



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Wijzigingsplan
Baarzenstraat 13 te Vught

NL.IMRO.0865.vghWPbaarzenstr13-ON01

Initiatiefnemer

M&R Mode Agenturen
De heer R. van den Wittenboer
Baarzenstraat 13
5262 GD Vught

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel: Wijzigingsplan Baarzenstraat 13 te Vught

Status: definitief

Datum: 19 januari 2018

Initiatiefnemer: M&R Mode Agenturen
De heer R. van den Wittenboer
Baarzenstraat 13
5262 GD Vught

Projectnummer: 20161913

Auteur: Wilfred van der Velden
Projectleider: Wilfred van der Velden
Telefoonnummer: 073-5477253
Faxnummer: 073-5493955
E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl
Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Het vigerende bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016	4
1.4. Leeswijzer	5
2. Beschrijving van het plan	6
2.1. Inleiding	6
2.2. Bestaande situatie	6
2.3. Voornemen	7
3. Beleidskader	8
3.1. Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	9
3.3. Gemeentelijk beleid	13
4. Waarden en milieuhygiënische aspecten	16
4.1. Bodem	16
4.2. Water	16
4.3. Archeologie	16
4.4. Ecologie	17
4.5. Geluid	17
4.6. Lucht	18
4.7. Geur	18
4.8. Externe veiligheid	19
4.9. Milieuzonering	20
4.10. Verkeer en parkeren	20
4.11. Stedenbouwkundig beeld	21
4.12. Conclusie onderzoeken	21
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1. Economische uitvoerbaarheid	22
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6. Juridische aspecten	23
7. Conclusies wijzigingsplan	24

Bijlagen

1. Milieuzoneringsonderzoek

Regels

Verbeelding

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

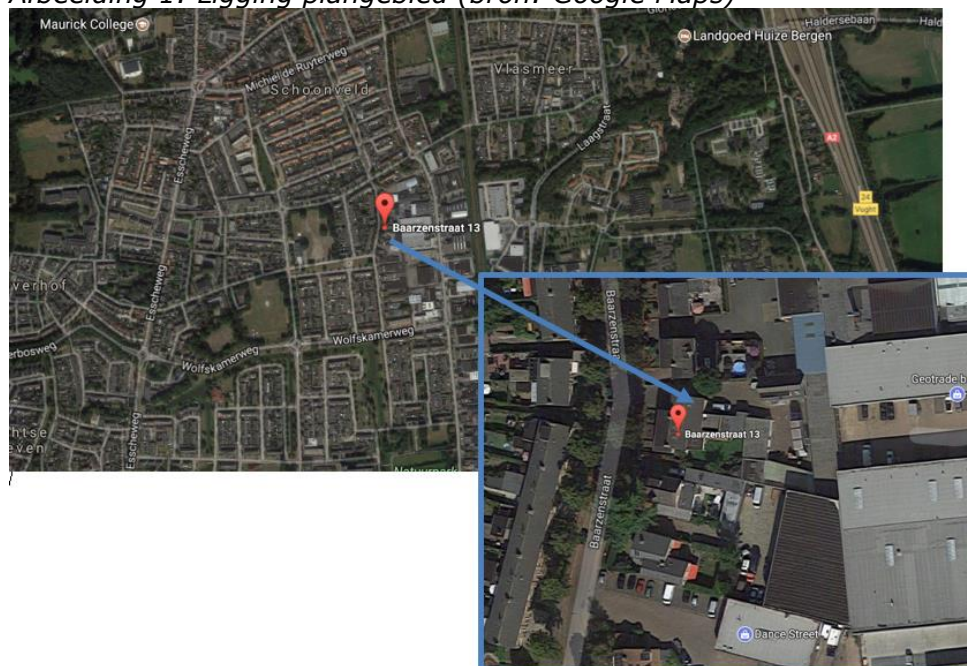
In het kader van het voornemen de heer R. van den Wittenboer (initiatiefnemer) voor het planologisch mogelijk maken van de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning op het perceel aan de Baarzenstraat 13 in Vught is een principeverzoek bij de gemeente Vught ingediend. Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Vught is voorgelegd, kan plaatsvinden middels een daartoe in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De gemeente heeft daarom per brief d.d. 12 oktober 2017 aangegeven dat, het beoogde wijzigingsplan kan worden gerealiseerd (onder toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 7.5, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016", juncto artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening).

Om het voorgenomen plan te realiseren, is onderhavig wijzigingsplan opgesteld om aan te tonen dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan en er geen ruimtelijke en milieu hygiënische belemmeringen bestaan.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Vught. Aan de westzijde van het perceel ligt de bedrijfswoning aan de Baarzenstraat met aan de oostzijde van het perceel de bedrijfsbebouwing van de initiatiefnemer. Achter het perceel van de initiatiefnemer ligt bedrijfsbebouwing van derden welke gelegen is aan de Industrieweg. Zie onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)



1.3. Het vigerende bestemmingsplan Molenstraat e.o. 2016

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" (vastgesteld d.d. 22-12-2016).

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen waarbij het plangebied de bestemming "Gemengd-2" heeft alsmede de aanduidingen:

- Maximum bebouwingspercentage (%): 75;
- Maximum bouwhoogte (m): 10;
- Bouwvlak;
- Bedrijfswoning.

Ter plaatse is het niet toegestaan om de (bedrijfs)woning te gebruiken als burgerwoning. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd - 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en de bijbehorende erven te wijzigen in de bestemming 'Wonen, mits:

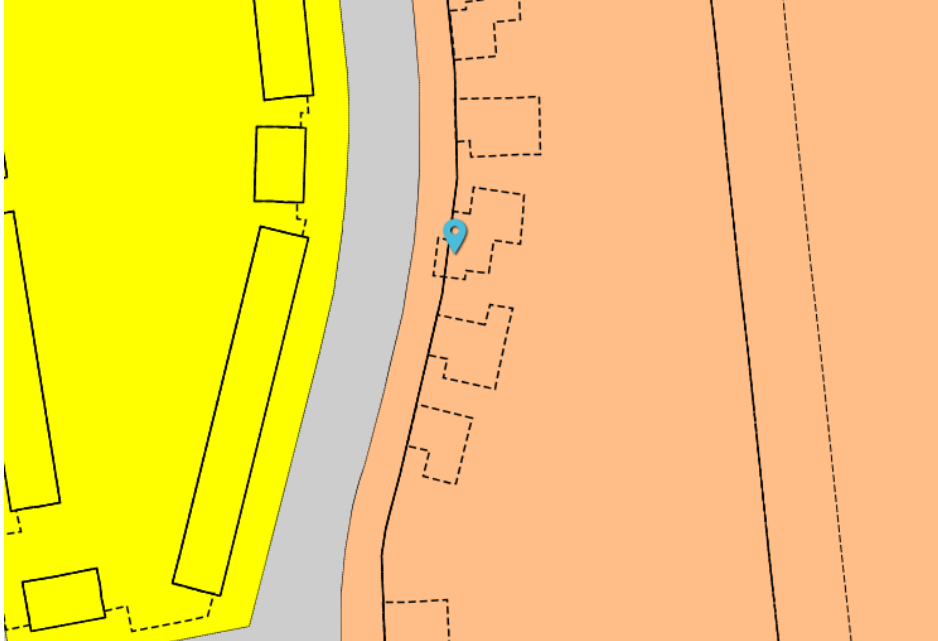
- geen sprake meer is van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf;
- geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- de woonbestemming geen belemmering vormt voor nabij gelegen bedrijven;
- de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- aangesloten wordt bij het bepaalde in artikel 12 van deze regels.

Artikel 12 betreft de voorschriften welke van toepassing zijn voor de bestemming "Wonen".

Aanvullende voorwaarde is dat de garage tussen de bedrijfsbebouwing van het achterliggende bedrijf (Baarzenstraat 13B) en de te bestemmen burgerwoning (Baarzenstraat 13) niet in gebruik wordt genomen als bedrijfsbebouwing of als burgerwoning. In dit wijzigingsplan is daarom opgenomen dat de garage als zodanig in gebruik blijft. Tevens wordt uitgesloten dat in de toekomst verblijfsruimten (ten behoeve van de woning) worden opgericht tegen omliggende bedrijfsbebouwing.

In deze ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende regels en verbeelding wordt invulling gegeven aan deze voorwaarden.

Afbeelding 2: Ligging plangebied, uitsnede vigerende bestemming



1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de waarden en milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 worden de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld. Ten slotte worden in hoofdstuk 7 de conclusies getrokken van onderhavig wijzigingsplan.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan geeft een juridische regeling voor de realisatie van de gewenste bestemmingswijziging. Dit wijzigingsplan heeft alleen betrekking op dit concrete plan. Het bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" blijft voor het overige ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt kort weergegeven wat de ontwikkeling omhelst, die aanleiding is voor onderhavig wijzigingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een korte beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

In de huidige situatie is het betreffende plangebied in gebruik ten behoeve van bedrijfsvoering met bedrijfswoning. Aan de straatzijde is de bedrijfswoning gesitueerd en daarachter de garage behorende bij de woning. Op het achterterrein is de bedrijfsbebouwing gevestigd. Op de onderstaande foto's is de huidige situatie te zien.

Afbeelding 3: Huidige situatie planlocatie

Bebouwing achterzijde planlocatie



Bebouwing voorzijde/zijkant planlocatie



Via de inrit aan de linkerkzijde van de woning wordt het achterterrein betreden waar de bedrijfsbebouwing is opgericht. Aan de rechterzijde is de garage (bakstenen gebouw op de 3^e foto) gelegen welke voor woondoeleinden wordt gebruikt.

2.3. Voornemen

De wijziging houdt in dat de bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning. De overige bebouwing behoudt de huidige functie en bestemming met dien verstande dat de garage behorende bij de woning als zodanig in gebruik blijft. Dit wordt eveneens middels onderhavig plan planologisch gewaarborgd in de bijbehorende (gebruiks)regels.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Voor wat betreft het Rijksbeleid dient te worden aangesloten bij de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu.

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.

- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Onderhavig plan sluit aan bij de doelstellingen uit het hiervoor beschreven rijksbeleid om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het sluit aan bij de voorwaarden om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met het woon- en leefklimaat. Aspecten als bodem, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

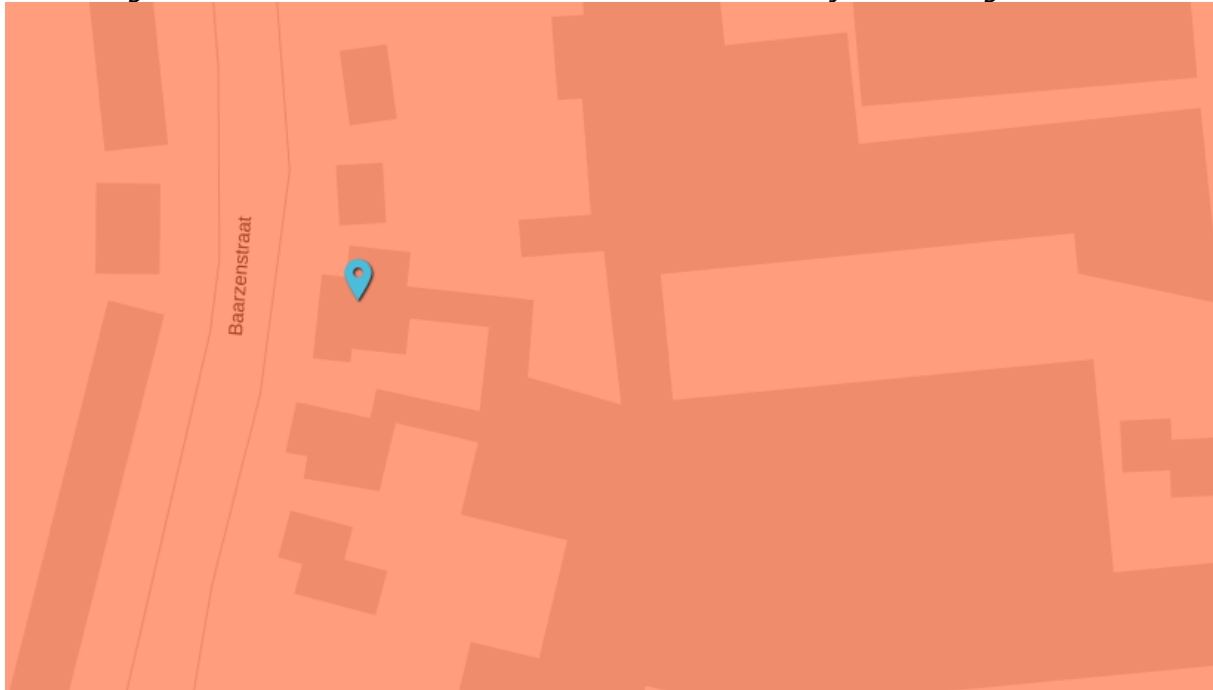
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 19 maart 2014 is de partiële herziening van deze structuurvisie in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid aan. Dit is beleid op hoofdlijnen. Een verdere concretisering om dit beleid te realiseren, heeft plaatsgevonden in de Verordening ruimte. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden als er zich nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen.

De Structuurvisie heeft een nadere uitwerking en detaillering gekregen in de Verordening ruimte 2014. Voor het onderhavige project is met name de verordening van belang omdat deze gedetailleerde regels bevat waaraan moet worden getoetst. De Structuurvisie bevat dergelijke concrete regels niet.

Op de structurenkaart behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in "Stedelijk concentratiegebied".

Afbeelding 4: uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant



De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen.

De provincie wil hier met name concentratie van verstedelijking bereiken alsmede zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in deze geconsolideerde versie van 15 juli 2017. De onderwerpen die in deze verordening geregeld worden, zijn: het aanwijzen van bestaand stedelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur, waterberging, ontwikkeling intensieve veehouderij en glastuinbouw en boomteelt.

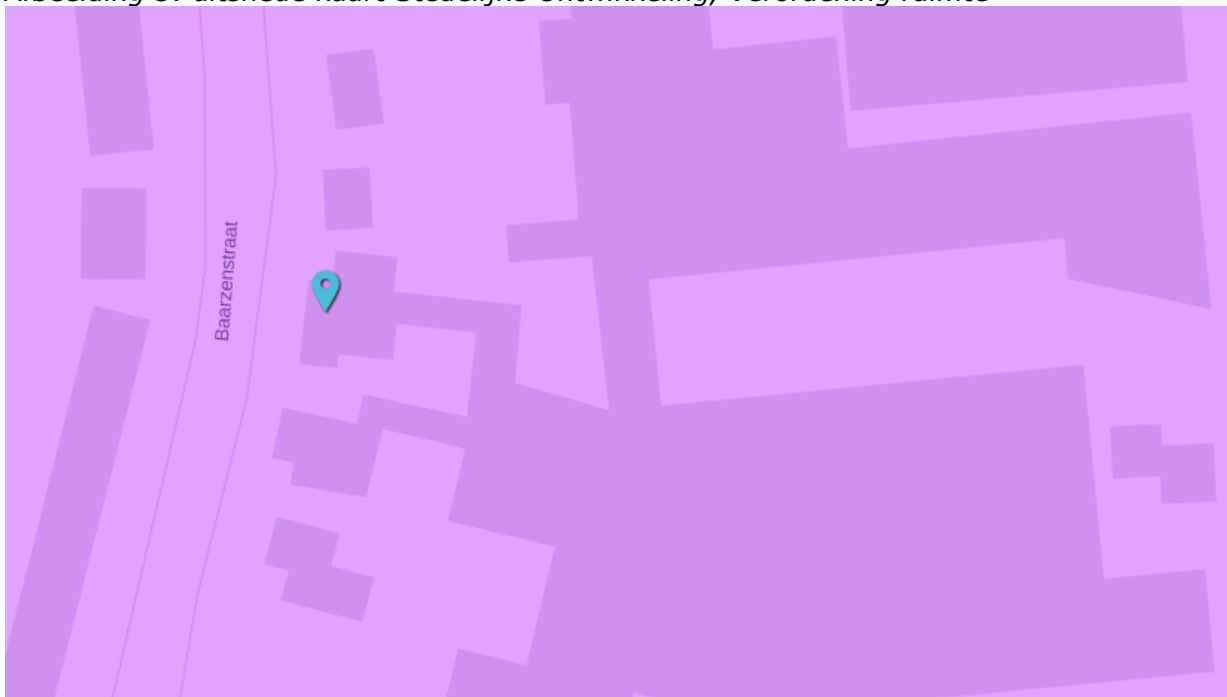
Nieuwe ontwikkelingen, dat wil zeggen ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van een geldend bestemmingsplan, moeten worden getoetst aan de Verordening ruimte. De verordening bevat daartoe concrete regels. In de toelichting bij een bestemmingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het desbetreffende initiatief zich verhoudt tot de Verordening ruimte en/of en in hoeverre het daarin past.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Afbeelding 5: uitsnede kaart Stedelijke Ontwikkeling, Verordening ruimte



Het plangebied is gelegen binnen een "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied.

Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Het doel daarvan is om voldoende draagvlak voor de steden als economische en culturele motor te creëren en om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent dit dat het merendeel van onder andere de

woningbouw en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in of aansluitend op de stedelijke concentratiegebieden. De provincie ziet de stedelijke concentratiegebieden en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. De provincie realiseert zich dat zorgvuldig ruimtegebruik moet aansluiten op het karakter en de kwaliteiten van het desbetreffende gebied.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut.

In de Verordening ruimte is bepaald dat ruimtelijke plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen.

In dit wijzigingsplan wordt duidelijk gemaakt dat de stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Bij deze stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving. Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Ladder duurzame verstedelijking

Op basis van zowel het Besluit Ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) als de Verordening Ruimte (artikel 3.1, lid 2) geldt dat in ruimtelijke plannen een motivering is opgenomen met betrekking tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Volgens het Besluit Ruimtelijke ordening is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden: de zogeheten 'ladder duurzame verstedelijking'.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Strikt genomen kan worden gesteld dat er geen sprake van een woningbouwlocatie. Het betreft immers een functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Omwille van de afweging wordt deze wijziging toch nader beschouwd.

Beoordeeld dient te worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Salderen binnen een plangebied is in beginsel Laddervrij.

In het licht van voorgaande kan worden geconcludeerd er geen woning wordt opgericht, er niet meer bebouwing mogelijk wordt gemaakt en dat de functiewijziging een aard en omvang gelijkblijvende situatie beoogd zonder extra ruimtebeslag. De voorgenomen ontwikkeling is derhalve Laddervrij.

Nu er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling is, ontbreekt de grondslag om de Ladder van duurzame verstedelijking (verder) te doorlopen.

Conclusies provinciaal beleid

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied in een stedelijk concentratiegebied. De voorgestane ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden voor ontwikkelingen binnen dergelijke gebieden. De provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren) worden derhalve niet geschaad.

Om deze redenen sluit de stedelijke ontwikkeling van het bouwplan aan bij het provinciale ruimtelijke beleid.

Het voornemen komt tegemoet aan de provinciale ruimtelijke beleidsuitgangspunten en -doelstellingen. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat het provinciale ruimtelijke beleid de voorgenomen wijziging niet in de weg staat.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 is de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente Vught, zowel het buitengebied als de bebouwde kom. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Het vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen en wordt indien concreet aan de orde door vertaald in ruimtelijke plannen. Samengevat kent de gemeente Vught de volgende rollen toe aan voor de structuurvisie:

- Strategische rol. De gemeente wil aan de hand van de structuurvisie regie kunnen voeren. Het vastleggen van de ambities voor de lange termijn geeft houvast in discussies met rijkspartijen, provincie en in regionale verbanden;
- Integrerende rol. De gemeente heeft veel sectoraal beleid. De structuurvisie is het instrument bij uitstek om dwarsverbanden te leggen tussen deze sectoren. Daarom zoeken we in eerste instantie naar sectorale opgaven, die binnen de integraliteit van de structuurvisie kunnen worden opgepakt.

In onderstaande afbeelding is de globale ligging van de planlocatie getoond (locatie is rood omcirkeld). De locatie is gelegen in de wijk Molenstraat e.o. in de kern van Vught.

Afbeelding 6: uitsnede Structuurvisiekaart, Structuurvisie Vught



De wijk Molenstraat e.o wordt begrensd door het spoor, de Wolfkamerweg, de Esscheweg en de Esschestraat. De wijk bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '60. Ook zijn er woningen bij uit de jaren '50 en de jaren '70. Een uitschieter zijn enkele woningen uit de jaren '30, bijvoorbeeld aan de Esscheweg en de Molenstraat. Kenmerkend voor deze wijk is het Moleneindplein met de bijbehorende voorzieningen, sportpark Ouwerkerk, het Elzenburgcollege, de ligging aan het spoor en de vele jaren '60 woningen. In de wijk zijn veel voorzieningen aanwezig. De kwaliteit van de woningen en openbare ruimtes is in deze wijk echter een probleem. Door herstructurering kan gekeken worden naar de realisatie van woningen voor doelgroepen. Door de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning ontstaat de mogelijkheid om de woning voor een bredere doelgroep beschikbaar te maken. Gezien vanuit de structuurvisie bestaat er geen belemmering om de voorgenomen omzetting te realiseren.

Woonvisie Vught 2016

In juni 2016 is de woonvisie van de gemeente Vught vastgesteld. De woonvisie een onder andere een document waarmee de gemeente haar ambitie vormt geeft zoals zij die in de Structuurvisie heeft neergelegd. Dat betekent concreet dat men de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat wil behouden en verder willen uitbouwen.

Vught wil zich blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente. Men wil daarin blijvend investeren, zowel in het wonen, de diversiteit aan woonmilieus in Vught als in voorzieningen in de gemeente. Daarbij gaat het vooral over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen waarbij men ruimte biedt aan de creativiteit van de inwoners en met name gericht op de bestaande voorraad.

De rode draad van de Woonvisie is het streven om zoveel mogelijk flexibiliteit om woonwensen en -eisen van de inwoners te faciliteren. Deze flexibiliteit komt in alle aspecten tot ui-

ting. Ten eerste bij de bestaande voorraad. Aangezien de woonwensen van de inwoners blijven veranderen, is het van belang dat bestaande woningen zo flexibel mogelijk gebruikt kunnen worden. De gemeente richt zich dan ook met name op het toekomstbestendig maken van de huidige woningvoorraad en woonomgeving. De hoofdpoging is om de woningen klaar te maken voor de toekomst. Dat betekent ook dat de gemeente haar inwoners en de markt de ruimte geeft om daarmee aan de slag te gaan en dat zij hierbij stimuleert en faciliteert bij het bieden van (regel)ruimte aan particulieren en marktpartijen.

Geconcludeerd wordt dat het omzetten van een bedrijfswoning tot burgerwoning past binnen het beleid van de woonvisie om woningen voor een bredere doelgroep geschikt te maken. Gezien vanuit de woonvisie bestaat er geen belemmering om de voorgenomen omzetting te realiseren.

4. Waarden en milieuhygiënische aspecten

Tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. Deze factoren vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een dergelijk bodemonderzoek plaats te vinden zodat kan worden vastgesteld wat de mogelijke belemmeringen en risico's zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Voor de beoogde wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning vinden geen grond- of bouwwerkzaamheden plaats. Omdat in de woning thans permanent personen (kunnen) verblijven en dit ook geldt voor de toekomstige situatie, wordt geconcludeerd dat hiermee geen wijziging in gebruik plaatsvindt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2. Water

Voor alle (nieuwe) ruimtelijke plannen, waaronder procedures als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is de zogenoemde "watertoets" van toepassing. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de waterhuishouding in beeld te brengen, als mede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundige aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

De ontwikkeling betreft de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierbij neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen wijziging plaatsvindt in de hydrologische situatie. Tevens vindt er geen wijziging plaats met betrekking tot de afvoer van hemel- en afvalwater.

In het kader van de watertoets bestaat er derhalve geen verplichting met betrekking tot hemelwaterberging.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

De voorgenomen plannen voorzien niet in bodem- en/of graafwerkzaamheden het betreft immers de wijziging van bedrijfs- naar burgerwoning. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.4. Ecologie

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe).

Het gaat in onderhavige plan om bestaande bebouwing welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Hierbij vinden geen ingrepen plaats aan de bebouwing en/of de directe omgeving waardoor er geen verstoring van flora en fauna plaatsvindt. Ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.5. Geluid

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in een ruimtelijke plan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een ruimtelijk plan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Het gaat in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht en door de functiewijziging ontstaat geen ander akoestisch toetsingskader. Aanvullend wordt opgemerkt dat de woning is gelegen aan een straat met een maximumsnelheid van 30 km per uur waarvoor vanuit de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht bestaat.

Tevens is geluidbelasting door bedrijven nader beschouwd in het milieuzoneringsrapport waarvan de conclusies zijn opgenomen in paragraaf 4.9 van deze onderbouwing. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een knelpunt.

Vanuit akoestisch oogpunt bestaat er geen belemmering om de functiewijziging doorgang te laten vinden en akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzichte van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van toestemming door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van toestemming treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Door bijvoorbeeld aan te tonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt, kan worden vastgesteld dat er geen verdere toetsing nodig is.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van situaties opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een toename van luchtverontreiniging. Deze situaties kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden worden uitgevoerd. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is:

- 1% criterium: ≤ 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 1.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het project betreft de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze wijziging heeft geen consequenties voor het aantal verkeersbewegingen en komt derhalve overeen met de huidige situatie. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

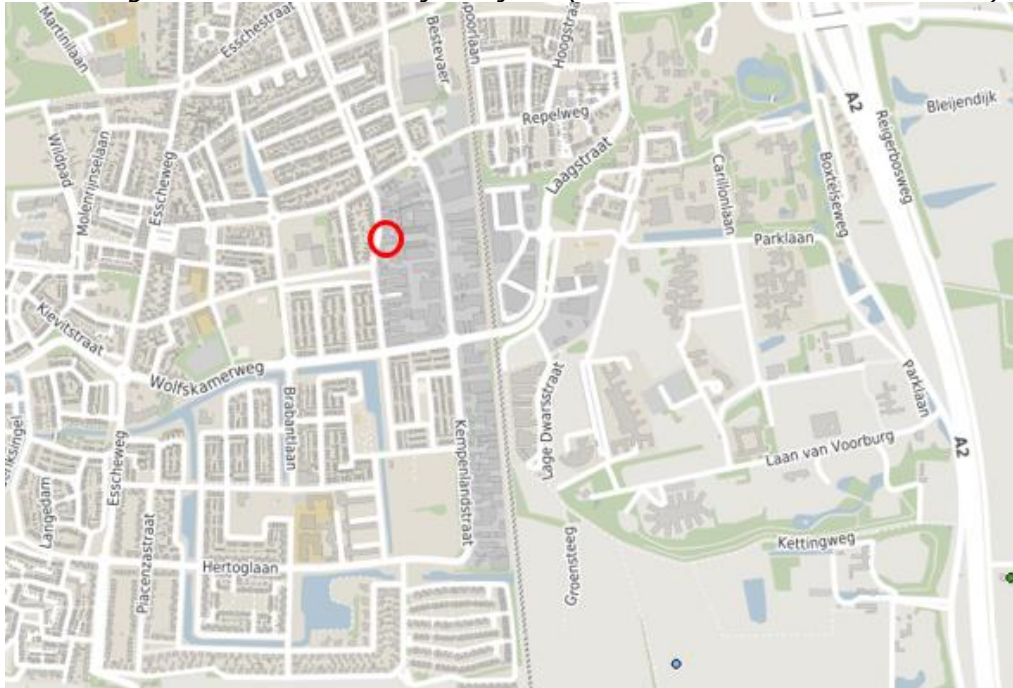
4.7. Geur

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op circa 1.200 meter afstand, zie onderstaande afbeelding (plangebied is rood gemarkeerd). Geur vanuit veehouderijen zou van invloed kunnen zijn op het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plan. Ook zou het plan een belemmering kunnen vormen voor eventuele veehouderijen.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Afbeelding 7: Kaart veehouderijbedrijven (bron: Provincie Noord-Brabant)



Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht en voor de functiewijziging bestaat geen ander toetsingskader voor geuroverlast waaraan getoetst dient te worden.

Vanuit het oogpunt van geurhinder bestaat er geen belemmering om de functiewijziging doorgang te laten vinden en geuronderzoek is niet nodig.

4.8. Externe veiligheid

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

Het doel van onderzoek naar externe veiligheid is om een uitspraak te kunnen doen over eventuele knelpunten op het vlak van externe veiligheid. Met het onderzoek worden risico-bronnen in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt, voor zover het plangebied zich binnen hun invloedsgebied bevindt.

Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht, er vindt geen toename plaats van het aantal aanwezige personen (populatiedichtheid blijft gelijk) en voor de functiewijziging bestaat geen ander toetsingskader voor externe veiligheid waaraan getoetst dient te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een knelpunt wat betreft externe veiligheid en dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie.

4.9. Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van bedrijven van derden in de omgeving. Ook kan worden gesteld dat bedrijven van derden in de omgeving niet in hun belangen worden geschaad.

In het kader van vooroverleg is dit onderzoek reeds eerder voorgelegd aan de gemeente. In haar reactie op het principeverzoek heeft de gemeente aangegeven dat de garage tussen de bedrijfsbebouwing van het achterliggende bedrijf (Baarzenstraat 13B) en de te bestemmen burgerwoning aan de Baarzenstraat 13 niet in gebruik mag worden genomen als bedrijfsbebouwing of als burgerwoning. De garage dient als zodanig in gebruik te blijven. Tevens moet worden uitgesloten dat er in de toekomst binnen 10 meter van de bedrijfsbebouwing een verblijfsruimte (ten behoeve van de woning) worden opgericht.

Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een knelpunt wat betreft milieuzonering en dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling ter plaatse van de planlocatie mits de hiervoor benoemde voorwaarden worden nageleefd.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1.

4.10. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht en voor de functiewijziging bestaat geen ander toetsingskader voor parkeren waaraan getoetst dient te worden. Daarnaast is er sprake van meer dan voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren alsmede een eigen garage behorende tot de woning.

Tevens blijft het perceel op de zelfde wijze ontsloten.

Uit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen om de functiewijziging door te voeren.

4.11. Stedenbouwkundig beeld

Uitgangpunt voor onderhavig wijzigingsplan is dat de woning inpasbaar is in het stedenbouwkundig beeld. Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er vinden hiertoe geen wijzigingen plaats aan de bestaande bebouwing. Architectuur en uitstraling blijven ongewijzigd waardoor kan worden geconcludeerd dat het stedenbouwkundig beeld ongewijzigd blijft en niet wordt aangetast. Tevens wordt aangesloten bij artikel 12 van het vigerende bestemmingsplan. Hierin zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die mede het stedenbouwkundig beeld waarborgen.

4.12. Conclusie onderzoeken

Op basis van de hiervoor onderzochte waarden en milieuhygiënische aspecten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan om onderhavig ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die verband houden met het opstellen van dit wijzigingsplan en eventuele hieruit voortvloeiende uitvoeringskosten (zoals planschade) komen voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten worden door de gemeente middels leges en een realisatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) zijn door de wetgever geregeld. Er is een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

De voorziene omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning past binnen de voorwaarden, zoals gekoppeld aan de wijzigings-bevoegdheid van artikel 7.5, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016". In het kader van dat bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Het is daarom niet noodzakelijk om in het kader van dit wijzigingsplan een volledig nieuwe beleidsmatige afweging te maken.

6. Juridische aspecten

Met dit wijzigingsplan blijven de regels van het onderliggende bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" onverkort van toepassing.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en, indien noodzakelijk, voorgelegd aan de vooroverleginstanties (zoals bijvoorbeeld waterschap en provincie). Nadat er eventueel nog wijzigingen zijn aangebracht wordt het ontwerpwijzigingsplan 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn bestaat de mogelijkheid om door middel van een zienswijze op het plan te reageren. Nadat eventuele zienswijzen zijn verwerkt, wordt het plan door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Daarna ligt het plan wederom 6 weken ter inzage met de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na het doorlopen van de beroepsfase wordt het plan onherroepelijk.

7. Conclusies wijzigingsplan

Met onderhavig wijzigingsplan is aangetoond dat aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016", wordt voldaan. De uitvoerbaarheid is door het beoordelen van de waarden en milieuaspecten en een toets aan het relevante beleid aangetoond. Aangetoond is dat met de minimale wijziging van de planologisch situatie de belangen van derden/nabijgelegen bedrijven niet worden geschaad of belemmerd. Tevens blijft het woonmilieu gevrijwaard van onevenredig nadelige gevolgen. Met de wijziging wordt geen afbreuk gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Met de bij dit wijzigingsplan behorende regels en verbeelding is aansluiting gezocht bij de (bouw)regels van de bestemming zoals opgenomen in het moederplan "Molenstraat e.o. 2016", artikel 12. Hierdoor is geen sprake meer van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf.

Hiermee is de uitvoerbaarheid van de herbestemming aangetoond.