijzing en de woonbehoefte van andere doelgroepen opvangen. Hoewel de woningdichtheid

in het centrum over het algemeen iets hoger is en kan zijn dan in de overige wijken van Vught, zijn de groene kwaliteiten in de nabijheid opvallend. Die kwaliteiten kunnen sterker worden als ze ook toegankelijker zijn: een volledig en compact centrum te midden van het groen. Op de plankaart is aangegeven dat ingezet moet worden op de verbindingen met het Reeburgpark, Zionsburg en kasteel Maurick. Het centrum zal zich ontwikkelingen als multifunctioneel voorzieningencentrum inclusief cultuurcluster, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Daarmee neemt ook de waarde van het wonen toe. Nieuwe woningbouwontwikkelingen in de vorm van kleinschalige herstructureringen kunnen bijdragen aan de differentiatie in het centrum en de kwaliteit van het wonen.

Onderhavig wijzigingsplan maakt de realisatie van een appartementengebouw met drie wooneenheden aan de Kerkstraat mogelijk. Het betreft een kleinschalige inbreiding die bijdraagt aan de differentiatie van het centrum en de woonkwaliteit verbetert.

Conclusie
De realisatie van een appartementencomplex aan de Kerkstraat past binnen het streefbeeld van de Structuurvisie Vught.

Welstandsnota Vught 2011, 2e herziening, 2016
Toetsingskader
De gemeenteraad heeft op 1 maart 2016 de 2e herziening van de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Het welstandsbeleid is specifiek toegesneden op de Vughtse samenleving en haar omgeving. Hierbij is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd en in beeld gebracht en zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld. Tevens is 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.

De geactualiseerde nota gaat door op de weg van minder regels en meer ruimtelijke mogelijkheden. De nota sluit beter aan op de hedendaagse actualiteit en zet puntjes op de 'i' waar de situatie en de regels daarom vragen. Zo stemmen de bouwcriteria voortaan beter overeen met de kaders van de bestemmingsplannen en worden, waar dat wenselijk is, welstandsgebieden en beeldkwaliteitsplannen aan elkaar gekoppeld en verankerd in de nota.

Uitsnede kaartbeeld welstandsnota met plangebied (rood) gelegen in 'resterend grondgebied'

Beoordeling
Het plangebied is gelegen in het centrum van Vught in het gebied ‘resterend grondgebied’. Dit gebied bestaat uit verschillende wijken. Iedere wijk heeft haar eigen oorsprong en verschijningsvorm, soms op thematische basis en veelal op basis van een bouwstijl. Dit gebied is ingedeeld in welstandsniveau 3. Hiervoor geldt geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw aan een historische bebouwingslint en monumenten. De excessenregeling is van toepassing in geval van nieuwbouw.

Het plangebied is gelegen aan een historisch bebouwingslint. Aangezien het planvoornemen uitgaat van nieuwbouw (het toevoegen van één of meerdere woningen) is om die reden een welstandstoets vereist. Voor nieuwbouw gelden in dit geval de volgende beoordelingscriteria:

- De bebouwing richt zich in haar situering en verschijningsvorm op de maat, schaal en de structuur van de omgeving;
- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig;
- Bij vervangende nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving;
- Bestaande doorzichten worden gehandhaafd;
- Vervangende nieuwbouw die een onderdeel vormt van een ensemble wordt afgestemd op het ensemble;
- De ontwerpkeuze van de stijl moet zuiver zijn.

De nieuwbouw in het plangebied bestaat uit een kleinschalig appartementencomplex met drie wooneenheden. Het plan wordt zorgvuldig ingepast door aansluiting op de gevellijn van belendende panden en door de materialisatie af te stemmen op de omgeving.

Het merendeel van de panden in de directe omgeving van het plangebied is opgebouwd in één tot anderhalve bouwlaag met kap en ook twee en drie bouwlagen met kap komt op enkele plaatsen voor. Hierdoor en gezien de individuele vormgeving van de panden in de omgeving past de nieuwbouw in twee en een halve bouwlaag met kap in de bebouwingsstructuur van de omgeving. Tevens is sprake van een eenduidig architectuurbeeld, passend in de omgeving. Verfijning vindt plaats door de voorgevel in twee delen te splitsen en door toepassing van een grijsgetinte plint in de voorgevel.

Conclusie
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen bouwplan voldoet aan de beoordelingscriteria zoals deze zijn opgenomen in de gemeentelijke welstandsnota.

Parkeerbeleid en Parkeernota 2013 - 2022, 2013
Toetsingskader
Op 7 februari 2013 heeft de gemeenteraad het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013 - 2022' vastgesteld. Het parkeerbeleid geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In 2012 zijn er nieuwe parkeerkengetallen door het CROW gepubliceerd, hetgeen aanleiding was om de parkeernormen in de gemeente te actualiseren. Ook de wijze waarop de parkeerplaatsverplichting voor het centrum wordt uitgevoerd is geactualiseerd. Naast de verplichting van het parkeren op eigen terrein, is voor het centrumgebied de optie geïntroduceerd om bij te dragen aan het realiseren van openbare uitwisselbare parkeerplaatsen (efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit openbare ruimte en financiële efficiëntie).

Beoordeling
Het plan bestaat uit de realisatie van 3 appartementen in het centrum van Vught. De parkeernorm bedraagt 1,3 parkeerplaatsen per woning, waarmee de totale parkeerbehoefte voor de appartementen 3,9 parkeerplaatsen bedraagt. Het atelier kan beschouwd worden als een arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijfsruimte. De parkeernorm hiervan bedraagt 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. Met een oppervlakte van 60 m² komt de parkeerbehoefte uit op 0,9 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte in het plangebied bedraagt hiermee 5 parkeerplaatsen, waarin wordt voorzien door de bouw van 5 carports. Voorts worden 6 garages gebouwd, welke echter niet meetellen als parkeerplaats, aangezien deze ook voor andere doeleinden dan parkeren gebruikt kunnen worden.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Woonvisie Vught 2016-2019
Toetsingskader
De Woonvisie Vught 2016-2019 is op 9 juni 2016 vastgesteld en vervangt daarmee de Woonvisie 2009-2013 als actueel beleidskader

Vanuit de Woonvisie visie zijn uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld. Ook is in de Woonvisie een geactualiseerd woningbouwprogramma opgenomen.

Regionaal zijn in december 2015 in RRO Brabant Noord-Oost verband afspraken gemaakt over de kwantitatieve woningbouwrealisatie per gemeente in de periode 2015 tot en met 2024. Voor Vught betekent dit een bouwopgave van ongeveer 980 woningen (inclusief opgave nieuwbouw t.b.v. geraamde sloop). Hiermee kan Vught voorzien in de natuurlijke aanwas en de huishoudensverdunning in onze gemeente, plus de migratie vanuit de regio en daarbuiten.

Op basis van deze cijfers hebben we geconcludeerd dat de beschikbare ruimte voor het toevoegen van nieuwe plannen (bovenop de al geplande projecten vanuit de programmering 2015) beperkt is. Echter, vanuit de gewenste flexibiliteit in het programma vanwege de opgave Maatschappelijk en Schakelen en de toegenomen druk op de sociale huurwoningvoorraad als gevolg van de hogere instroom van vluchtelingen en de beperkte doorstroming, zetten we beleidsmatig in op een ophoging van de bouwopgave met de toevoeging van een aantal nieuwe locaties. In totaal komen we daarmee op een woningbouwprogramma van ongeveer 1.145 woningen voor de komende 10 jaar. Zeker tot 2025 gaat het om een netto toevoeging van ongeveer 100 woningen per jaar. In het woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar is een aantal van 45 woningen opgenomen als ruimte voor de meer incidentele aanvragen zoals dit initiatief.

Beoordeling
In het voorliggende plan worden drie (middel)dure levensloopbestendige koopappartementen gerealiseerd. Uit de Woonvisie blijkt aan dit woningtype in deze prijsklasse een behoefte bestaat. Het initiatief sluit voorts aan bij de ambitie om in te zetten op meer geschikte woningen voor senioren die levensloopbestendig zijn met nabijheid van welzijn, zorg en voorzieningen. Het plan past daarmee ook goed in het streven van de Gemeente Vught en de ruimtelijke beleidskaders die zijn gesteld. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de ligging in het centrum van Vught kan geconcludeerd worden dat het plan zowel kwantitatief als kwalitatief past binnen de woningbehoefte.

Conclusie
Het voorliggende bouwplan past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit wijzigingsplan.
Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- asbest.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.11 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied vast te leggen en te verifiëren of deze vanuit het oogpunt van de Wet Bodembescherming van invloed is op de voorgenomen bestemmingsplanwijziging, heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Het 'Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 38, Vught' is in januari 2015 uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen en opgenomen als bijlage 1.

Op basis van het onderzoek kan voor het plangebied worden geconcludeerd dat in geen enkele van de uitgevoerde boringen waarnemingen zijn gedaan die zouden kunnen wijzen op een voormalige ondergrondse tank. Er zijn geen sporen van vergraving of aanvulling geconstateerd en belangrijker bleek de uitkomende grond in alle boringen zintuiglijk schoon voor minerale olie.
In de geroerde bovengrond zijn de gehalten aan lood, zink, kwik, PAK en minerale olie boven de achtergrondwaarde AW 2000 aangetroffen. De lichte verhogingen zijn deels toe te schrijven aan de bijmengingen met puin- en kooldeeltjes. Deze lichte verhogingen passen binnen het algemene verontreinigingsbeeld in het oude centrum van Vught.

In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen. In het grondwater is alleen barium in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen, hetgeen nagenoeg standaard het geval is. Dit heeft geen consequenties.
Op grond van het onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Met het verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied in voldoende mate vastgesteld. Ten aanzien van de bodem bestaan dan ook geen milieuhygiënische bezwaren tegen het planvoornemen.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is erop gericht het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze ‘waterneutraal’ dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechteringen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP). De Agenda van Brabant plaatst provinciaal beleid in dienst van gezondheid, biodiversiteit, sociale ontwikkeling en een innovatieve, duurzame economie. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Beleid waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkluidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand

oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

a. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
b. De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
c. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak <10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beleid gemeente Vught

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017, dat door de gemeenteraad op 22 december 2011 is vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: De verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd.

In totaal ligt in de gemeente ruim 200 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool, behoudens een incidentele straat en delen van de 'Villawijk' waar alleen een vuilwaterriool ligt. De afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden. Het is nergens in Vught toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied. Er is geen gemengde riolering en er mag geen regenwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool.

In de omgang met hemelwater sluit het beleid van de gemeente Vught aan bij de (landelijke) uitgangspunten: vasthouden – bergen – afvoeren. Infiltreren (vasthouden en bergen op de plek waar het valt) krijgt vaak de eerste prioriteit. Bij de verwerking van hemelwater spelen de vijvers een grote rol.

In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust (in elk geval) op de perceeleigenaar:

- als het een perceel in het buitengebied betreft; of
- als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is,
  - het perceel direct aan oppervlaktewater grenst,
  - óf het perceel goede infiltratiemogelijkheden heeft én het perceel groter is dan 400 m².

In dergelijke gevallen kan de perceeleigenaar het hemelwater zelf verwerken.

Beoordeling

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. De bodem bestaat uit ter plaatse uit zand, zo valt af te leiden uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 3 m+ NAP. Het plangebied ligt in grondwatertrap IV, waar de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand 40-80 cm bedraagt. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. In de huidige situatie is het plangebied geheel verhard. Dit is ook in de nieuwe situatie het geval, waardoor vanuit het beleid van het waterschap derhalve geen retentie vereist is. Er is immers geen sprake van een toename aan oppervlakteverharding.

In de huidige situatie wordt het op de daken vallende hemelwater direct afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel in de Kerkstraat. Het op het overige terrein vallend hemelwater infiltreert direct ter plaatse dan wel stroomt af naar de straat. Ten behoeve van de nieuwbouw wordt een (verbeterd) gescheiden rioolstelsel aangelegd op het betreffende perceel en aangetakt op het bestaande rioolstelsel in de Kerkstraat, waarbij afstromend hemelwater van schone oppervlakken (de daken) via een gescheiden hemelwaterstelsel uiteindelijk wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater of geïnfiltreerd wordt in de bodem. Het afkoppelen geschiedt met inachtneming van de daarvoor bij het waterschap geldende richtlijnen. Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwater-rioolzuiveringsinstallatie. Het op het overige terrein vallende hemelwater zal net als in de huidige situatie afstromen richting de straat. Voorts worden enkel niet-uitlogende bouwmaterialen toegepast. Dit betreft zink, koper, zacht PVC en lood. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt.

Wateroverlast wordt op dit moment binnen het plangebied niet ervaren en is ook in de toekomstige situatie niet te verwachten, gelet op de relatief hoge ligging van het plangebied ten opzichte van de wijdere omgeving (5,5 m NAP t.o.v. 3 tot 4 m + NAP). In geval van een overlastgevende bui zal het water dan ook van het plangebied afstromen, zoals dat in de bestaande situatie reeds het geval is.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Voldaan wordt aan de eisen van het landelijke, provinciale, gemeentelijke en waterschapsbeleid.

5.4 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmings- en wijzigingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Door Econsultancy is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2.

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Vught ligt de gehele onderzoekslocatie in een gebied met de waarde archeologisch waardevol gebied 2: waarde archeologie hoog (archeologisch waardevolle terreinen). De beleidsdoelstelling voor deze categorie is 'duurzaam behoud' in combinatie met instandhouding. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij een verstoringsoppervlak groter dan 250 m² en bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het plangebied is in het verleden in gebruik geweest als bouwland en is vervolgens bebouwd geraakt wat in de loop der tijd is veranderd. Door ploegen, bouw- en sloopactiviteiten kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden, die vanaf het maaiveld worden verwacht, mogelijk verloren zijn gegaan. De meest voor de hand liggende landschappelijke ligging van het plangebied is op lage landduinen in de buurt van een beek, waardoor het vanaf het Paleolithicum gunstig is geweest voor jaren-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers.

De gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied is hoog voor alle archeologische perioden. Op basis daarvan luidt het advies om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecifieerde verwachting aan te vullen ten te toetsten. Tevens is het inventariserend veldonderzoek bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook dient het verkennend booronderzoek om een betrouwbaar beeld te krijgen van de mate van intactheid van het bodemprofiel.

Conclusie
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek luidt het advies om een verkennend booronderzoek uit te voeren, teneinde de op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Tevens is het inventariserend veldonderzoek bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook dient het verkennend booronderzoek om een betrouwbaar beeld te krijgen van de mate van intactheid van het bodemprofiel.

Uit de bouwgegevens blijkt echter dat de geplande bodemingrepen niet dieper gaan dan de bij een sonderingsonderzoek en bodemonderzoek vastgestelde bodemverstoringen. Dit betekent dat er archeologie vriendelijk gebouwd gaat worden en eventuele aanwezige archeologische resten in situ bewaard kunnen blijven. Uitgaande van voorafgaande wordt geadviseerd om geen archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren, maar te streven naar behoud van archeologische waarden in situ. Hierbij is het wel van belang dat de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd blijft en dat de grond verstorende werkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw inderdaad beperkt blijven tot de reeds geroerde bodemlagen.

Het bovenstaande advies is ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag (gemeente Vught). Vanwege de resultaten van het onderzoek kan de gemeente Vught zich vinden in de conclusie dat nader archeologisch onderzoek nodig is in het plangebied. Het selectieadvies d.d. 5 september 2016 is als bijlage 3 opgenomen bij deze toelichting. Het nader onderzoek is nodig bij verstoringen vanaf een diepte van 1 meter onder maaiveld (1,10 meter met een buffer van 10 cm). Indien minder diep gegraven wordt dan 1 meter onder maaiveld kan het plangebied worden vrijgegeven voor de geplande ontwikkeling. Ter waarborging van het voorgaande is de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ in het bestemmingsplan opgenomen.

De wijzigingsregels voorzien weliswaar niet in het opnemen van deze dubbelbestemming, echter vanuit de noodzaak van een goede ruimtelijke ordening is het in dit geval geoorloofd de dubbelbestemming op te nemen. Ter onderbouwing van deze keuze wordt verwezen naar de uitspraak d.d. 3 september 2014 met zaaknummer 201308390/1/R2 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In deze uitspraak oordeelt de Afdeling in een vergelijkbare situatie dat een uitdrukkelijke eis in de wijzigingsregels voor het toevoegen van een specifieke regeling niet noodzakelijk is. In onderhavig geval biedt wijzigingsvoorwaarde c (geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is) de rechtvaardiging om de dubbelbestemming op te nemen. De dubbelbestemming is in dit geval slechts een middel om de bestaande wijzigingsvoorwaarde ten behoeve van de uitvoering van het wijzigingsplan door middel van noodzakelijk onderzoek nader te reguleren. Daarmee valt het opnemen van de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie’ binnen de aan het college toegekende bevoegdheid.

Indien tijdens graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Vught conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

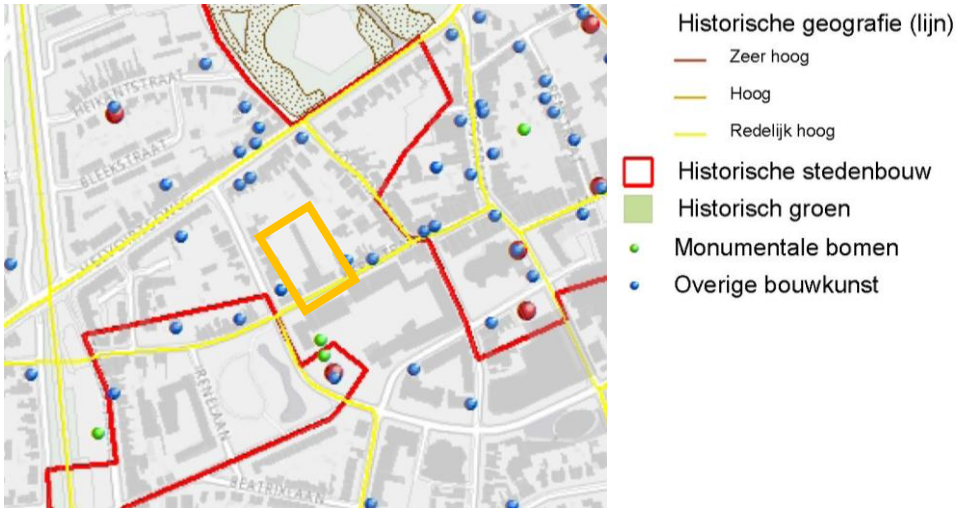
5.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een wijzigingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het wijzigingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het wijzigingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmings- en wijzigingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met plangebied aangeduid in oranje (bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

Beoordeling
De Kerkstraat is één van de historische linten van Vught. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze straat aangeduid als historisch geografische lijn met redelijk hoge waarde. Dit betekent dat de historische structuur nog goed zichtbaar is, met name door individueel vormgegeven panden, een aaneengesloten gevellijn en diverse beeldbepalende panden.

Door vervanging van het huidige pand in gelijke rooilijn, de materialisatie af te stemmen op de omgeving en een zorgvuldige detaillering te bewerkstelligen blijft het karakter van het lint behouden. De historisch-geografische waarde van de Kerkstraat blijft hierdoor gehandhaafd.

Conclusie
Er kan geconcludeerd worden dat het onderhavige plan rekening houdt met cultuurhistorische waarden in de directe omgeving.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader
De Nederlandse natuurbescherming valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende plant- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4. De aanwezigheid van geschikt habitat in het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in deze tabel:

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	minimaal	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	geen geschikte nestmogelijkheden aanwezig voor huismus en gierzwaluw
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	geen geschikte vaste rust- en verblijfsmogelijkheden aanwezig
	foerageergebied	nee	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		nee	incidenteel mogelijk	nee	nee	zorgplicht voor een incidenteel aanwezige soort als egel of rosse woelmuis
Amfibieën		nee	incidenteel mogelijk	nee	nee	zorgplicht voor een incidenteel aanwezige soort als gewone pad of bruine kikker
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		ja	nee	nee	nee	geen beschermde muurplanten aanwezig
Gebiedsbescherming		**Gebied aanwezig**	**Ingreep verstorend**	**Nader onderzoek**	**Vergunning-plicht**	
Natuurbeschermingswet 1998		op ± 1,2 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland (EHS)		op ± 100 m	nee	nee	nee	-
Groenblauwe mantel		op ± 470 m	nee	nee	nee	-

Aanwezige beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

In deze tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan worden en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de wijziging van het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient echter wel het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen in dit geval goed mogelijk is. Overtredingen ten aanzien van broedvogels kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Verder dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen.

Op basis van onderhavige quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Tevens is er geen sprake van het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Met betrekking tot beschermde gebieden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoeklocatie. Er is geen sprake van het indienen van een vergunningsaanvraag voor overtredingen van verbodsbepalingen in de Natuurbeschermingswet 1998 of ander een gebiedsbeschermingsregime ten aanzien van de voorgenomen plannen.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat met de wijziging van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7 Akoestiek

Wegverkeerslawaai
Toetsingskader
Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh van het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Beoordeling
De te ontwikkelen appartementen zijn geluidsgevoelige gebouwen in de zin van de Wgh. In de omgeving van het plangebied zijn diverse wegen en een spoorlijn aanwezig. Om ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen is een akoestisch onderzoek naar weg- en spoorweglawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Adviesburo Van der Boom en opgenomen als bijlage 5.

Het plangebied ligt op circa 118 meter uit de as van de Helvoirtseweg en circa 43 meter uit de as van de Kapellaan en daardoor binnen de geluidzone van deze wegen. De Kerkstraat is een 30 km/u-weg zonder geluidzone. De woningen liggen buiten de geluidzone van de A2 (480 meter) en de A65 (420 meter). De ontwikkeling ligt tevens op 255 meter uit de as van de spoorlijn Den Bosch – Eindhoven binnen de geluidzone van deze lijn.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Kapellaan bedraagt op de achtergevel ten hoogste 46 dB na aftrek van 5 dB art. 110-g Wgh. De geluidbelasting door wegverkeer op de Helvoirtseweg bedraagt op de achtergevel ten hoogste 28 dB na aftrek van 5 dB ex art. 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee voor wegverkeer niet overschreden. Een hogere waarde voor wegverkeer is niet nodig.

De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op de achtergevel ten hoogste 45 dB;. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt daardoor niet overschreden. Een hogere waarde voor railverkeer op deze locatie is daardoor niet nodig.

De hoogte geluidbelasting op de voorgevel bedraagt 52 dB zonder aftrek door wegverkeer, 45 dB op de achtergevel door railverkeer. Voor gevels met een geluidbelasting tot en met 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. ER zijn voor de gevels daarom geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

Conclusie
Het aspect akoestiek in het kader van de Wgh levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de VNG (2009). Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling
In de directe omgeving van het plangebied is weinig bedrijvigheid aanwezig. Aan de Kapellaan 38, ten westen van het plangebied, is dienstverlening gesitueerd met onder andere fysiotherapie en logopedie. Hiervoor geldt milieucategorie 1 en geldt een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 25 meter, waardoor de functie geen belemmering vormt.

Verder is er geen bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied gesitueerd. Het betreft met name woningen en de centrumfuncties bevinden zich op minimaal 100 meter afstand.

Een atelier heeft in het algemeen milieucategorie 1 en een richtafstand van 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen woningen gesitueerd. Gezien de beperkte oppervlakte van het atelier, het aangrenzen van (diepe) achtertuinen en de ligging in het centrum van Vught is er geen sprake van een belemmering voor de omgeving.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige bouwplan.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader
Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico’s worden weergegeven in PR-risicocontouren.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico’s voor de omgeving met betrekking tot:
1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen
In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico’s waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport
Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

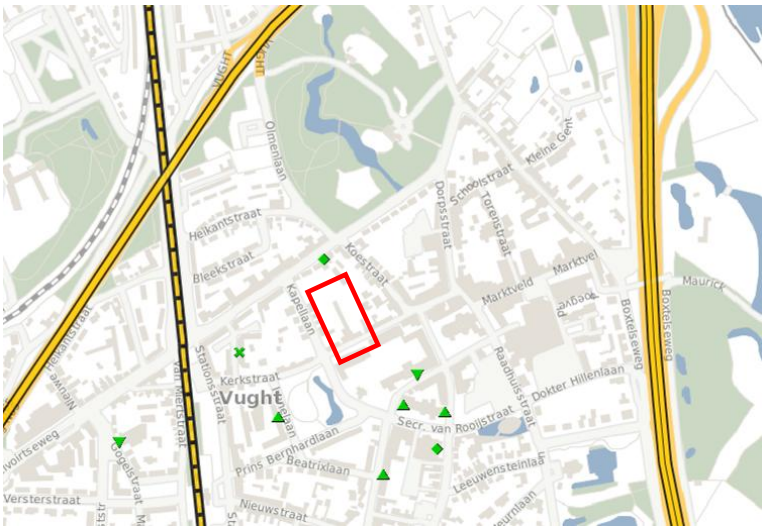
Ad. 3 Luchthavens
Het vervoer van gevaarlijke stoffen door de lucht is geen aspect dat in het kader van externe veiligheid moet worden beschouwd. Wel kunnen op basis van vliegtuigbewegingen plaatsgebonden risicocontouren aanwezig zijn. Het gevaar is dat een vliegtuig of helikopter neerstort. Het meest waarschijnlijk is dat dit gebeurt op of vlakbij een start- of landingsbaan, binnen een gebied van ongeveer 300 meter breed en een kilometer ervoor en erna. Dit gebied wordt Zone-1 genoemd.

Beoordeling
Ten aanzien van inrichtingen kan worden gesteld dat er in de nabije omgeving van de projectlocatie geen inrichtingen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Onderhavige projectlocatie is ook niet gelegen binnen de veiligheidszone ten aanzien van luchthavens. Tevens zijn er geen relevante buisleidingen of waterwegen aanwezig.

Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtszone voor het groepsrisico door toedoen van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Centrum Vught e.o.". Het gaat hier om het spoortraject Boxtel-Den Bosch dat circa 250 meter van het plangebied ligt. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan worden gesteld dat onderhavig project buiten de onderzoekszone van 50 meter gelegen is. Derhalve zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het groepsrisico en het plaatsgebonden risico door toedoen van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, geen belemmeringen zijn.

Beide snelwegen hebben ter hoogte van het plangebied geen veiligheidszone. Het plaatsgebonden risico vormt dan ook geen belemmering. In het kader van het groepsrisico geldt dat in gevallen waarbij sprake is van een toename van het groepsrisico of in gevallen waarbij de oriënterende waarde wordt overschreden, er een verantwoording noodzakelijk is. Gesteld kan worden dat de realisatie van drie appartementen in het centrum niet voor een significante toename van het groepsrisico zorgt. Derhalve worden dan ook geen belemmeringen verwacht.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied in rood

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.[1)]

a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken[2)]

Beoordeling

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot kabels en leidingen.

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO_2 en/of PM_{10}, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald, waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.12 Asbest

Toetsingskader

Voor het werken met en het verwijderen van asbest gelden wettelijke regels. Particulieren die asbestbevattend materiaal willen verwijderen krijgen te maken met het Asbestverwijderingsbesluit 2005 en het Bouwbesluit. Wanneer beroepsmatig met asbest wordt

omgegaan is ook het Arbeidsomstandighedenbesluit van belang. Daarnaast is nog andere regelgeving belangrijk zoals het Productenbesluit asbest. Het Productenbesluit asbest verbiedt onder andere het in voorraad houden en bewerken van asbest.

Beoordeling
In onderhavig geval is asbest aanwezig in de op dit moment aanwezige bebouwing. Teneinde de asbesthoudende toepassingen in kaart te brengen, zijn door Verhagen Milieu Advies een asbestinventarisatie Type A (voor de direct waarneembare asbesthoudende toepassingen en asbestverdachte toepassingen) en een asbestinventarisatie Type B (voor de verborgen asbesthoudende toepassingen en asbestverdachte toepassingen) uitgevoerd. Deze rapporten zijn als bijlage 7 en bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de asbestinventarisaties is gebleken dat zich asbesthoudende bronnen in de bestaande bebouwing bevinden. Deze zullen conform de daarvoor geldende richtlijnen worden verwijderd alvorens de bestaande bebouwing wordt gesloopt en de nieuwbouw wordt opgericht.

Conclusie
Het aspect asbest vormt, met in achtneming van de te nemen maatregelen, geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader
Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER 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.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
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.

In het plangebied wordt de ontwikkeling van drie gestapelde woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Vught juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het plan dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een

m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

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. Zoals uit de eerder besproken planologische en milieuhygiënische aspecten is gebleken, blijkt dat het plangebied niet binnen een dergelijke beschermde zone is gelegen. Uit onderhavig hoofdstuk blijkt tevens dat de ontwikkeling van de woningen geen nadelige milieugevolgen met zich mee zal brengen als het gaat om bijvoorbeeld geluid of luchtkwaliteit.

Conclusie
Er zijn geen ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’ te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemene opzet

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”, vastgesteld op 20 september 2012, dat als moederplan beschouwd wordt. Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het wijzigingsplan vormt daarom geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan.

6.2 Opbouw van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De planregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, ‘begrippen’, worden omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen de begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten
Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de ‘wijze van meten’ uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de ‘wijze van meten’ worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig wijzigingsplan het volgende artikel:

Wonen
De gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn bestemd voor wonen en de bijbehorende parkeerplaats en bergingen. Binnen deze bestemming is door middel van het aanwijzen van een bouwvlak, waarbinnen het hoofdgebouw is toegestaan, en de functieaanduidingen ‘garage’ en ‘atelier’ de indeling van het perceel tot uitdrukking gebracht. Door middel van een aanduiding is bepaald dat maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan.

Tevens zijn de bouwaanduidingen ‘bijgebouwen’, ‘gestapeld’ en ‘onderdoorgang’ opgenomen, waarmee aangegeven wordt waar bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden, om welk woningtype het gaat en waar de onderdoorgang naar het achterterrein dient te worden gerealiseerd.

Het stramien voor de wijzigingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van de bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Waarde - Archeologie
In lijn met het selectieadvies van de gemeente Vught is deze dubbelbestemming opgenomen, ter bescherming van de eventueel nog aanwezige archeologische waarden welke dieper zijn gelegen dan 100 cm onder maaiveld. De regeling van de dubbelbestemming komt voort uit het vigerende bestemmingsplan “Centrum Vught e.o.”, met dien verstande dat de dieptemaat is aangepast conform het genomen selectiebesluit.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel
Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels
In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Tevens is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten.

Algemene gebruiksregels
In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.
Algemene afwijkingsregels
In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van maten, afmetingen en percentages.

Algemene procedureregels
In dit artikel is de procedure weergegeven voor de afwijkingsbevoegdheden die in het wijzigingsplan zijn opgenomen.

Overige regels
In dit artikel wordt aangegeven dat andere wettelijke regelingen en gemeentelijke beleidsregels waarnaar verwezen wordt in de regels, van toepassing blijven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht
Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel
De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het wijzigingsplan “Kerkstraat 38”.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Grondexploitatie en planschade

Toetsing

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling

Bij de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief, betreffende de bouw van drie appartementen. De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Vught een anterieure overeenkomst gesloten. Een planschadeovereenkomst is tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente, belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor het onderhavig wijzigingsplan is inspraak niet noodzakelijk.

8.2 Vooroverleg

Op grond van het Bro (artikel 3.1.1 lid 1 in combinatie met artikel 1.1.1 lid 3) dienen wijzigingsplannen ter vooroverleg aan de vooroverlegpartners te worden aangeboden. Onderhavig plan wordt derhalve in dat kader aangeboden aan de (voor)overlegpartners, waaronder de provincie en het waterschap.
P.M.

8.3 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt dit wijzigingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van de tervisielegging worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.
P.M.

Bijlage 1

Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2

Archeologisch onderzoek

Bijlage 3

Selectiebesluit

Bijlage 4

Quickscan flora en fauna

Bijlage 5

Akoestisch onderzoek

Bijlage 6

Asbestinventarisatie Type A

Bijlage 7

Asbestinventarisatie Type B

Verbeelding