



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Wijzigingsplan | Toelichting

Stationsstraat 6a Vught

Gemeente Vught

Datum: 18 juli 2019

Projectnummer: 190274

ID: NL.IMRO.0865.vghWPStationsstr6a-ON01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	10
3.1	Algemeen	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	15
4	Planologische randvoorwaarden	18
4.1	Milieueffectrapportage	18
4.2	Milieuzonering	18
4.3	Geluid	20
4.4	Trillingen	21
4.5	Luchtkwaliteit	22
4.6	Ecologie	24
4.7	Archeologie	27
4.8	Cultuurhistorie	27
4.9	Water	28
4.10	Externe veiligheid	31
4.11	Bodem	32
4.12	Verkeer en parkeren	33
5	Juridische toelichting	35
5.1	Algemeen	35
5.2	Toelichting op de regels	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Overleg	37
6.4	Zienswijzen	37

Bijlagen

Bijlage 1: Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 3: Memo aspect trillingen

Bijlage 4: Quick scan externe veiligheid

Bijlage 5: Advies externe veiligheid

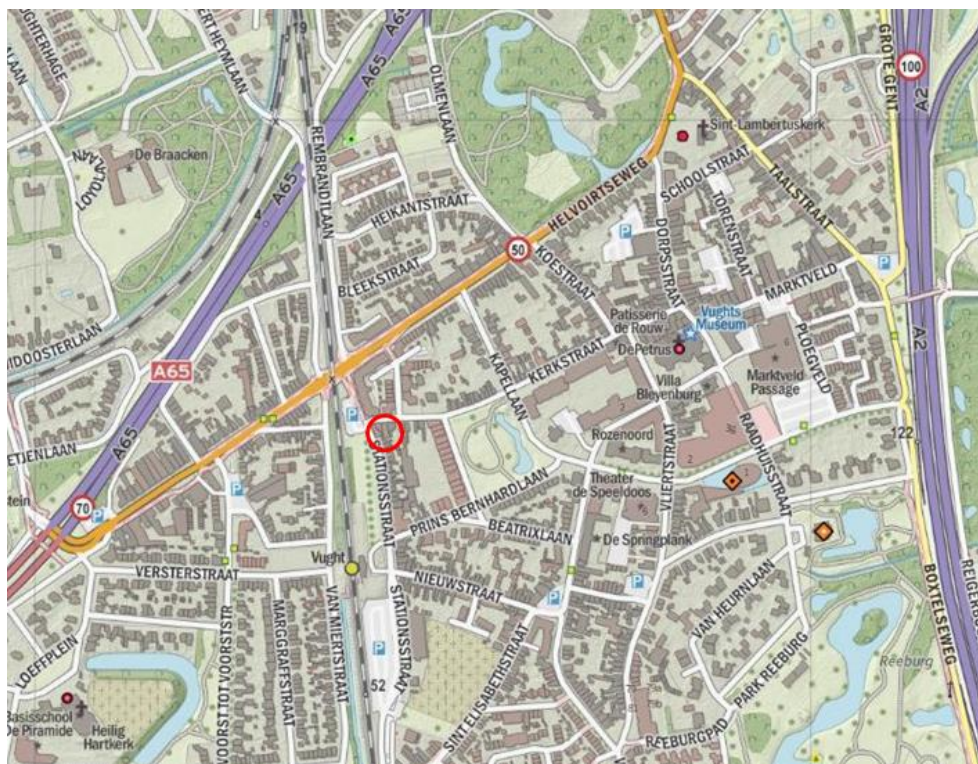
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op de hoek van de Stationsstraat en de Kerkstraat in Vught bevindt zich een gebouw met kantoorruimte op de begane grond en vijf woningen op de verdiepingen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is op deze locatie alleen een gebruik ten behoeve van een kantoor mogelijk. De gemeente Vught heeft het voornemen om de woonfunctie op deze locatie te legaliseren. Hiervoor moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in een planologisch-juridisch kader dat dit mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Stationsstraat 5, 6 (a t/m e) en de Kerkstraat 175 en 173 in de kern Vught, ten westen van het centrum. Direct ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven – 's-Hertogenbosch, met op circa 150 m van het plangebied station Vught.



Globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: opentopo.nl



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (rode lijn), bron: pdokviewer.pdok.nl

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door Kerkstraat en aan de westzijde door de Stationsstraat. Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan woningen, respectievelijk de Kerkstraat 171 en de Stationsstraat 7.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

1.3.1 Algemeen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2012 door de gemeenteraad van Vught vastgesteld. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Centrum Vught e.o. 'met globale aanduiding plangebied (rode lijn), bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming 'Kantoor' met een bouwvlak. Verder zijn de bouwaanduiding 'gestapeld' en de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' opgenomen.

Gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor kantoordoeleinden. Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en mogen maximaal uit twee lagen bestaan. Per laag is een bouwhoogte van maximaal 3,5 m toegestaan.

Binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' geldt een onderzoeksplicht naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico bij nieuwe ontwikkelingen in verband met de ligging nabij de transportroute van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is in het plangebied een gebruik ten behoeve van wonen niet toegestaan. Om de woningen mogelijk te maken is een wijziging van de bestemming nodig. In artikel 14.6.1 van het voornoemde moederplan is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen, voor het onder voorwaarden wijzigen van de bestemming 'Kantoor' in de bestemming 'Wonen'. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid.

1.3.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan om de bestemming te wijzigen in 'Wonen' (artikel 14.6.1.). Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Kantoor' wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits:

- a de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e in het wijzigingsplan bouwvlakken, de aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven.
- f voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 21 van deze regels;
- g bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd;
- h ter plaatse van de locatie Taalstraat 88a maximaal 2 woningen worden gebouwd

Het voorliggende plan is getoetst aan deze voorwaarden:

- a De kantooractiviteiten zijn (met uitzondering van de begane grond) beëindigd. De hoofdfunctie ter plaatse is wonen. Uitsluitend voor de begane grond is nog een aanduiding 'kantoor' opgenomen.
- b In paragraaf 3.4.2 is geconcludeerd dat het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- c In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan de relevante milieuaspecten en wordt geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het plan;
- d Het plan ziet niet op nieuwbouw, de woningen zijn bestaande appartementen in bestaande bebouwing. Het plan is hierdoor niet van invloed op het stedenbouwkundig beeld;
- e In het voorliggende plan is een bouwvlak opgenomen en zijn de bouwhoogte, de kapvorm, het aantal woningen , en het soort woningen die zijn toegestaan geregeld. Bij de woningen zijn geen bijgebouwen mogelijk, hiervoor is daarom geen aanduiding opgenomen.
- f Met de regels is aangesloten bij de regels voor 'Wonen' zoals opgenomen in artikel 20 van het moederplan;
- g Voor het vaststellen van het voorliggende plan zal de openbare voorbereidingsprocedure worden gevolgd;
- h Het plangebied ligt niet ter plaatse van de Taalstraat 88 a. Deze voorwaarde is daarom niet van toepassing.

1.4 Leeswijzer

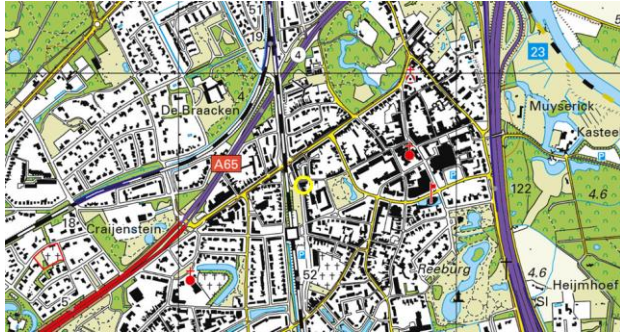
In hoofdstuk 2 van deze toelichting is een beschrijving van het plangebied gegeven, waarbij is ingegaan op bestaande en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 worden enkele beleidsuitgangspunten genoemd die van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische randvoorwaarden. Hoofdstuk 5 betreft de juridische toelichting op het wijzigingsplan. Hierin is nader ingegaan op de procedure en is een toelichting op de regels van dit wijzigingsplan gegeven. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan geschetst. Hierbij is ingegaan op de economische als wel maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de westrand van het centrum van Vught en ligt tussen het centrumgebied en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven. Op de volgende kaarten is de historische ontwikkeling van de omgeving van het plangebied afgebeeld. Dit deel van Vught is vanaf 1900 geleidelijk aan ontwikkeld. Eerst in de vorm van lintbebouwing langs de bestaande wegen, onder andere de Stationsstraat en de Kerkstraat. Tussen 1950 en 1970 zijn ook de tussenliggende gebieden bebouwd geraakt, met uitzondering van het Lievevrouwepark. In de omgeving van het plangebied is hierdoor een grote diversiteit aan woningtypen ontstaan.





Uitsnede historische kaarten: 1870, 1900, 1970, 1918 en globale ligging plangebied (gele cirkel), bron: topotijdreis.nl

Functioneel zijn in de omgeving van het plangebied overwegend woningen aanwezig, afgewisseld met functies als dienstverlening, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De volgende afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.

In het plangebied is sinds 1870 al bebouwing aanwezig. De huidige bebouwing is gebouwd in 1984 en bestaat uit twee lagen met een kap. De begane grond is in gebruik ten behoeve van een kantoor en op de verdiepingen wordt gewoond. Door de ligging aan het spoor en de aangrenzende groenstrook, is de zijde van het plangebied die grenst aan de stationsstraat ruim en groen van opzet. In de Kerkstraat is de aanwezige bebouwing aan beide zijden dicht op de straat gesitueerd. Het karakter is aan deze zijde van het plangebied daarom steniger. De volgende afbeeldingen geven een impressie van de aanwezige bebouwing in het plangebied.



Impressie plangebied vanaf de parkeerplaats aan de Stationsstraat, bron: google streetview



Impressie plangebied vanaf de parkeerplaats aan de Stationsstraat, bron: google streetview

2.2 Toekomstige situatie

Onderhavig wijzigingsplan is erop gericht de bestaande vijf woningen in het plangebied te legaliseren. De toekomstige situatie komt daarom overeen met de bestaande (feitelijke) situatie. Het huidige kantoor blijft bestaan en er vinden geen aanpassingen aan de bebouwing plaats.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Planologische besluitvorming dient te passen binnen de ruimtelijke kaders die ontworpen worden op alle verschillende overheidsniveaus. Ter verkenning van de beleidsruimte wordt daarom in dit hoofdstuk het ruimtelijk (relevante) beleid beknopt weergegeven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 SVIR en Barro

SVIR

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is er het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Toets aan SVIR en Barro

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling waarbij geen nationale belangen uit de structuurvisie in het geding zijn. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de structuurvisie. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een zone van één van de nationale belangen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het rijksbeleid richt zich niet specifiek op onderhavige ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Toetsing

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in maximaal 11 woningen binnen bestaand stedelijk gebied niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Met het voorliggende plan worden maximaal 5 woningen mogelijk gemaakt. Gelet op bovengenoemde jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is de omvang te kleinschalig om te spreken van een woningbouwlocatie en stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient altijd de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschreven. In de paragraaf 3.3.2 is de ontwikkeling getoetst aan het regionale woningbouwprogramma en is geconcludeerd dat het hierbinnen past. De ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Conclusie rijksbeleid

Bij het project zijn geen nationale belangen in het geding en het is niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd kan worden dat het rijksbeleid geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Algemeen

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De provincie wil hiermee alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. In de omgevingsvisie staat de ambitie voor de Brabantse leefomgeving in 2050. Daarbij heeft de provincie mobiliserende tussendoelen vastgesteld, welke in 2030 bereikt moeten zijn om de uiteindelijke ambitie te kunnen verwezenlijken. De ambitie uit de visie zal worden uitgewerkt in programma's.

De provincie heeft één basisopgave en vier hoofdpogaven geformuleerd. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdpogaven zijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De provincie richt zich op het herbestemmings- en transformatieopgaven binnen bestaand stedelijk gebied en ziet hierbij kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug.

Toetsing

Het voorliggende plan ziet op de legalisatie van 5 bestaande woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Dit past binnen de ambitie uit de omgevingsvisie om binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in de woningbouwopgave.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Algemeen

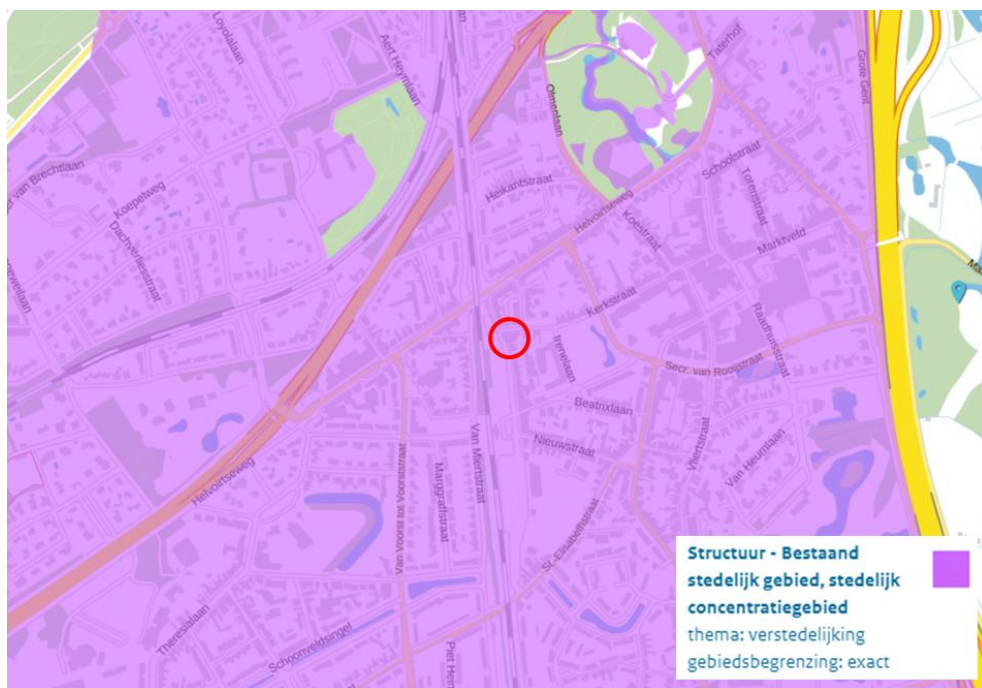
De Verordening ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

Toetsing

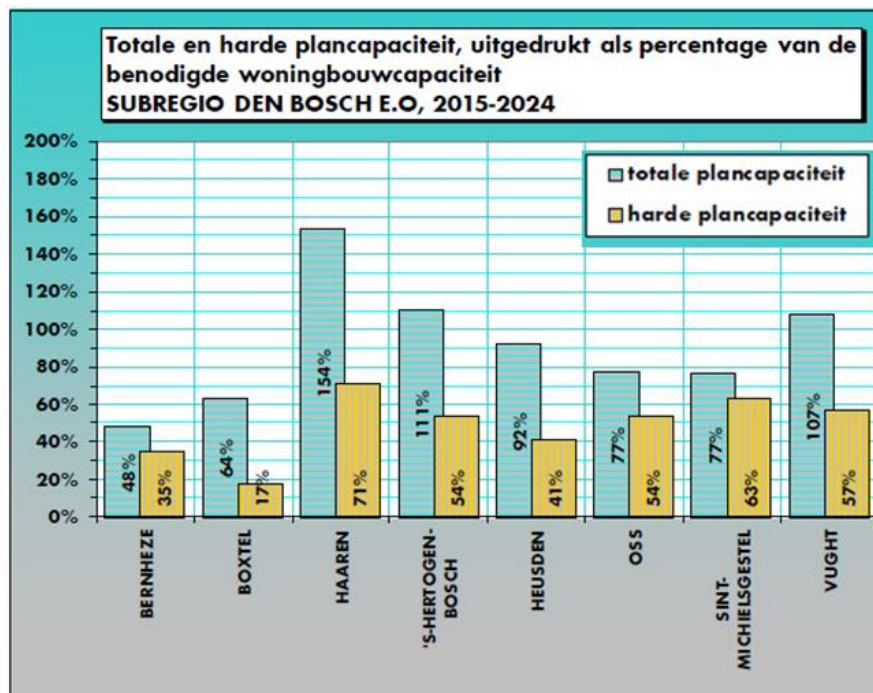
Op de integrale plankaart van de Verordening Ruimte is het plangebied als 'Bestaand stedelijk gebied - stedelijk concentratiegebied' getypeerd. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven binnen de themakaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met globale ligging plangebied (rode cirkel), bron: ruimtelijke plannen.nl

Binnen het bestaand stedelijk gebied geldt op grond van artikel 4 dat stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De provincie streeft er naar om bij deze ontwikkelingen het accent te leggen op inbreiden en herstructureren. Uit de verordening volgt dat plannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen een verantwoording moeten bevatten over hoe is omgegaan met de regionale woningbouwafspraken en of de woningbouwplannen behoren tot de beschikbare harde plancapaciteit.

In de 'Regionale agenda wonen, deel A' van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant zijn de regionale afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma vastgelegd. De benodigde woningbouwcapaciteit voor de gemeente Vught tot en met 2024 is 1.060 woningen. Hiervan is op dit moment 57% opgenomen in de harde plancapaciteit (zie navolgende afbeelding). Binnen het verstedelijkingsprogramma is nog voldoende ruimte voor de ontwikkeling van vijf woningen, waarmee het voorliggende plan past binnen de regionale afspraken.



Figuur totale en harde plancapaciteit als percentage van de benodigde woningbouwcapaciteit, bron: Regionale agenda wonen, deel A' van het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noord-Oost Brabant

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

De ontwikkeling sluit aan bij de provinciale ambities en past binnen de regels die zijn opgenomen in het provinciaal beleid. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het provinciaal beleid.

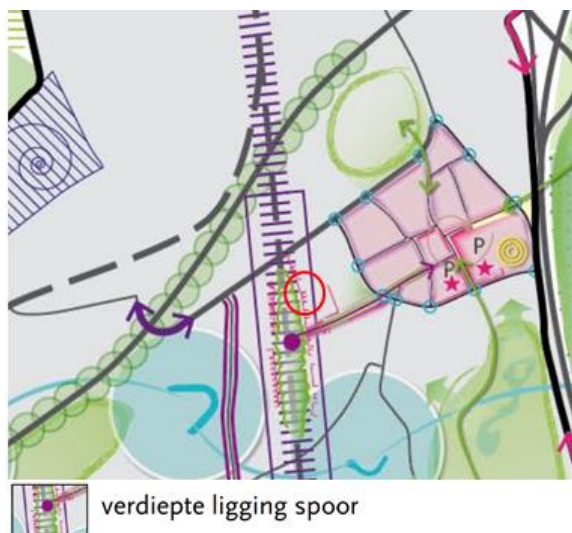
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Vught

In december 2013 heeft de gemeenteraad van Vught een structuurvisie voor de gehele gemeente vastgesteld. De structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar weer. De structuurvisie is uitgewerkt in een strategisch, thematisch en ruimtelijk-gebiedsgericht deel.

Toetsing

De structuurvisie van de gemeente Vught bevat een structuurvisiekaart waarop het ruimtelijk beeld voor de komende jaren wordt geschetst. Voor het besluitgebied geldt dat het is aangewezen als 'Verdiepte ligging spoor'. De volgende afbeelding geeft dit weer.



*Uitsnede structuurvisiekaart structuurvisie Vught met globale ligging plangebied (rode cirkel),
bron: Gemeente Vught*

In de structuurvisie is beschreven dat de gemeente de ambitie heeft om de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Eindhoven een verdiepte ligging te geven, om de interne bereikbaarheid te verbeteren. Het hart van het verdiepte deel van het spoor ligt rond het station en de overgang met de Helvoirtseweg en hiermee nabij het plangebied. Een mogelijke verdiepte ligging van het spoor, zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied verbeteren. Deze ambitie draagt bij aan de geschiktheid van de locatie voor een woonfunctie en vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Met betrekking tot demografie en wonen heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten:

- een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk;
- variatie tussen de wijken;
- zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, door op wijkniveau de juiste voorzieningen aan te bieden en het stimuleren van woningaanpassingen en het afstemmen van de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding;
- prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

Met het onderhavige plan worden 5 bestaande woningen gelegaliseerd. Het plan levert hierdoor geen specifieke bijdrage aan de geformuleerde beleidsuitgangspunten van de gemeente, maar vormt ook geen belemmering.

3.4.2 Woonvisie Vught 2016

Algemeen

De Woonvisie Vught 2016 is op 9 juni 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. Met deze visie zet gemeente Vught de koers uit op het gebied van wonen voor de komende vier jaar. Doelstelling van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoeften van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de eigen gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

De woonvisie is in samenwerking met inwoners en stakeholders tot stand gekomen en vormt de basis voor prestatieafspraken rond wonen in Vught. De woonvisie is een flexibel document dat ruimte biedt aan initiatieven van de eigen inwoners en uit de markt, passend binnen de ambities uit de woonvisie.

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

- meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen.
- verbeteren van de toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor de doelgroepen en stap voor stap verminderen van scheef wonen.
- doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en in de koop in alle segmenten.
- realiseren van meer geschikte woningen voor senioren.
- zorgen voor geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn, zorg en voorzieningen in de nabijheid.
- samen met Woonwijze en andere woonpartners inzetten op een breed pakket aan maatregelen om scheef wonen te verminderen en de doorstroming te bevorderen. Het gaat om een combinatie van vergroten van geschikt aanbod, tijdelijke huurcontracten en actief benaderen van huishoudens in sociale huurwoningen.
- stimuleren en faciliteren de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.
- zorgen voor een gezonde mix van woningen en bewoners in de wijken.
- faciliteren van Maatschappelijk Makelen & Schakelen in de spoorzone en N65.
- zorgen voor meer flexibiliteit dankzij de Wabo en faciliteren initiatiefnemers die gebouwen anders willen gebruiken, uitbreiden, splitsen of samenvoegen.

Toetsing

Het onderhavige plan ziet op de legalisatie van 5 bestaande woningen, welke in de huidige situatie al bewoond worden. Er is hierdoor geen ruimte om in te spelen op de toekomstige behoefte, maar er wordt wel voorzien in de woonbehoefte van de huidige bewoners. Het plan vormt daarbij geen belemmering voor de doelstellingen uit Woonvisie.

Conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig plan betreft de legalisatie van vijf bestaande woningen. De aanwezige hoeveelheid bebouwing op de locatie blijft gelijk en met wonen wordt geen milieubelastende functie op het perceel mogelijk gemaakt. Gezien de aard en omvang is hierdoor geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De activiteit komt niet voor in de bijlagen van het Besluit m.e.r. Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Milieuzonering

Algemeen

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

- 1 Past de nieuwe functie in de omgeving?
- 2 Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de belasting op grotere afstand van de bron afneemt. Daarnaast is de mate waarin een bedrijfstype personen- en/of goederenverkeer aantrekt, mede bepalend voor de mate van hinder. Onderstaande tabel geeft inzicht in het verband tussen de (richt)afstand en de milieucategorie.

Richtafstand	Milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 m	3.1
100 m	3.2
200 m	4.1
300 m	4.2

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of rustig buitengebied en kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstep worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied. Gemengde gebieden zijn gebieden met functiemenging.

Toetsing

Voor het onderhavige plan is een quick scan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd². Hierin is, gezien de diversiteit aan functies in de omgeving van het plangebied, uitgegaan van een ligging binnen gemengd gebied.

Hinder als gevolg van onderhavig plan

In de eerste plaats is onderzocht of omliggende functies hinder kunnen ondervinden van het onderhavige plan. Het plan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van een woonfunctie aan de Stationsstraat 6A te Vught. Woningen betreffen geen hinder veroorzakende functie. Op de begane grond van het gebouw blijft de kantoorfunctie gehandhaafd. Doordat deze functie in het vigerende bestemmingsplan reeds is toegestaan, blijft de acceptabele situatie in stand.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor kantoren een richtafstand van 10 meter geldt voor wat betreft geluid. In onderhavig gemengd gebied kan deze richtafstand met één afstandsstep worden verlaagd naar 0 meter. Het reeds aanwezige kantoor veroorzaakt derhalve geen hinder voor omliggende functies.

Hinder van bestaande bedrijvigheid op onderhavig plan

Daarnaast is onderzocht of bestaande bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied hinder tot gevolg heeft voor het onderhavige plan. Geconcludeerd wordt dat op basis van de maximale planologische mogelijkheden, geen van de bestemmingen zich bevindt op een afstand van het plangebied die kleiner is dan de in de VNG-brochure gestelde richtafstanden in gemengd gebied. Zowel de bestaande als potentiële omliggende bedrijvigheid veroorzaakt geen hinder voor het plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

² Quick scan bedrijven en milieuzonering - Stationsstraat 6A te Vught, SAB, kenmerk: 190274, 4 juni 2019.

4.3 Geluid

Algemeen

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke (spoor)weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige gebouwen/functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige gebouwen anderzijds. (Bedrijfs)woningen zijn geluidsgevoelige gebouwen. Als geluidsgevoelige gebouwen binnen een zone behorend bij een zone-plichtige (spoor)weg worden geprojecteerd bij een wijzigingsplanprocedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voor wegen) of 55 dB (voor spoorwegen). Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30km/uur.

Toetsing

Het onderhavige project betreft de legalisatie van geluidsgevoelige objecten (woningen) binnen de onderzoekszone van de N65 en A65 en de spoorlijnen Eindhoven - 's-Hertogenbosch en 's-Hertogenbosch - Tilburg. Om te onderzoeken of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Hierin zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen.

Op basis van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de spoorlijn Den Bosch - Eindhoven bedraagt maximaal 70 dB in de huidige situatie. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en hoger dan de maximale ontheffingswaarde. Het Ontwerp Tracébesluit d.d. februari 2019 laat echter een realisatie van een tunnelbak zien waardoor de geluidbelasting als gevolg van de betreffende spoorlijn in de toekomst nihil zal zijn.
- De geluidbelasting vanwege de rijksweg N65/A65 bedraagt maximaal 50 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Kerkstraat (30 km/uur weg) bedraagt maximaal 51 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor gezoneerde wegen, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- De geluidbelasting vanwege de Stationsstraat (30 km/uur weg) bedraagt maximaal 50 dB. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting voor gezoneerde wegen, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde.
- Doordat het plangebied een reeds bestaand pand uit 1984 betreft en er de aanwezigheid is van een geluidluwe gevel en buitenruimte (≤ 48 dB), wordt verondersteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar zijn niet mogelijk of stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd van 50 dB als gevolg van de rijksweg N65/A65.

³ Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï Stationsstraat 6a Vught, SAB, kenmerk: 190274, 6 juni 2019.

- Voor de spoorlijn Den Bosch – Eindhoven is het Ontwerp Tracébesluit d.d. februari 2019 van toepassing waarin de realisatie van een tunnelbak staat beschreven. Een hogere grenswaarde aanvraag als gevolg van de spoorlijn Den Bosch – Eindhoven wordt daardoor niet nodig geacht.
- Een hogere grenswaarde aanvraag als gevolg van de Stationsstraat en Kerkstraat is vanwege de geldende maximumsnelheid niet van toepassing.
- Rekening houdend met het Bouwbesluit 2012 dient de gevelwering ten minste 33 dB te bedragen voor de huidige situatie waarbij de realisatie van een tunnelbak voor de spoorlijn Den Bosch – Eindhoven nog niet is verwerkt.
- Als gevolg van de spoorlijn Den Bosch – Tilburg wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB niet overschreden.
- Als gevolg van de Van Miertstraat (30 km/uur weg) wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor gezoneerde wegen niet overschreden. Een goede ruimtelijke ordening is daardoor gewaarborgd.

Conclusie

Met betrekking tot de rijksweg N65/A65 wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 50 dB. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.4 Trillingen

Het plangebied ligt nabij de spoorlijn (Programma Hoogfrequent Spoorvervoer) PHS Meteren-Boxtel. In het project PHS Meteren – Boxtel wordt daartoe een 4e spoor tussen 's-Hertogenbosch en Vught inclusief een vrije kruising ter plaatse van Vught gerealiseerd. Hiervoor is een m.e.r. (Arcadis, MB2144-01, d.d. 15 december 2017 versie 2.0, definitief) opgesteld. Trein- en wegverkeer kan leiden tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen weer leiden tot hinder voor personen in deze gebouwen of schade aan deze gebouwen. Voor het beoordelen van trillingen is geen wetgeving beschikbaar. In een separate memo is getoetst wat het effect van trillingen ten gevolge van de spoorlijn op het onderhavige plan⁴.

Ter toetsing van de trillingshinder zijn de volgende documenten beschikbaar:

- Beleidsregel Trillingshinder spoor 2014;
- SBR-richtlijn Trillingen deel B Hinder voor personen in gebouwen;
- Methodiek MER DSSU.

Uit de m.e.r. komt het volgende naar voren:

- in de huidige situatie bedraagt het aantal gehinderde personen per 10.000 m² tussen de 10 en 25; en
- in de plansituatie bedraagt het aantal gehinderde personen per 10.000 m² ook tussen de 10 en 25.

Geconcludeerd wordt dat de trillingen door het planvoornemen gelijk blijven en dat de trillingen, als zo danig acceptabel zijn.

⁴ Memo aspect trillingen wijzigingsplan Stationsstraat 6a Vught, SAB, kenmerk: 190274, 14 juni 2019.

Het plan is voor advies met betrekking tot het aspect trillingen voorgelegd aan ProRail. ProRail heeft hierop geen inhoudelijke opmerkingen.

Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit aangepakt moeten worden. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de Minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Vg/m^3 NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

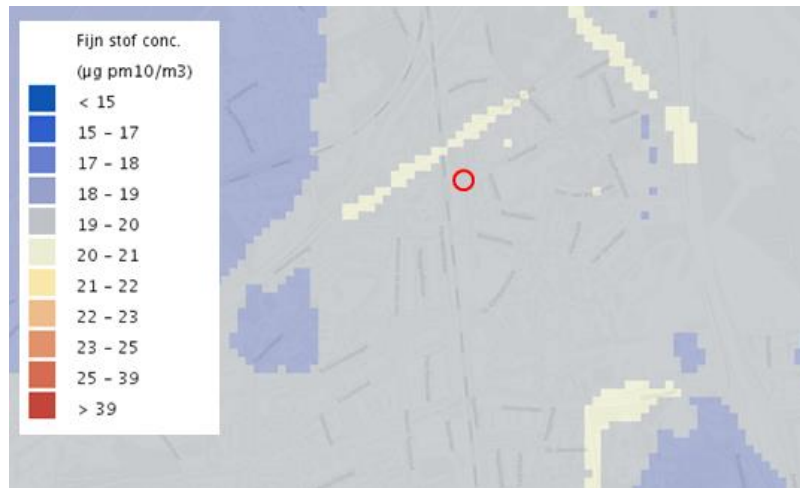
Besluit gevoelige bestemmingen

Op 1 december 2008 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Dit besluit beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Gevoelige bestemmingen zijn daarom scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In het besluit zijn onderzoekszones vastgelegd waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is indien hier gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

Toetsing

Het onderhavige project omvat de realisatie van vijf woningen. Er is geen sprake van een 'gevoelige bestemming'. Bij de realisatie van acht woningen is sprake van een NIBM- project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

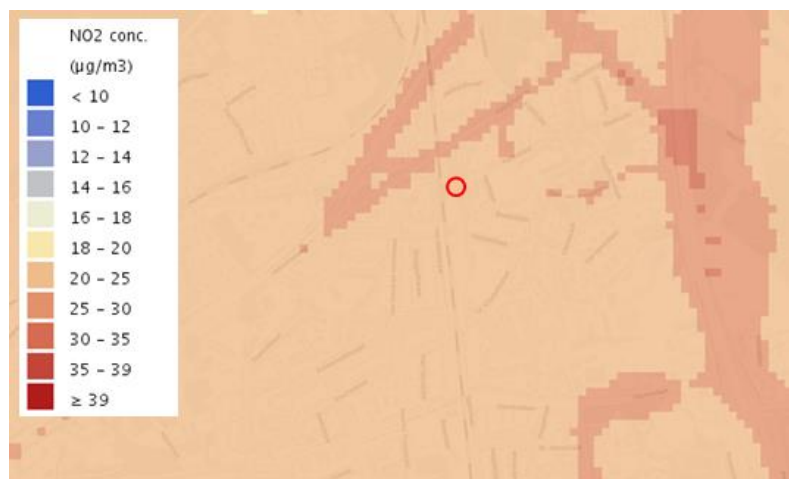
Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende is ; er worden geen grenswaarden overschreden (PM10, PM2,5 of NO2).



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀), bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{2,5}), bron: Atlas Leefomgeving



Kaartbeeld achtergrondconcentraties fijnstof (PM_{10}), bron: Atlas Leefomgeving

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.6 Ecologie

Algemeen

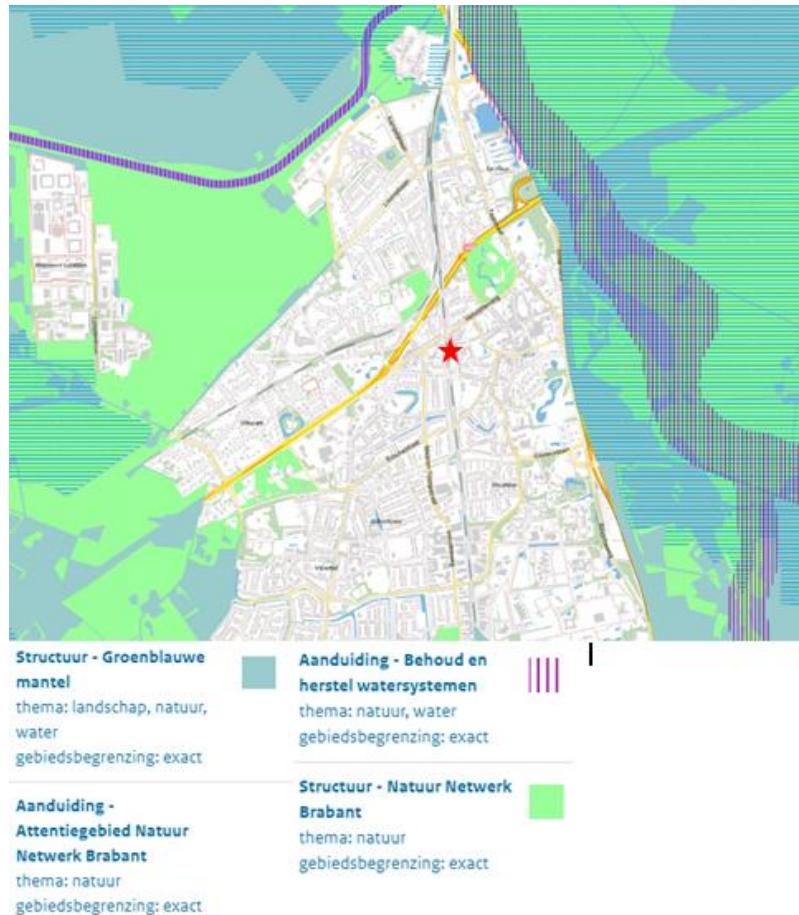
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van toepassing. De provincies beschermen via provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

Toetsing

Gebiedsbescherming

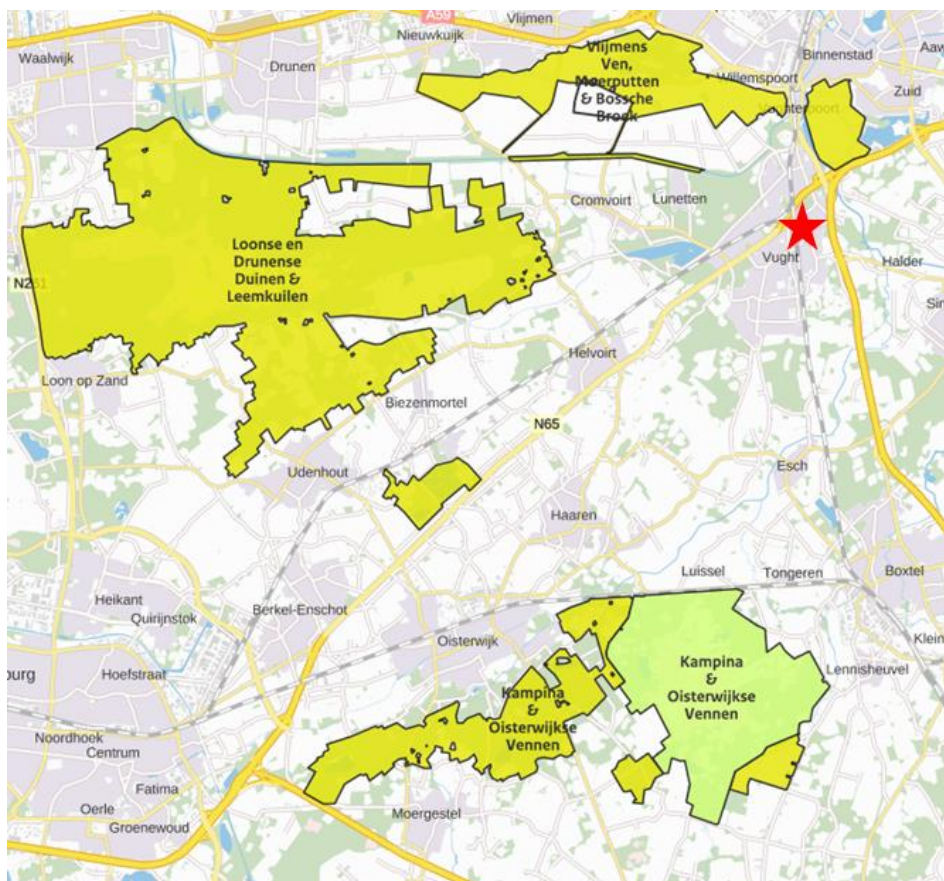
Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en de Groenblauwe mantel (zie volgende afbeelding). De Groenblauwe mantel kent geen externe werking. Het dichtstbijzijnde deel van het Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 300 m afstand van het plangebied. De provincie hanteert een externe werking met betrekking tot het natuurnetwerk Brabant. In artikel 5.1 lid 7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen dat een bestemmings- (of wijzigings)plan dat is gelegen buiten het NNB en leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).

Tussen het plangebied en het NNB liggen bebouwing en wegen. Daarnaast worden de 5 woningen mogelijk gemaakt binnen bestaande bebouwing. Van een mogelijk negatief effect op het NNB (anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water) is hierdoor geen sprake. Deze gebieden vormen daardoor geen belemmering voor het voorliggende plan.



Uitsnede themakaart natuur en landschap en globale ligging plangebied (rode ster), bron: Verordening ruimte Noord-Brabant

Het plangebied ligt op circa 1,4 km van Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek, op circa 5,2 km van Natura 2000-gebied Loonse en Drunense duinen & Leemkuilen en op circa 7,8 km van Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen (zie volgende afbeelding).



Overzicht Natura 2000-gebieden en globale ligging plangebied (rode ster), bron: calculator.aerius.nl

Met de beoogde ontwikkelingen in het plangebied is een toename in stikstofuitstoot in het gebied te verwachten door het gebruik van fossiele brandstoffen zoals voor het verwarmen van huizen en door motorisch verkeer. Doordat hier slechts 5 appartementen worden gerealiseerd is de te verwachten stikstofuitstoot niet groot. Daarbij is de afstand tot het Natura 2000-gebied circa 1,4 kilometer. Op deze afstand is van een dergelijke kleinschalige ontwikkeling geen stikstofdepositie te verwachten in het Natura 2000-gebied. Significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen Rijntakken zijn daarmee uitgesloten.

Soortenbescherming

Het project ziet op de toevoeging van 5 appartementen in bestaande bebouwing. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats. Er zijn daardoor geen negatieve effecten op soorten te verwachten.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.7 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Op de interactieve Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn indicatieve Archeologische Waarden aangegeven. Voor het plangebied en omgeving is hierover geen informatie beschikbaar.

Het voorliggende plan ziet op de legalisatie van 5 woningen binnen bestaande bebouwing en er vinden daarom geen bouw- of graafwerkzaamheden plaats. Eventuele aanwezige archeologische waarden zullen als gevolg van het plan daarom niet worden verstoord.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.8 Cultuurhistorie

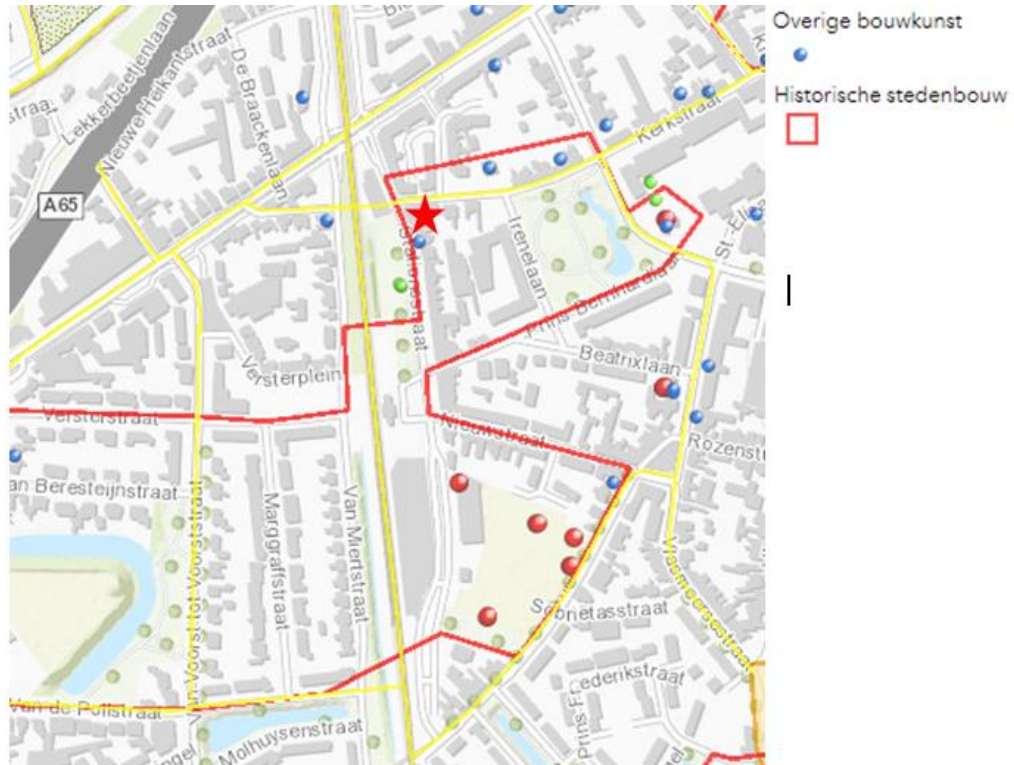
Algemeen

Sinds januari 2012 hebben gemeenten op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de opdracht om bij het opstellen van bestemmings- of wijzigingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Daar waar het voor de archeologie al gemeengoed is gaat het dus ook gelden voor andere aspecten van de cultuurhistorie. Rekening houden met cultuurhistorie impliceert dat bekend moet zijn wat er voor waarden aanwezig zijn. Dit betekent dat naast archeologie, ook een beschrijving moet worden gegeven van de historische (steden)bouwkunde en historische geografie. Door cultuurhistorie een plek te geven in procedures op het gebied van ruimtelijke ordening wordt ook bereikt dat de aandacht niet uitsluitend uitgaat naar individuele objecten (de aangewezen monumenten), maar juist de samenhang tussen gebouwen en hun omgeving.

Toetsing

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant volgt dat het plangebied in een gebied met historische stedenbouw ligt. De spoorwegverbinding met Eindhoven uit 1866-1867 gaf de aanleiding tot ontstaan van een stationsbuurt tussen de oude dorpskern en het station. De oost-west getraceerde Kerkstraat heeft een bebouwing van overwegend eenlaagse woningen uit de periode 1900-1910 met de nokrichting evenwijdig aan de straat. Gedeelten van de straat zijn nog voorzien van

oude straatbomen. De woningen aan de stationsstraat 7, 9 en 11 zijn op de kaart aangewezen als overige bouwkunst. Het voorliggende plan ziet op de realisatie van 5 woningen in bestaande bebouwing. Het plan is hierdoor niet van invloed op de cultuurhistorische waarden van de aanwezige historische bebouwing.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant met globale aanduiding plangebied (rode ster), bron: provincie Noord-Brabant

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.9 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

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

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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid – Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. Het PMWP is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Hierbij staat het PMWP voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Beleid Waterschap De Dommel – Waterbeheerplan 2016 - 2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Hierbij is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);

- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom wordt sterk ingezet op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' wil organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid. Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloopdenken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Toetsing

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

Met de Watertoetsviewer van Waterschap De Dommel is inzicht verkregen over de waterbelangen die ter plaatse van het plangebied spelen. Raadpleging heeft uitgewezen dat het plangebied geen waterbelangen raakt. Wel gelden de algemene regels van de Keur ten aanzien van verhard oppervlak. Ook geeft de Watertoetsviewer aan dat het besluitgebied ligt binnen de contouren van het beregeningsbeleid voor de zone 'beperkt invloedsgebied Natura 2000'. Dat houdt in dat er ter plaatse niet zondermeer grondwater mag worden onttrokken. Aangezien voorliggend plan de legalisatie van 5 woningen binnen bestaande bebouwing betreft, vindt er geen toename aan verharding plaats, wordt er geen grondwater onttrokken en worden er ook geen andere activiteiten toegelaten die van invloed kunnen zijn op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Conclusie

Het aspect water vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.10 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op en het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

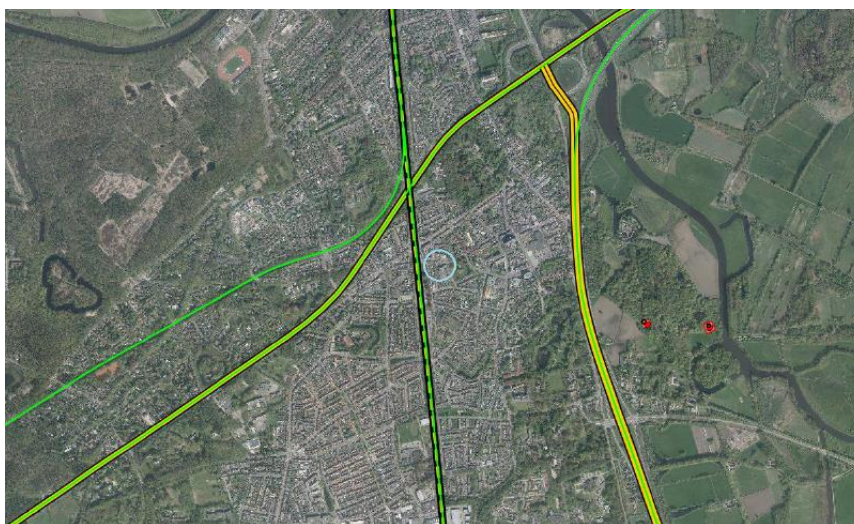
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving, zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet.

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- Transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen.

Toetsing

Om te bepalen of zich op het gebied van externe veiligheid knelpunten voordoen en of kan worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving is een onderzoek externe veiligheid uitgevoerd⁵. Om de relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied te bepalen, is de risicokaart geraadpleegd (zie navolgende afbeelding).



Uitsnede risicokaart met een aanduiding van het plangebied (lichtblauwe cirkel) en alle omliggende risicobronnen, bron: risicokaart.nl

⁵ Quick scan externe veiligheid, Stationsstraat 6a Vught, SAB, kenmerk: 190274, 6 juni 2019.

Op basis van de gegevens uit de risicokaart wordt het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en buisleidingen;
- Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van diverse transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, namelijk de rijkswegen A2 en A65 en de spoorlijn Tilburg–Vught.

Het plangebied bevindt zich buiten de onderzoekszone van 200 m van bovengenoemde risicobronnen waarbinnen het groepsrisico dient te worden berekend. Wel dient het groepsrisico met betrekking tot deze risicobronnen beperkt verantwoord te worden.

Verantwoording

In het rapport is een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen met betrekking tot de ligging binnen het invloedsgebied van de rijkswegen A2 en A65 en de spoorlijn Tilburg–Vught. In de verantwoording van het groepsrisico is ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het plan is voorgelegd bij de Veiligheidsregio Brabant-Noord voor advies. De veiligheidsregio adviseert in het advies externe veiligheid⁶ om de volgende maatregel te nemen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen:

- Informeer de bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.11 Bodem

Algemeen

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

Toetsing

Met het onderhavige plan wordt de legalisatie van woningen in bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. In de huidige (planologische) situatie is de bebouwing bestemd voor een kantoor. Dit is geen milieubelastende functie. Het gehele plangebied is bebouwd en er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats om het plan te kunnen realiseren. De kwaliteit van de bodem vormt hierdoor geen belemmering voor het toekomstige gebruik en nader onderzoek is in het kader van het voorliggende plan daarom niet noodzakelijk.

⁶ Advies externe veiligheid 'Stationsstraat 6A, Vught, Brandweer Brabant-Noord, kenmerk: 2019-0418, 24 juni 2019.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁷ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gezien de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Vught worden de kencijfers voor 'rest bebouwde kom' aangehouden. De gemeente Vught wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'matig stedelijk' gebied.

Functie	Omvang	verkeersgeneratie	Totaal
Huidige situatie			
Kantoor zonder baliefunctie	813 m ² b.v.o.	8,1 per 100 m ² b.v.o.	65,9
Totaal			65,9
Toekomstige situatie			
Woningen (koop, etage, midden)	5 woningen	6 per woning	30
Kantoor zonder baliefunctie	271 m ² b.v.o.	8,1 per 100 m ² b.v.o.	22
Totaal			52

Om te kunnen bepalen welk effect de planontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is de verkeersgeneratie bij realisatie van het plan berekend. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers. In bovenstaande tabel is de verkeersgeneratie in de huidige planologische situatie en de toekomstige planologische situatie weergegeven. De verkeersgeneratie neemt als gevolg van het plan af met 13,9 (65,9 - 52) verkeersbewegingen per etmaal.

In de feitelijke bestaande situatie zijn de eerste en tweede verdieping van het gebouw in gebruik voor 5 woningen en de begane grond als kantoor. De toekomstige situatie is gelijk aan de feitelijke bestaande situatie. In de praktijk zal de verkeersgeneratie als gevolg van het plan daarom gelijk blijven.

Parkeren

De gemeente Vught heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgelegd in de beleidsnotitie Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'Vught rest bebouwde kom'.

⁷ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren.

In de volgende tabel is op basis van de normen voor dit gebiedstype de parkeerbehoefte in de huidige planologische situatie en de toekomstige situatie weergegeven.

Functie	Omvang	parkeernorm	Aantal pp
Huidige situatie			
Kantoor zonder baliefunctie	813 m ² b.v.o.	2,1 per 100 m ² b.v.o.	17,1
Totaal			17,1
Toekomstige situatie			
Woningen (koop, etage, midden)	5 woningen	1,5 pp per woning	7,5
Kantoor zonder baliefunctie	271 m ² b.v.o.	2,1 per 100 m ² b.v.o.	5,7
Totaal			13,2

Uit de tabel volgt dat de parkeerbehoefte als gevolg van het voorliggende plan met 3,9 (17,1 - 13,2) parkeerplaatsen zal afnemen.

In de feitelijke bestaande situatie zijn de eerste en tweede verdieping van het gebouw in gebruik voor 5 woningen. De toekomstige situatie is gelijk aan de feitelijke bestaande situatie. In de praktijk zal de parkeerbehoefte hierdoor gelijk blijven.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmings- en wijzigingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmings- en wijzigingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het wijzigingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit wijzigingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het wijzigingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels

In deze paragraaf is een toelichting op de juridische regels behorende bij het plan gegeven. Het plangebied is gelijk aan de bestemming 'Kantoor' in het vigerende bestemmingsplan. Met het voorliggende plan krijgt het hele plangebied de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak uit het vigerende plan wordt overgenomen. Met de regels is aangesloten op de regels uit het moederplan.

Wonen

Binnen het bouwvlak zijn hoofdgebouwen en bijgebouwen toegestaan. Binnen het hoofdgebouw zijn maximaal vijf gestapelde woningen/ meergezinswoningen en een kantoor toegestaan. Een kantoor is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

De bouwregels zijn verder als volgt:

- Hoofdgebouwen: binnen het bouwvlak, twee bouwlagen met kap, een maximum hoogte van 3,5 m per bouwlaag, een maximum totale bouwhoogte van 14m en een dakhelling tussen de 30° en 60°;
- Bijgebouwen: binnen het bouwvlak met een maximum nokhoogte van 5 m;
- Ondergronds bouwen is toegestaan, tot een maximale diepte van 3 meter, met uitzondering van zwembaden, waarvoor onder voorwaarden een diepte van 6 meter is toegestaan.
- De voorgevelrooilijn mag niet worden overgeschreden door bebouwing, met uitzondering van erkers, luifels en ondergeschikte onderdelen van het gebouw, onder bepaald voorwaarden.
- Bouwwerken, geen gebouw zijnde: bouwhoogte maximaal 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen waarvoor een beperktere bouwhoogte is opgenomen.

Ook gelden afwijkingsbepalingen voor het toestaan van hoge hekwerken, een afwijkende kapvorm en een extra bouwlaag.

In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen inzake strijdig gebruik van de grond en opstallen en een aan huis gebonden beroep. Verder is het mogelijk om af te wijken van de gebruiksregels voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf.

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen inzake de veiligheidszone voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is geprojecteerd. Wat onder een bouwplan moet worden verstaan, is in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven. In dit geval is een exploitatieplan niet nodig, omdat het verhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan en de gebruikelijke kosten voor de gemeente met betrekking tot het voeren van de planprocedure (leges) komen voor rekening van de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het wijzigingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.4 Zienswijzen

Op de wijzigingsplanprocedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpwijzigingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit wijzigingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.