

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN TAAALSTRAAT 17A, VUGHT





WIJZIGINGSPLAN TAALSTRAAT 17A, VUGHT GEMEENTE VUGHT

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

17 - 06 - 2022

NL.IMRO.0865.vghWPTaalstraat17a-ON01

Tess van Engelen, Zoe Zeegers



Ordito b.v.
Postbus 94
5126 ZH
Gilze

E info@ordito.nl
T 0161 801 022
I www.ordito.nl
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Planvoornemen	8
3.2	Verkeer en parkeren	9
4.	Beleidskader	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5.	Randvoorwaarden	19
5.1	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.2	Bedrijven en milieuzonering	21
5.3	Bodemkwaliteit	22
5.4	Externe veiligheid	23
5.5	Geluid	26
5.6	Luchtkwaliteit	28
5.7	Natuurwetgeving	30
5.8	Water	32
5.9	Mer-beoordeling	33
6.	Juridische regelgeving	36
6.1	Systematiek van de regels	36
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Economische uitvoerbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- Bijlage 1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 2. Besluit hogere waarden
- Bijlage 3. Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 4. Omgevingsdialoog
- Bijlage 5. Advies Veiligheidsregio

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens om de bestemming 'Dienstverlening' aan de Taalstraat 17a, b en c te Vught te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Op het perceel aan de Taalstraat was voorheen een praktijk voor fysiotherapie aanwezig op de begane grond en souterrain (nr. 17a) met twee appartementen op de verdiepinglagen (nrs. 17b en c). De fysiotherapiepraktijk is in 2020 verhuisd naar een andere locatie en beoogd wordt om het gehele pand in gebruik te nemen ten behoeve van de functie 'wonen'.

Op dit moment geldt ter plaatse het bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan". Het plangebied heeft op basis van dit bestemmingsplan de bestemming 'Dienstverlening'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 5.6.1) om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen', mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Voor het planvoornemen is op 3 november 2021 een principebesluit genomen door de gemeente Vught. De gemeente heeft laten weten, onder bepaalde voorwaarden, in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming voor het perceel.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de functiewijziging juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Via onderhavige bestemmingsplanwijziging worden ook de bestaande appartementen op Taalstraat 17b en c (1^e en 2^e verdieping), voor zover deze nu strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan, planologisch juist geregeld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Taalstraat en bevindt zich in het noorden van de kern Vught, in de gelijknamige gemeente Vught. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie K, nummer 749 en heeft een oppervlakte van 488 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de burgerwoning Taalstraat 17, aan de oostzijde door de Taalstraat met aan de overzijde burgerwoningen, aan de zuidzijde door de burgerwoning Taalstraat 19 en aan de westzijde door de burgerwoning Wilhelminalaan 6.



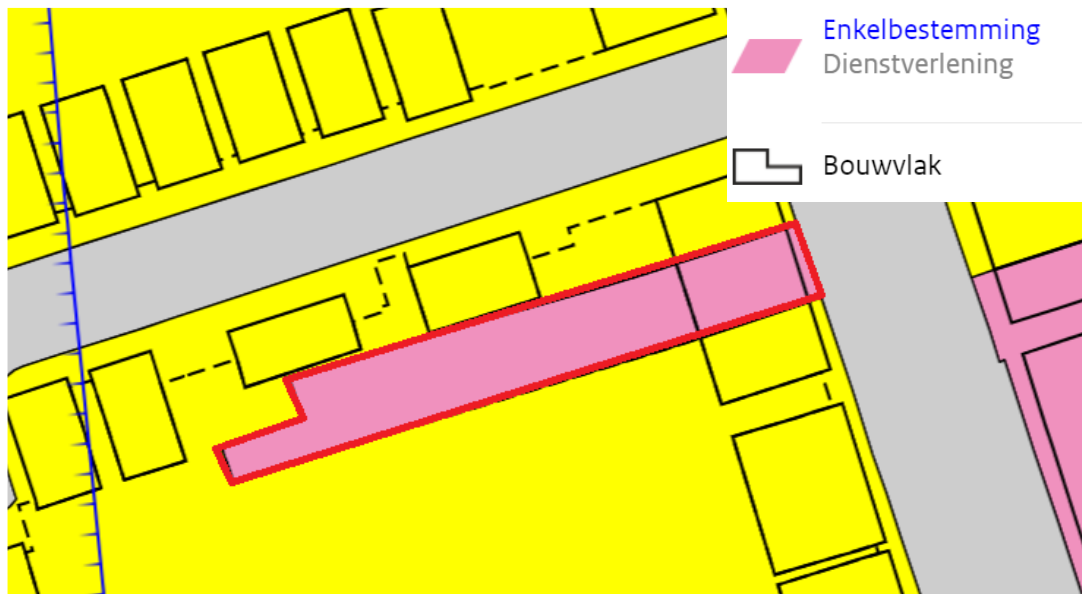
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

- “Taalstraat/Loyolalaan”, vastgesteld op 15 oktober 2009;
- “Parapluplan Parkeren”, vastgesteld op 6 juni 2018;
- “Parapluplan kamerverhuur Vught”, vastgesteld op 22 juli 2021.

Bestemmingsplan “Taalstraat/Loyolalaan”

Op basis van het bestemmingsplan “Taalstraat/Loyolalaan” kent het plangebied de bestemming ‘Dienstverlening’. Ter plaatse van de het hoofdgebouw kent het plangebied een ‘bouwvlak’. De overige gronden kennen de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. De voor ‘Dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het verrichten van diensten aan of ten behoeve van het publiek, wonen en de daarbij behorende voorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"

Op basis van artikel 5.6.1 uit zijn burgemeester en wethouders bevoegd om de bestemming 'Dienstverlening' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. De dienstverlenende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
Op de begane grond was voorheen een praktijk voor fysiotherapie aanwezig. Zoals aangegeven is deze inmiddels verhuisd naar een ander pand in Vught.
- b. De woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
In paragraaf 4.3 wordt aangetoond dat de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- c. Geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
In hoofdstuk 5 vindt een toetsing plaats van de milieuhygiënische aspecten. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn.
- d. De woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. De woningen doen derhalve geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld.
- e. In het wijzigingsplan bouwvlakken, de aanduiding 'bijgebouw', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven; voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 16 van deze regels (bestemming 'Wonen');
Met onderhavig wijzigingsplan is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bepaalde in artikel 16 van de regels uit het vigerend bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan" (bestemming 'Wonen').
- f. 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.
De openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht zal met onderhavig wijzigingsplan worden gevolgd.

Parapluplan parkeren

Op 6 juni 2018 heeft de gemeente Vught het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.2.

Parapluplan kamerverhuur Vught

Op 22 juli 2022 heeft de gemeente Vught het bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught" vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan zorgt ervoor dat bijzondere woonvormen, anders dan huishoudens, niet meer bij recht zijn toegestaan binnen de woonbestemmingen van het gehele gemeentelijke grondgebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridisch opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Taalstraat 17a, b en c in het noorden van de kern Vught, in de gelijknamige gemeente Vught. Het plangebied ligt ten noorden van de Rijksweg (A65), in de wijk Taalstraat en omgeving (De Heun) en wordt aan de noordzijde begrensd door de burgerwoning Taalstraat 17, aan de oostzijde door de Taalstraat met aan de overzijde burgerwoningen, aan de zuidzijde door de burgerwoning Taalstraat 19 en aan de westzijde door de burgerwoning Wilhelminalaan 6.

Het pand is geschakeld met de naastgelegen woningen Taalstraat 17 (noord) en 19 (zuid). Het pand dateert uit 1923 en bestaat uit twee bouwlagen met souterrain en een kap. Het hoofdgebouw kent een oppervlakte van circa 95 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. Tevens is op het perceel een loods aanwezig van circa 175 m². Het overige gedeelte van het perceel is in gebruik als (verharde) tuin/erf.

Op de begane grond en souterrain (nr. 17a) was tot 2020 een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. Voorheen heeft het pand ook dienstgedaan als slagerij, keuken- en tegelhandel, drukkerij, en assemblagebedrijf met opslag. De bovenverdiepingen worden sinds 1972 verhuurd als etagewoningen voor particuliere huurders (nrs. 17b en c).



Bestaande situatie



Aanzicht plangebied vanaf Taalstraat

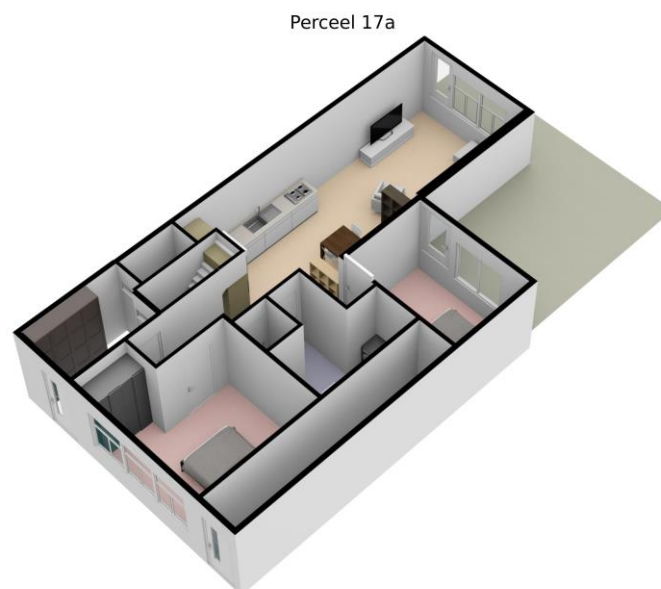
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming ‘Dienstverlening’ in de bestemming ‘Wonen’ aan de Taalstraat 17a, b en c te Vught. Op basis van de nieuwe bestemming wordt het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) verbouwd tot twee wooneenheden. Bij de realisatie van de wooneenheid in het souterrain wordt extra aandacht besteedt aan de bereikbaarheid en voldoende lucht- en daglichttoetreding.

Naast de realisatie van twee wooneenheden op de begane grond en in het souterrain, worden middels deze bestemmingswijziging ook de bestaande appartementen op Taalstraat 17b en c (1^e en 2^e verdieping), voor zover deze nu in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, planologisch juist geregeld. Na realisatie van het planvoornemen zijn ter plaatse vier appartementen juridisch-planologisch toegestaan. Daarbij wordt de loods, in overeenstemming met de eis van de gemeente Vught, deels gesloopt en getransformeerd naar een tuin voor de woning(en).

De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. De woningen doen derhalve geen afbreuk aan het stedenbouwkundig beeld. De goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd. Ten aanzien van de regelgeving wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 16 uit het vigerend bestemmingsplan “Taalstraat/Loyolalaan” (bestemming ‘Wonen’).



Wooneenheid begane grond



Wooneenheid souterrain

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Met het planvoornemen worden parkeerplaatsen gerealiseerd op het achtererf van het perceel. Het achtererf wordt ontsloten via de Wilhelminalaan. De Wilhelminalaan sluit aan op de Taalstraat. De Taalstraat gaat over in de Bosscheweg, die aansluit op de Heunweg. De Heunweg sluit aan op de Randweg. De Randweg verbindt het noordoosten van Vught met de A65 en A2.

De CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” bevat kengetallen voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Vught wordt aangeduid als ‘matig stedelijk gebied’. Het plangebied behoort tot ‘rest bebouwde kom’. Onderstaande tabel geeft een berekening van de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie van en naar het plangebied. Het wijzigen van de bestemming ‘Dienstverlening’ naar de bestemming ‘Wonen’ zal leiden tot verandering in het aantal verkeersbewegingen.

Functie	Norm	Eenheid	Generatie
Bestaande situatie			
Huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4 mvt/etmaal per woning	2 woningen	8 mvt/etmaal
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	14,8 mvt per 100 m ² bvo	270 m ² bvo	40 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>32 mvt/etmaal</i>
Toekomstige situatie			
Huur, appartementen, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	4 mvt/etmaal Per woningen	4 woningen	16 mvt/etmaal
		<i>Totaal</i>	<i>16 mvt/etmaal</i>
Afname			16 mvt/etmaal

Door de transformatie van de voormalige praktijk voor fysiotherapie naar twee wooneenheden, neemt de verkeersgeneratie af van 32 motorvoertuigen per etmaal naar 16 motorvoertuigen per etmaal (een afname van 16 motorvoertuigen per etmaal). Dit heeft een positief effect op de verkeersgeneratie in de Wilhelminalaan/ Taalstraat. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het plangebied voor de beoogde ontwikkeling niet hoeft te worden aangepast.

Parkeren

In 2018 heeft de gemeente Vught het “Parapluplan parkeren” vastgesteld, waarin regels zijn opgenomen ten behoeve van de parkeernorm. In de regels wordt verwezen naar ‘Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022’ van de gemeente Vught, waarin parkeernormen zijn opgenomen voor veel voorkomende functies. Onderstaande tabel geeft een berekening van de bestaande en toekomstige parkeerbehoefte weer.

Functie	Norm	Eenheid	Parkeerbehoefte
Bestaande situatie			
Wonen (huur, etage, midden)	1,1 pp / woning	2 woningen	2,2 parkeerplaatsen
Kantoor met baliefunctie (commerciële dienstverlening)	2,8 pp / 100 m ² bvo	270 m ² bvo	7,6 parkeerplaatsen
		<i>Totaal</i>	<i>9,8 parkeerplaatsen</i>
Toekomstige situatie			
Wonen (huur, etage, midden)	1,1 pp / woning	4 woningen	4,4 parkeerplaatsen
		<i>Totaal</i>	<i>4,4 parkeerplaatsen</i>
Afname parkeernorm			5,4 parkeerplaatsen

Door het planvoornemen neemt de parkeerbehoefte met afgerond 5 parkeerplaatsen af. Derhalve kan gesteld worden dat de parkeerdruk ter plaatse zal afnemen. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie wordt volledig opgevangen op eigen terrein; parkeren wordt mogelijk gemaakt achter op het perceel (bereikbaar via de Wilhelminalaan). Op het terrein is ruimte voor 5 auto’s.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale karakter. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een 'stedelijke ontwikkeling' is. Middels onderhavig wijzigingsplan worden twee extra wooneenheden juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het planvoornemen ligt daarmee ver onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling' die Ladderplichtig is. Verdere toetsing aan de Ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manier de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie;
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant;
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad;
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken, zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsreglementen van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde.

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:

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

Het planvoornemen betreft een relatief kleine ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Daarnaast voldoet het planvoornemen aan alle uitvoeringsaspecten voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Deze aspecten worden nader onderbouwd c.q. toegelicht in hoofdstuk 5.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaarderecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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

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

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk is. Daarbij heeft de gemeente Vught aangegeven dat zij meerwaarde zien in de beoogde ontwikkeling vanwege de toevoeging van twee wooneenheden; een dergelijke ontwikkeling past binnen de recent vastgestelde Woonvisie (zie paragraaf 4.3).

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van de gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. In de structuurvisie is de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.



Uitsnede Structuurvisie gemeente Vught

Het plangebied is onderdeel van de kern van Vught. De structuurvisie voorziet in de volgende relevante punten:

- Het aanpakken van verouderde plekken;
- Het bij transformaties sturen op een hoogwaardige invulling qua ordening, materialisering en vormgeving en het behouden en benutten van de huidige kwaliteiten;
- Het toepassen van de principes van energiezuinig bouwen.

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand aan de Taalstraat (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. De woningen doen derhalve geen afbreuk aan de bestaande materialisering, vormgeving en huidige kwaliteit van het pand. Bij de 'transformatie' van het pand wordt daarnaast toepassing gegeven aan de principes van energiezuinig bouwen. Gesteld kan worden dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de uitgangspunten uit de Structuurvisie van de gemeente Vught.

Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit

De gemeenteraad heeft in oktober 2021 de woonvisie “Groeit met Vughtse kwaliteit” vastgesteld. De gemeente Vught biedt een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. In Cromvoirt is er ruimte voor landelijk en dorps wonen, Helvoirt (per 1 januari 2021 aangesloten bij de gemeente Vught) is een kerkdorp met een dorps verenigingsleven en de kern Vught biedt een ruim en suburbaan woonmilieu, in de directe nabijheid van de stedelijke voorzieningen in 's-Hertogenbosch.

Deze gewaardeerde woongebieden zorgen ervoor dat de gemeente in trek is bij mensen die een prettige woonplek zoeken. Dit zorgt voor een behoorlijke druk op de woningmarkt. De huidige landelijke crisis op de woningmarkt is ook in de gemeente Vught te merken en versterkt de druk op de woningmarkt. De huidige landelijke crisis op de woningmarkt is ook in de gemeente Vught te merken en versterkt de druk op de woningmarkt. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Via nieuw woonbeleid wil de gemeente de mogelijkheden voor woningzoekers verruimen. Daarmee spelen we in op de actuele woningmarktopgaven.

Voor de gemeente Vught zijn de volgende waarden dominant bij de beleidskeuzes met betrekking tot wonen:

- In eerste plaats moeten er keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen;
- In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving;
- In de derde plaats gaat het om het behoud en versterking van sociale verhoudingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Planvoorraad in beeld

In de huidige lijst heeft de gemeente in totaliteit 1.184 woningen opgenomen voor de periode 2020-2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie.

Als er rekening wordt gehouden met extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan) heeft de gemeente echter extra plannen nodig. Navolgende tabel geeft de behoefte en planvoorraad weer tot 2030.

	Vught	Cromvoirt	Helvoirt
Behoefte (2020-2030) vanuit provinciale prognose	880	25	140
Gerealiseerd (netto-groei t/m augustus 2021)	274		106
Concrete projecten	694	13	87
• Waarvan betaalbare huur	23%	-	7%
• Waarvan middeldure huur	16%	-	-
• Waarvan dure huur	2%	-	-
• Waarvan betaalbare koop*	15%	31%	-
• Waarvan middeldure koop	15%	-	44%
• Waarvan dure koop	29%	69%	38%
• Waarvan appartementen	59%	-	2%
• Waarvan grondgebonden	41%	100%	98%

* Dit zijn koopwoningen tot € 250.000.

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. Na realisatie van het planvoornemen zijn ter plaatse vier appartementen juridisch-planologisch toegestaan.

In Vught is de druk op de woningmarkt hoog. Onderhavig ruimtelijk initiatief betreft een ontwikkeling voor het betaalbare/middeldure (huur)segment en wordt door een marktpartij ontwikkeld. Derhalve kan gesteld worden dat de ontwikkeling bijdraagt aan het behalen van de beoogde doelstelling voor de plancapaciteit. Daarbij heeft de gemeente Vught aangegeven dat zij meerwaarde zien in de beoogde ontwikkeling vanwege de toevoeging van twee wooneenheden; een dergelijke ontwikkeling past binnen de recent vastgestelde Woonvisie.

Welstandsnota gemeente Vught 2016, 2^e herziening

In de 'Welstandsnota gemeente Vught 2016, 2^e herziening', door de gemeenteraad vastgesteld op 1 maart 2016, maakt het plangebied onderdeel uit van het Mariaplein en omgeving waarvoor welstandsniveau 2 van toepassing is. Deze gebieden hebben een sterke ruimtelijke samenhang. Daarom is er een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen nodig. Toetsing aan de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

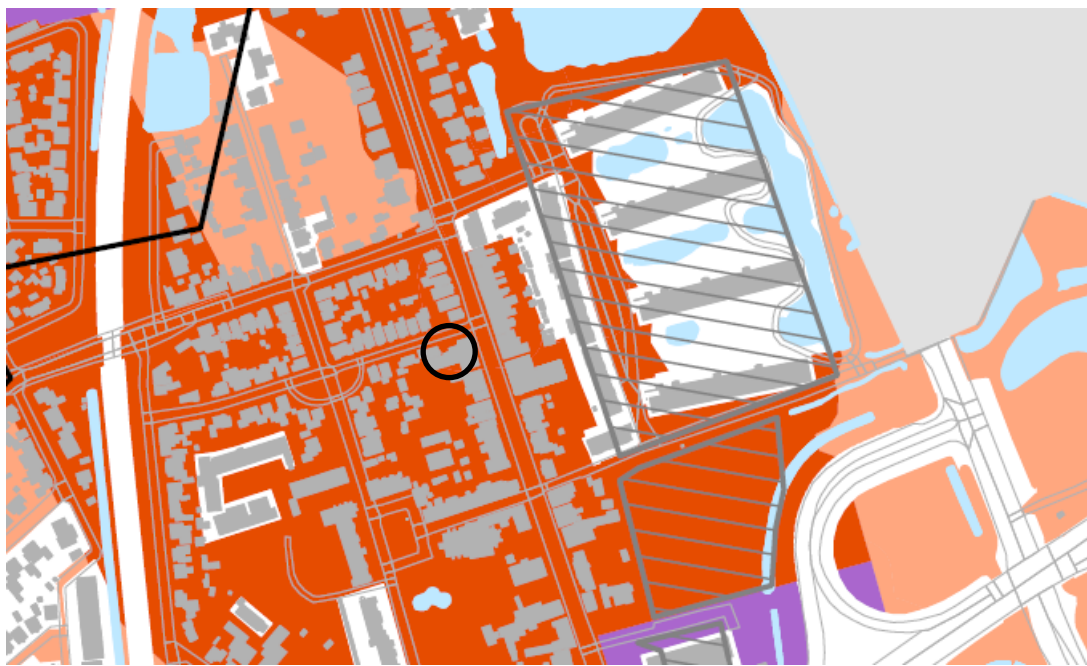
5.1 Archeologie en cultuurhistorie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Archeologie

De gemeente Vught heeft een archeologische beleidsadvieskaart (concept) opgesteld. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in categorie 3: Gebied met een hoge archeologische waarde. Het gaat hier om het terrein van Kamp Vught en tevens de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen, gehuchten en verspreide historische bebouwing (o.a. op landgoederen), waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

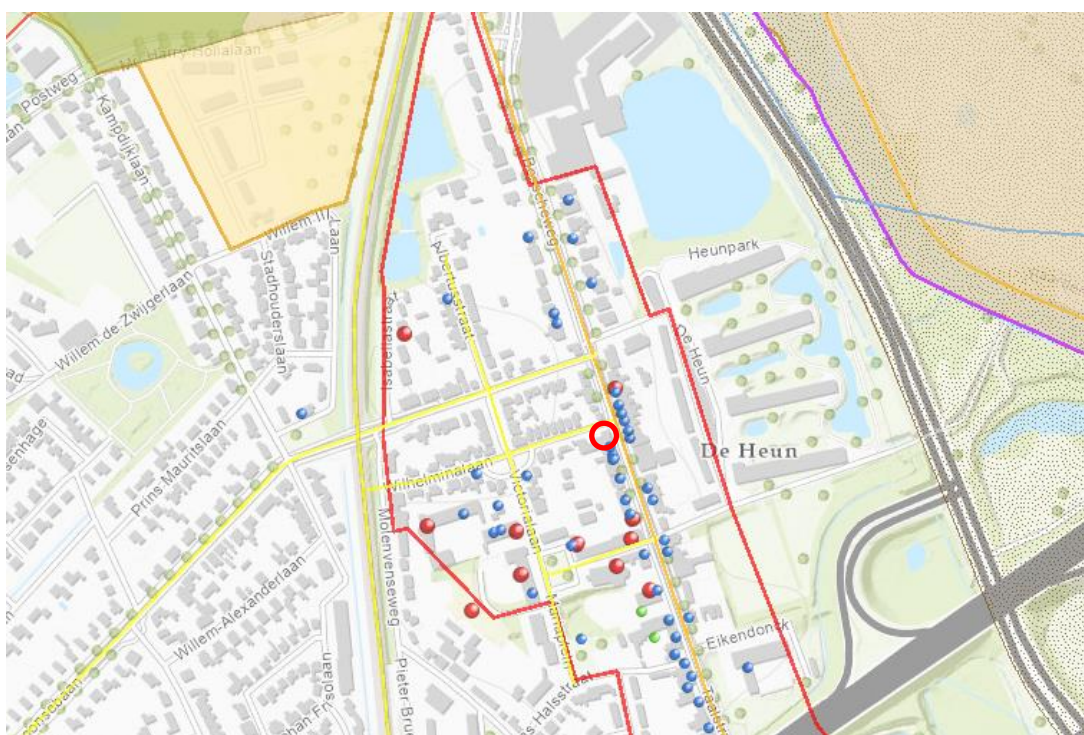


3: Gebied met een hoge archeologische waarde. Het gaat hier om het terrein van Kamp Vught en tevens de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen, gehuchten en verspreide historische bebouwing (o.a. op landgoederen), waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische sporen en vondsten bij bodemingrepen is dus groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 50 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Vught (concept)

De gemeente Vught is momenteel bezig met het opstellen van een Parapluplan Archeologie. Het parapluplan zal een juridisch-planologische vertaling zijn van de in concept zijnde Archeologische Beleidsadvieskaart van de gemeente Vught. Met het parapluplan krijgt het plangebied de juiste archeologische dubbelbestemming (Waarde - Archeologie 3), waarmee de archeologische waarde wordt gewaarborgd. Met de inwerkingtreding van het parapluplan zullen de archeologische waarden bij toekomstige werkzaamheden beschermd blijven.

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



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid als 'historische stedenbouw van zeer hoge waarde'. De Taalstraat is aangeduid als een 'historisch geografisch lijnelement van hoge waarde'. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Taalstraat

De Taalstraat is de oude doorgaande weg naar 's-Hertogenbosch. Aan de Taalstraat liggen veel karakteristieke panden. Veel van deze panden zijn ook aangewezen als gemeentelijk-/rijksmonument. Taalstraat 17a is niet aangewezen als monument, maar draagt wel bij aan het historische karakter van de Taalstraat. Onderstaand zijn twee historische kaarten opgenomen.



Omgeving Taalstraat in 1950



Omgeving Taalstraat in 1960

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. Het plan tast geen waardevolle elementen aan. Met de transformatie kan de historische architectuur van de voorgevel worden versterkt en hersteld.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand.

Door het planvoornemen wordt de bestaande dienstverlenende bestemming opgeheven, waardoor de omliggende woningen geen belemmering meer ondervinden van eventuele bedrijfsactiviteiten.

Bij de beoogde ontwikkeling moet worden voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Het plangebied ligt in het noorden van het centrum van Vught. Rondom het plangebied liggen vooral woonbestemmingen en een aantal kantoorbestemmingen. Het gebied is derhalve te kwalificeren als omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven/instellingen aanwezig:

Adres	Activiteit	Milieu categorie	Maximum afstand	Werkelijke afstand
Deken van Oss-sstraat 1	Kantoor	1	10 meter	95 meter
Taalstraat 24	Kantoor	1	10 meter	24 meter
Taalstraat 32	Kantoor	1	10 meter	18 meter
Taalstraat 40	Kantoor	1	10 meter	20 meter
Taalstraat 47	Kantoor	1	10 meter	95 meter

Bij de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de omliggende bedrijven. Bij het omzetten van de bestemming 'Dienstverlening' naar 'Wonen' is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven en inrichtingen worden hiermee niet in hun mogelijkheden beperkt.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleidskader

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of de aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. Aangezien met onderhavig planvoornemen gebruik wordt gemaakt van het bestaande hoofdgebouw, zonder uitbreiding en gezien het pand al in gebruik was voor het verblijf van mensen (langer dan 2 uur per dag) en in gebruik blijft voor verblijf van mensen, wordt een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare.

Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarden van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen van de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

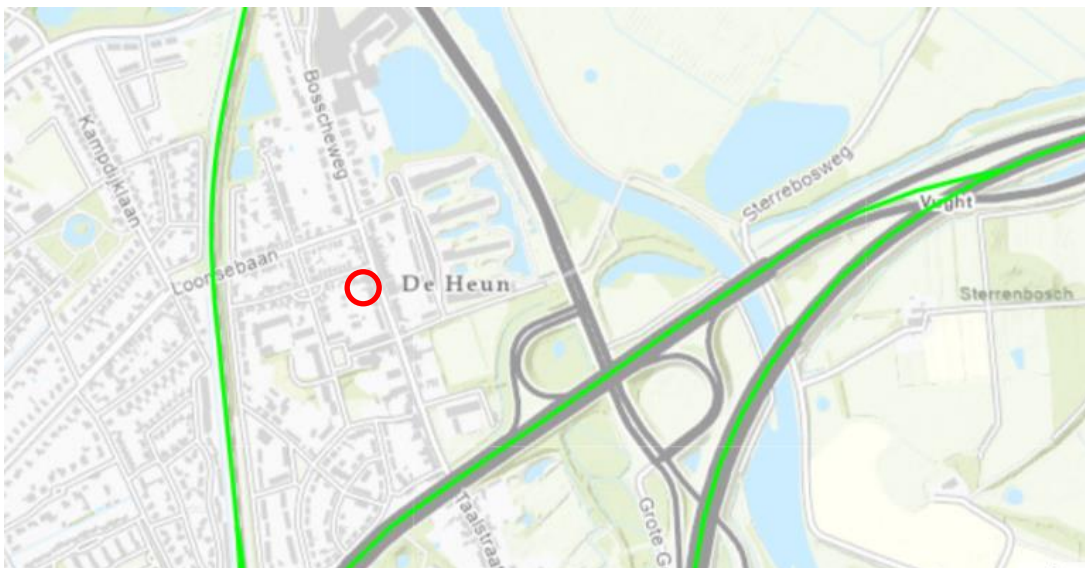
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Risicokaart Nederland geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting bevindt zich op een afstand van 1,6 kilometer van het plangebied.

Buisleiding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transportroutes

De auto(snel)wegen A2 en A65/N65 en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg zijn opgenomen in de Regeling basisnet als transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Naar verwachting zal ook de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven als transportroute gaan worden aangemerkt.

Plaatsgebonden risico

Uit de Regeling volgt dat de plaatsgebonden risicocontouren (PR=10⁻⁶ per jaar) binnen de (spoor)wegtracés zelf liggen, hetgeen betekent dat er geen belemmeringen zijn in het kader van het plaatsgebonden risico. Er is bovendien geen plasbrandaandachtsgebied.

Groepsrisico

Het invloedsgebied groepsrisico van wegen heeft een breedte van 880 meter en die van spoorwegen 4000 meter aan weerszijden van het tracé. Daarvan zijn de eerste 200 meter het meest relevant. Het plangebied ligt binnen de drie invloedsgebieden. Een toetsing aan de artikelen 7 en 9 van het Bevt is noodzakelijk.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- a. De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- b. De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 460 meter vanaf de spoorlijn. Omdat er geen sprake is van een toename van het berekend groepsrisico, kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording:

- *Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval*
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- *Mogelijkheden tot zelfredzaamheid*
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. De voor het wijzigingsplan relevante opmerkingen zullen verwerkt worden in deze toelichting en/of toegepast worden in de uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.

Advies veiligheidsregio

Op 10 januari 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies inzake externe veiligheid gegeven over onderhavig planvoornemen. Het volledige advies is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Geadviseerd wordt om de volgende maatregelen te treffen:

- Naast het kunnen sluiten van ramen, deuren en ventilatie adviseert de veiligheidsregio extra aandacht te besteden aan de afdichting van het gebouw;
- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Aan het advies zal worden voldaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Geluid

Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen.

De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveau als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals 'Wonen' dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximum snelheidsregime geldt van 30 km/ uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Onderzoek

In het kader van de bestemmingswijziging van de bestemming 'Dienstverlening' naar de bestemming 'Wonen' aan de Taalstraat 17a, b en c te Vught, gemeente Vught, is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de geluidzone van de A65, Taalstraat, Bosscheweg, Loonsestraat en Randweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Wilhelminalaan en Victorialaan opgenomen in het akoestisch onderzoek. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Wet geluidhinder

A65

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB (incl. aftrek artikel 110g). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Taalstraat

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingsvoorwaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Taalstraat is maximaal 62 dB (incl. aftrek artikel 110g).

Bij de gemeente Vught kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het om een herbestemming gaat van een bestaand pand en dat het pand is gelegen tussen en tegenover bestaande woningen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6 m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het pand beschikt over ten minste één geluidluwe gevel. De linker-, rechter-, en achtergevel zijn geluidluwe gevels.

Bosscheweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 44 dB (incl. aftrek artikel 110g). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Loonsebaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 33 dB (incl. aftrek artikel 110g). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Randweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 37 dB (incl. aftrek artikel 110g). De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Niet gezonde wegen

Er is sprake van een 30 km/uur zone, waardoor bij de wegen Wilhelminalaan en Victorialaan niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

Wilhelminalaan

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. aftrek artikel 110g). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de gevelbelasting 41 dB (incl. aftrek artikel 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Victorialaan

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 35 dB (excl. aftrek artikel 110g). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de gevelbelasting 29 dB (incl. aftrek artikel 110g), waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Op basis van het gemeentelijk beleid kan een beschikking hogere waarde worden verleend. Bij de gemeente Vught dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld. Het besluit voor hogere waarde wordt als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). De Wet milieubeheer, met ingang van 15 november 2017, implementeert deze regelgeving. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name stikstofdioxide en fijn stof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt worden getoond in onderstaande tabel.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM_{2,5})	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011

Om toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit “Niet In Betekenende Mate” vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden getoetst hoeft te worden.

Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden: deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 10 µg/m³, is de concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen onder de 18 µg/m³ en is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2021) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM 2021 is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het planvoornemen maakt de realisatie van twee nieuwe wooneenheden mogelijk. Daarmee ligt het planvoornemen ver onder de gestelde grens van 1.500 woningen. De realisatie van twee extra wooneenheden draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk. In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Onderzoek

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op Taalstraat 17b en c (1^e en 2^e verdieping), voor zover deze nu in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. Het plangebied is momenteel in gebruik als praktijkruimte en ten behoeve van wonen met bijbehorende tuinen en erven.

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Vught en, mede gezien het huidige gebruik, kan gesteld worden dat de kans op het voorkomen van beschermde flora en fauna gering is. Het uitvoeren van een Quikscan natuurwetgeving wordt dan ook niet nodig geacht.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden. Met de inwerkingtreding van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering op 1 juli 2021 is het niet langer nodig een activiteit met tijdelijk emissies op lokale effecten te toetsen. Dit betekent in het vergunningstraject dat voor het aspect stikstof alleen nog de neerslag (depositie) in de gebruiksfase een rol speelt.

Natura 2000

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is de Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De afstand tot het Natura 2000-gebied bedraagt circa 650 meter. De Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek heeft ten minste één stikstofgevoelige habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Andere Natura 2000-gebieden zijn op een afstand van meer dan 5,5 kilometer gelegen.

Ter plaatse wordt de bestemming 'Dienstverlening' beëindigd. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse af (zie paragraaf 3.2) en daarmee ook het effect op de Natura 2000-gebieden.

Gezien de afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels de AERIUS Calculator 2021.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant (of ligt er tegen aan). Gezien de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggende gebied en de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natuurnetwerk. Omdat er geen negatieve effecten te verwachten zijn, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Berekening stikstofdepositie

Voor het planvoornemen omtrent de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden en het legaliseren van de bestaande appartementen op Taalstraat 17b en c is een berekening gemaakt met behulp van AERIUS Calculator 2021. Deze berekening maakt inzichtelijk wat de stikstofdepositie is gedurende de gebruiksfase. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Uit de berekeningen blijkt dat -met de uitgangspunten die in dit onderzoek zijn gedaan- gedurende de gebruiksfase geen rekenresultaten met een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden zijn berekend ten opzichte van de huidige situatie. Dit komt doordat met deze ontwikkeling een einde komt aan de bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de functie dienstverlening. Per saldo (intern salderen) is er dus geen toename aan stikstofdepositie (0,00 mol N/ha/jr). Effecten op Natura 2000 zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Een vergunning inzake de Wet natuurbescherming (Wnb) is dus niet vereist.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming 'Dienstverlening' in de bestemming 'Wonen' aan de Taalstraat 17a, b en c te Vught. Het betreft een functiewijziging van de bestaande bebouwing, waarbij het pand alleen in pandig zal worden verbouwd en de aangebouwde loods deels zal worden gesloopt.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Vught, in de gelijknamige gemeente Vught. In het plangebied is een aaneengebouwd pand en een loods aanwezig. De overige gronden zijn in gebruik als (verhard) tuin. Het plangebied heeft een oppervlakte van 488 m².

Hemelwater

In de bestaande situatie wordt de neerslag via inzijging, afoming naar lagere terreindelen en verdamping afgevoerd. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap De Dommel. In of direct grenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. Daarbij wordt de loods (175 m²), in overeenstemming met de eis van de gemeente Vught, deels gesloopt en getransformeerd naar een tuin voor de woning(en).

Hemelwater

Gesteld kan worden dat het aandeel dakoppervlak afneemt met circa 115 m². Deze gronden wordt getransformeerd naar een tuin voor de woning(en). Ter plaatse zal hoogstwaarschijnlijk (gedeeltelijk) een terras worden aangelegd. Het totale aandeel aan verhard oppervlak zal derhalve afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt af, een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente is daarmee niet noodzakelijk.

De regenpijpen aan de voorzijde van het pand worden aangesloten op het rwa stelsel.

Afvalwater

De bebouwing blijft aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Materiaalkeuze

Het gebruik van uitlogende materialen beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en dient voorkomen te worden (gedurende zowel de bouw- en gebruiksfase alsmede de inrichting van de openbare ruimte). Emissies naar het oppervlaktewater van PAK (teer- en bitumineuze materialen, verduurzaamd hout), lood, zink en koper (via regenwaterafvoer) moeten worden tegengegaan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectrapportage.

Beoordeling

In D.14 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Dit betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen betreft de transformatie van het (voormalige) praktijkgedeelte van het pand (begane grond en souterrain) naar twee wooneenheden. Daarnaast worden ook de bestaande appartementen op de eerste en tweede verdieping planologisch juist geregeld. De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage.

Gezien de kenmerken van het planvoornemen (waaronder de geringe omvang), de plaats van het plangebied (waaronder de huidige functie), de uitkomsten van de AERIUS-berekening (zoals omschreven in paragraaf 5.7 'Natuurwetgeving') en de kenmerken van het potentiële effect (de omgevingsaspecten zoals hiervoor omschreven) is uitgesloten dat significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden ontstaan. Tevens kan uit de resultaten van de in hoofdstuk 5 uitgevoerde milieuanalyse worden geconcludeerd dat het plan geen significante nadelige milieugevolgen heeft, waardoor nader milieuonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Het opstellen van een milieueffectrapport is dan ook niet nodig. Er is geen sprake van een m.e.r.- (beoordelings)plichtige activiteit.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Systematiek van de regels

Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)'. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

Met het wijzigingsplan worden de regels uit het moederplan "Taalstraat/Loyolalaan", vastgesteld door de gemeente Vught op 15 oktober 2009, in beginsel van toepassing verklaard. Concreet betekent dit dat de bouw- en gebruiksregels zoals opgenomen in de bestemming 'Wonen', alsmede de van toepassing zijnde begrippen, de wijze van meten en de algemene regels van overeenkomstige toepassing zijn. Tevens zijn de regels uit het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren", vastgesteld op 6 juni 2018 en het bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught", vastgesteld op 22 juli 2021 van toepassing. In artikel 3 is dit aangegeven.

Verder is als algemene regels de Anti-dubbeltelregel opgenomen. Hierin wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

Tot slot gelden de overgangs- en slotregels. In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het wijzigingsplan moeten worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). Omdat de gemeente en initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal is het kostenverhaal derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

Op basis van het voorstaande is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In mei 2021 heeft de initiatiefnemer een brief verstuurd naar de directe burens, met daarin een beschrijving van het concrete planvoornemen en de vraag of zij bezwaar hebben tegen het voornemen. Beide burens hebben laten weten geen bezwaar te hebben tegen het planvoornemen.

De verslaglegging van de omgevingsdialoog zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Procedure

De procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd.

Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerp wijzigingsplan ligt het ontwerp 6 weken ter inzage. Eenieder kan binnen deze periode op dit ontwerp reageren door een zienswijze in te dienen. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt deze zienswijzen en stelt het wijzigingsplan gewijzigd of ongewijzigd vast. Het wijzigingsplan is een verkort traject en komt niet langs de Raad. Vervolgens ligt het vastgestelde wijzigingsplan 6 weken ter inzage. Hierop volgt de termijn voor bezwaar en beroep.