

Wijzigingsplan 'Baarzenstraat 19a, Vught'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Wijzigingsplan 'Baarzenstraat 19a, Vught'

Toelichting

Gemeente Vught

Ontwerp

15 november 2021

NL.IMRO.0865.vghWPbaarzenstr19a-ON01



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	4
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4.	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2.	Projectprofiel.....	8
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4.	Omgevingsaspecten	17
4.1.	Archeologie	17
4.2.	Water.....	17
4.3.	Flora en fauna.....	18
4.4.	Verkeer en parkeren	19
4.5.	Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	19
4.6.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	19
4.7.	Geluid	20
4.8.	Luchtkwaliteit	20
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.10.	Geur.....	22
4.11.	Externe veiligheid	23
Hoofdstuk 5.	Uitvoerbaarheid	25
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	25
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 6.	Juridische planbeschrijving.....	26
6.1.	Onderdelen wijzigingsplan	26
6.2.	Toelichting op de verbeelding	26
6.3.	Toelichting op de regels	26
Bijlagen		27

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het beoogde planvoornemen ziet op het planologisch mogelijk maken van de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel aan de Baarzenstraat 19a in Vught. Deze wijziging kan plaatsvinden middels een daartoe in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. 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 en plangrenzen

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Vught. Het perceel is gelegen aan de Baarzenstraat 19a. Achter het perceel van de initiatiefnemer ligt bedrijfsbebouwing.



Locatie plangebied aan Baarzenstraat in Vught (plangebied t.p.v. rode cirkel)

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 450 m² en betreft kadastraal perceel D3426.



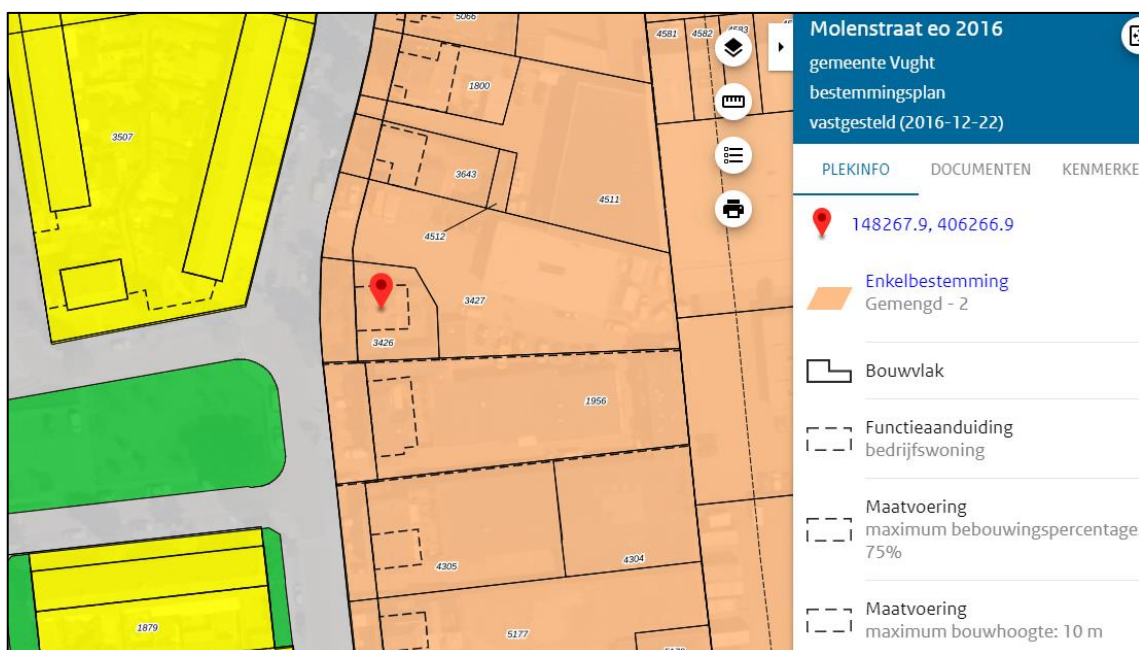
Luchtfoto en kadastrale kaart met begrenzing (blauwe omlijning) van het plangebied (Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl/>)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” dat op 22-12-2016 is op vastgesteld.

Het plangebied is bestemd met de bestemming “Gemengd-2” en is tevens aangeduid met de aanduidingen:

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



Uitsnede vigerend bestemmingsplan locatie plangebied

Ter plaatse is in de regels opgenomen dat het niet toegestaan is om de (bedrijfs)woning te gebruiken als burgerwoning. Echter was onderhavige woning op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking trad (op 16 maart 2017), al in gebruik als zelfstandige woning. Om die reden mag dit gebruik worden voortgezet (overgangsrecht).

Desondanks heeft initiatiefnemer de wens om deze omzetting tevens planologisch mogelijk te maken. Hiervoor 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 (Wonen) van deze regels.

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

1.4. Leeswijzer

Het wijzigingsplan 'Baarzenstraat 19a, Vught' bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het wijzigingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het wijzigingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale

versie is er een papieren versie van het wijzigingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Projectprofiel

Met dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016' voor de locatie Baarzenstraat 19a in Vught. In die wijzigingsbevoegdheid zijn hier wel enkele voorwaarden aan gesteld. Voorliggend plan past binnen die randvoorwaarden.



Obliekfoto plangebied aan Baarzenstraat (plangebied is rood omlijnd)

De bestaande woning is nooit onderdeel geweest van een groter geheel. Dat dit in het verleden wel op deze manier is bestemd, is de eigenaar van de woning niet eerder opgevallen. Er is dan ook geen sprake van een bestaande bedrijfswoning behorende bij een bedrijf. Aan de bebouwde situatie wordt niets veranderd, daarmee is de woning inpasbaar vanuit het stedenbouwkundig beeld.

De wijziging houdt in dat deze 'bedrijfswoning' wordt herbestemd tot burgerwoning. Hierbij is onderzocht dat er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen. Tevens vormt de nieuwe woonbestemming geen belemmering voor nabij gelegen bedrijven.

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking

worden onderbouwd. In artikel 1.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt gedefinieerd:

“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”

De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van dat artikel dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren. In de eerste plaats gebeurt dat door de behoefte aan de desbetreffende stedelijke ontwikkeling te onderbouwen. Uitgangspunt is vervolgens dat, met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, de nieuwe stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling daarentegen voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet dat eveneens worden gemotiveerd in de plantoelichting.

Beoordeling plan

Dit wijzigingsplan voorziet in de realisatie van één reguliere woning. 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. Ondanks gesteld kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' 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.

Bepaald is 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.

Geconcludeerd kan worden dat 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. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat met deze ontwikkeling sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, waartoe ook wijzigingsplannen worden gerekend.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit wijzigingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij een militair radarstation. In de Rarro zijn binnen deze gebieden bouwbeperkingen opgenomen ten aanzien van de maximale bouwhoogte van bouwwerken om verstoring van de radar te voorkomen. In dit wijzigingsplan worden geen bouwwerken met een dusdanige hoogte mogelijk gemaakt. Het plan voldoet dan ook de bepalingen uit de Rarro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdpogaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdpogaven:*
 - Werken aan de Brabantse energietransitie;
 - Werken aan een klimaatproof Brabant;
 - Werken aan de slimme netwerkstad;
 - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers.

In de aanloop naar de Omgevingswet heeft provincie Noord-Brabant voor de fysieke leefomgeving alvast een interim omgevingsverordening vastgesteld. Hierna wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (lov) is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De lov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de lov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit wijzigingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Beoordeling plan

Voor dit wijzigingsplan zijn van belang de rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en de instructieregels voor gemeenten.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de lov voor de volgende thema's rechtstreeks regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding

Diep grondwaterlichaam

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit wijzigingsplan maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

Geen attentiezone waterhuishouding

Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Artikel 2.21 van de Interim omgevingsverordening regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone 'Geen Attentiezone waterhuishouding'. De regels dienen dan ook, onverminderd de

bepalingen uit dit wijzigingsplan, in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De regels zijn gekoppeld aan de aanduidingen die op de verschillende kaarten van de Interim omgevingsverordening zijn opgenomen.

Het plangebied is gelegen in 'Concentratiegebied' in 'Stedelijk gebied'. Hiervoor gelden de volgende regels.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

In dit geval is sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling, waarbij het beoogde planvoornemen voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Door de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning wordt er geen woning toegevoegd, maar ontstaat er de mogelijkheid om de woning voor een bredere doelgroep beschikbaar te maken.

Het plan voldoet aan en past binnen de beleidsregels zoals deze zijn opgesteld in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. 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.

Samengevat kent de gemeente Vught een strategische en een integrerende rol toe aan de structuurvisie. Zo wil de gemeente aan de hand van de structuurvisie de regie kunnen voeren en vormt de structuurvisie het instrument om dwarsverbanden te leggen tussen het sectorale beleid.

Ten aanzien van wonen worden binnen de visie de volgende beleidsuitgangspunten genoemd:

- De gemeente kiest voor een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Dat betekent dat per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen.
- De gemeente kiest voor variatie tussen de wijken;
- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen en faciliteert dit op wijkniveau door de juiste voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen en het afstemmen van de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding.
- Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De doelstellingen voor verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving zijn het versterken van het Vughtse beeld (ruimte opzet van wijken, gevarieerde woonmilieus en een hoogwaardige openbare ruimte), het verbeteren van het woonklimaat en het toevoegen van woningen voor doelgroepen.



Uitsnede Structuurvisiekaart, Structuurvisie Vught

Beoordeling plan

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.*

Met dit wijzigingsplan wordt een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Door de omzetting van de bedrijfswoning tot burgerwoning ontstaat de mogelijkheid om de woning voor een bredere doelgroep beschikbaar te maken. Vanuit de structuurvisie bestaat er dan ook geen belemmering om de voorgenomen omzetting te realiseren.

3.3.2. Woonvisie Vught 2016 en Woningbouwprogramma 2019-2028

De gemeenteraad heeft op 9 juni 2016 de Woonvisie Vught 2016 vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie Vught 2016 geeft de raad de richting aan van het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook heeft de raad met het vaststellen mandaat aan het college gegeven om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen van concrete locaties, op te kunnen pakken. Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Dit woningbouwprogramma vervangt het programma, zoals opgenomen in de Woonvisie Vught 2016 en wordt onderstaand besproken. De overige aspecten van de woonvisie uit 2016 blijven van toepassing.

In de woonvisie wordt gesteld dat de crisis op de woningmarkt forse gevolgen heeft gehad en dat de doorstroming op de huur- en koopmarkt is gestagneerd. Geconstateerd wordt dat de woningmarkt weer aantrekt. De rode draad van de woonvisie is om iedereen prettig te laten wonen in Vught en om woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Relevante passages uit de woonvisie zijn dat geconstateerd wordt dat de vergrijzing in Vught verder doorzet met een wijzigende woningbehoefte als gevolg. De gemeente zet daartoe in op meer geschikte woningen voor senioren, geschikte (passende en betaalbare) woningen of woningen die geschikt kunnen worden gemaakt aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) én om welzijn en zorg en voorzieningen in de nabijheid. Voorts wordt de verduurzaming van de woningvoorraad gestimuleerd.

De gemeente zet in op een gezonde mix van woningen en bewoners, waarbij de verschuiving van prioriteit van nieuwe ontwikkellocaties naar transformatie van bestaande locaties noodzaakt tot een verdergaande flexibiliteit. Grootschalige nieuwbouw zal steeds meer plaats maken voor kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad met een combinatie van ingrepen: renovatie/levensduurverlenging, sloop/nieuwbouw, transformatie van bestaand vastgoed en kleinschalige herontwikkeling.

Woningbouwprogramma 2019-2028

Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij wordt ingegaan op de planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende

aantallen woningen. Het document bevat een woningbouwprogramma voor de periode 2019-2021 en een doorkijk van 2021-2028. Het plangebied dat in dit wijzigingsplan centraal staat wordt niet specifiek genoemd in het woningbouwprogramma.

In de het woningbouwprogramma wordt, ook als herijking van de woonvisie, gesteld dat het woonbeleid zich vooral richt op de doelgroepen starters en senioren. Er wordt beschreven wat er wordt gedaan om deze doelgroepen te bereiken en hoe doorstroming in de Vughtse woningmarkt gestimuleerd kan worden, namelijk:

- Doorstroming te bevorderen en het aanbod vergroten door onder andere scheefwonen tegen te gaan.
- Objectieve toewijzing bij de verkoop van woningen.

Andere ambities zijn om de toegankelijkheid van de sociale koopmarkt te vergroten, om de samenwerking met Woonwijze te versterken, om inkomensvoorwaarden en een antispeculatiebeding in de voeren, om een voorrangsregeling voor Vughtenaren op te tuigen en om duurzaam betaalbare koopwoningen te realiseren. Voor senioren wordt gestreefd naar voldoende voor senioren toereikende woningen.

Conclusie

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. Vanuit de woonvisie bestaat er dan ook geen belemmering om de voorgenomen omzetting te realiseren.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de (milieuhygiënische) aspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Archeologie

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft gemeente Vught samen met de gemeenten Heusden, Haaren en Loon op Zand een archeologische Verwachtingenkaart en Beleidsadvieskaart laten opstellen. Doel van deze kaarten is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven.

Beoordeling plan

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.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. 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, alsmede 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.

Beoordeling plan

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. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied "Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek", dat is gelegen op ongeveer 5 km ten zuidoosten van het plangebied. Op ongeveer 450 meter ten zuiden van het plangebied aan de Peellandstraat is het dichtstbijzijnde stukje Natuurnetwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant) gelegen. Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

(In)directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op het planvoornemen en de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden niet te verwachten. 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.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten.

die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

4.4. Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Voorliggend planvoornemen ziet op 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 voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren. 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.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

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.

4.7. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen ziet op 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 toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van belemmeringen. Vanuit akoestisch oogpunt bestaat er geen belemmering om de functiewijziging doorgang te laten vinden en akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.8. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden

dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

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.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

In dit geval is sprake van 'gemengd gebied', omdat er sprake is van sterke functiemenging. Er zijn zowel woningen als veel verschillende typen bedrijven aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. De oorspronkelijke richtafstanden zijn daarom met één afstandsstap te verminderen.

Ten behoeve van dit wijzigingsplan is een milieuzoneringsonderzoek uitgevoerd. Deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting.

Gelet op de milieucategorieën is het bedrijf aan Baarzenstraat 19 maatgevend. Het betreft een verhuurbedrijf voor licht en geluid bij evenementen. Het betreft een bedrijf van milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter voor het hinderaspect geluid (uitgaande van 'gemengd gebied'). De bedrijfsloods ligt op een afstand van 18 meter van de woning aan Baarzenstraat 19a. Vanuit de bedrijfsloods is geen hinder te verwachten. Het verhuurbedrijf beschikt over 3 vrachtwagens van max 12 ton. Deze voertuigen lossen regelmatig buiten de dagperiode (7 uur - 19 uur), echter niet structureel meer dan 4 transportbewegingen per dag. Om overlast te voorkomen wordt geprobeerd zoveel mogelijk binnen te laden en te lossen. Door het geringe aantal vervoerbewegingen en het inpandig laden en lossen van de voertuigen, is het zeer waarschijnlijk dat wordt voldaan aan de door in het Activiteitenbesluit gestelde geluidswaarden op de gevel van een woning (Baarzenstraat 19a).

De inrit van het bedrijf kan worden gezien als openbare ruimte, omdat het tevens de inrit voor de naastgelegen detailhandel aan Baarzenstraat 19b, 21, 21a en 23a betreft. Het geluid afkomstig van de inrit zal niet anders zijn dan het aanwezige geluid afkomstig van de openbare weg. Uitgaande van een gemengd gebied is daarmee eveneens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit het 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. Hierbij is tevens aangegeven dat onderhavige woning al een bestaand milieugevoelig object is.

4.10. Geur

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om

mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

Beoordeling plan

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.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor dit wijzigingsplan.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/jr$) die

niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Voorliggend planvoornemen ziet op 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.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

Hoofdstuk 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

5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Het ontwerpwijzigingsplan wordt inhoudelijk beoordeeld door de gemeente en, indien noodzakelijk, voorgelegd aan de vooroverleginstanties (zoals bijvoorbeeld waterschap en provincie).

5.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpwijzigingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpwijzigingsplan tijdens openingstijden in te zien in het gemeentehuis in Vught. Een digitale versie van het wijzigingsplan is raadpleegbaar via www.vught.nl en via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'Baarzenstraat 19a, Vught' is een wijzigingsplan zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Voorliggend document vormt de toelichting bij het wijzigingsplan 'Baarzenstraat 19a, Vught'. Dit wijzigingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0865.vghWPbaarzenstr19a-ON01.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

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

Bijlagen

Bijlage 1. Onderzoek bedrijven en milieuzonering, De Roever.