

Wijzigingsplan 'Koestraat ong.' te Vught

Gemeente Vught

Ontwerp



Wijzigingsplan 'Koestraat ong.' te Vught

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer: 211X05866.074380_1

Datum: 06 juni 2013

Contactpersoon opdrachtgever: De heer H. van der Velden

Projectteam BRO: Pascal Hendriks

Concept: -

Voorontwerp: -

Ontwerp: NL.IMRO.0865.vghWPkoestraat-ON01
22 april 2013 / 06 juni 2013

Vaststelling:

Onherroepelijk:

Bron foto kافت: Abstract 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
1.4 Wijzigingsbevoegdheid	5
1.5 Voorgestelde wijziging bestemming	5
2. PLANBESCHRIJVING	7
3. TOETSING AAN BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. TOETS AAN DE OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.3 Geluid	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Bodem	19
4.6 Flora en fauna	19
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.10 Water	26
4.11 Verkeer en parkeren	30
4.12 Conclusie	30
5. DE BESTEMMINGSREGELING	31
5.1 Inleiding	31
5.2 Verbeelding	31
5.3 Regels	31
6. FINANCIËLE HAALBAARHEID	35

7. CONCLUSIE	37
8. PROCEDURE	39
8.1 (Voor)overleg	39
8.2 Planprocedure	39
SEPARATE BIJLAGEN:	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' is voor de nog onbebouwde locatie aan de Koestraat in Vught (tussen percelen Koestraat 2 en Helvoirtseweg 41) een wro-zone- wijzigingsgebied opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak en bijgebouwenvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen', met bouwvlak en bijgebouwenvlak.

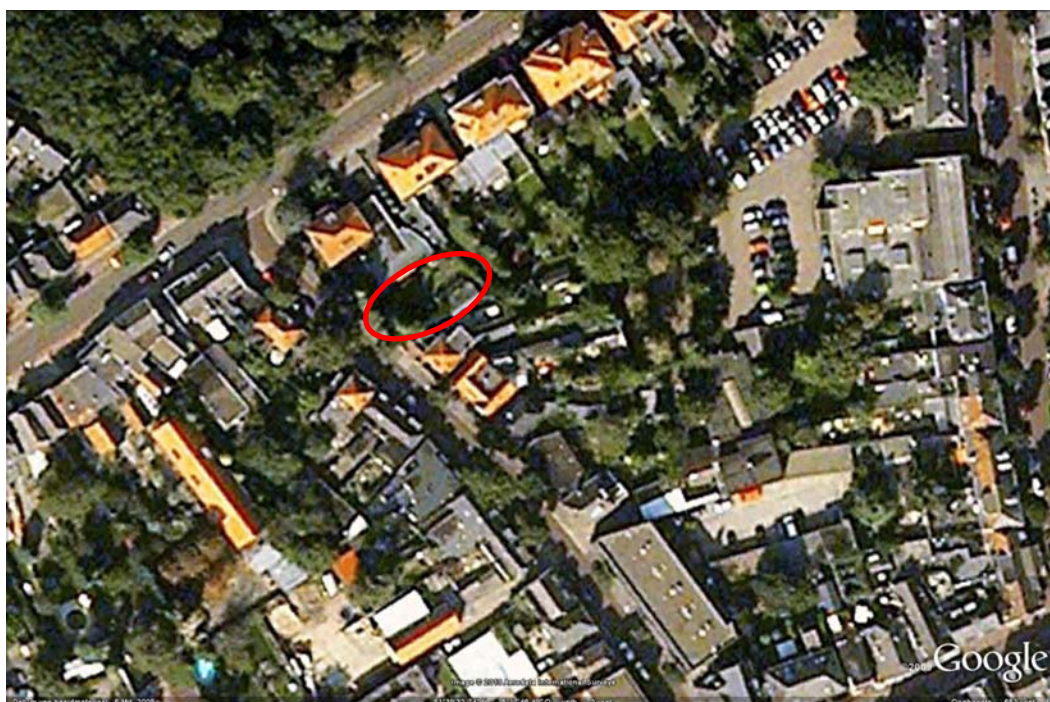
De eigenaar van het perceel wil gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid om op het perceel een vrijstaande (senioren)woning te kunnen realiseren. Onderliggend rapport 'Wijzigingsplan Koestraat ong. te Vught' betreft het wijzigingsplan om de wijziging juridisch -planologisch door te voeren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordrand van het centrumgebied van Vught. De locatie maakt onderdeel uit van de Koestraat, een woonstraat tussen Kerkstraat en Helvoirtseweg. In het verleden behoorde dit perceel tot de woning Helvoirtseweg 41.

Het perceel is onderdeel van een bebouwingswand aan de oostzijde van de Koestraat. De bebouwingswand bestaat uit vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen uit het begin van de vorige eeuw. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Vught, sectie L, nummer 3523, groot circa 300 m².

Op navolgende afbeelding is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De begrenzing van het plangebied komt overeen met de grens van het wijzigingsgebied zoals is ingetekend op de verbeelding van bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'.



1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de regeling in het vigerende bestemmingsplan en bijbehorende wijzigingsbevoegdheid. Hier vindt de toetsing plaats van de voorgestelde toevoeging van het nieuwe bouwvlak aan de voorwaarden die horen bij de wijzigingsbevoegdheid. Vervolgens wordt ingegaan op de bestemmingsregeling van onderhavig wijzigingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt de procedure toegelicht.

1.4 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' is in artikel 21.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak en bijgebouwenvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen', met bouwvlak mits:

- a) maximaal 1 woning wordt gebouwd;
- b) de woning inpasbaar is vanuit het stedenbouwkundige beeld;
- c) op het bouwperceel in de parkeerbehoefte wordt voorzien, overeenkomstig de normering in de parkeernota van de gemeente Vught;
- d) de woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e) in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorziening wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;
- f) in het kader van de watertoets schriftelijk advies van de waterbeheerder wordt ingewonnen;
- g) geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieuonderzoek is aangetoond dat het plan vooralsnog uitvoerbaar is;
- h) in het wijzigingsplan het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvorm wordt aangegeven;
- i) bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

1.5 Voorgestelde wijziging bestemming

De bestemming voor het perceel Koestraat blijft 'Wonen', echter er worden bouw-mogelijkheden aan het plan toegekend. Wat betreft deze bouw-mogelijkheden wordt aangesloten bij het moederplan/ bestemmingsplan 'Centrum'. Zo wordt er een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gebouwd mag worden. Hieraan zijn regels gekoppeld, die de grenzen van de bebouwing weergeven. Daarnaast is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen, deze sluiten tevens aan bij het moederplan.

2. PLANBESCHRIJVING

Het plan omvat de bouw van één vrijstaande (senioren)woning. De woning heeft een opbouw van één bouwlaag met kap waarbij de goothoogte 3,50 meter bedraagt. Op de massa wordt een zadeldak toegepast waarbij de noklijn haaks op de straat wordt gesitueerd.

De massa is stedenbouwkundig en architectonisch verbijzonderd. De begane grondlaag is breder in opbouw dan de massa op de verdieping. De begane grondlaag heeft een breed basement waarbij de voorgevel in het verlengde ligt van de in de straatwand toegepaste voorgevellijn. De zijdelingse perceelsgrenzen zijn echter schuin op de voorste perceelsgrens geplaatst. Aan de noordzijde, grenzend aan het perceel aan de Helvoirtseweg is de hoofdmassa uitgebreid met een berging en tuin-kamer. Ook hier zijn de gevels gelijk aan de perceelsgrenzen geplaatst. De hoofdmassa is op de verdieping smaller ten opzichte van het basement. De voorgevellijn ligt gelijk met de voorgevellijn van het basement. De zijgevellijnen van de massa op de verdieping zijn haaks op de voorgevellijn geplaatst. Daarmee is de massa op de verdieping 'verdraaid' ten opzichte van het basement.

Na realisatie van de woning is 140 m² van het perceel bebouwd. Er blijft nog 165 m² onbebouwd terrein over.

De wijzigingbevoegdheid op het perceel staat slechts één woning op het perceel toe. Het bouwplan gaat uit van één woning en voldoet daarmee aan sub a van de wijzigingsbevoegdheid.

3. TOETSING AAN BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten uit de wijzigingsbevoegdheid is bepalend voor de vraag of de gewenste woning (en daarmee het wijzigingsplan) ook daadwerkelijk uitvoerbaar is.

De locatie aan de Koestraat betreft een binnenstedelijke situatie. Het perceel is onderdeel van de bestaande bebouwde kom van Vught en maakt onderdeel uit van bebouwd gebied. De bouw van een woning op een onbebouwd gedeelte van een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening¹ is de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weergegeven. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Voor de ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voor-

¹ Vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010. In werking getreden op 1 januari 2011

zienen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouw-behoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' bereiken en zijn voor onderhavig wijzigingsplan van belang.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één woning op een onbebouwd perceel in een bestaand bebouwingslint, in de kern (Vught), in het stedelijk concentratiegebied. De karakteristiek van dit deel van het Vughtse centrumgebied blijft met een zorgvuldig ontwerp van de woning in tact. Een onbebouwd perceel in het stedelijk weefsel wat voor wonen geschikt is, wordt zorgvuldig ontwikkeld. Er is sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

De woonfunctie van het bebouwingslint blijft met het toevoegen van de seniorenwoning gehandhaafd en verder uitgebreid.

Verordening Ruimte fase 1 en 2

In de Verordening Ruimte (voetnoot 1 maart 2011) staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor onder andere bevordering van ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkeling, aardkunde en cultuurhistorie.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009

Deze beleidsvisie² is een herziening van de eerdere woonvisie uit 2002. Het document is in de eerste plaats een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld.

Op basis van haar ambitie kiest de gemeente voor een toevoeging van circa 800 woningen in de periode 2009-2015. Indien mogelijk is de gemeente graag bereid om dit aantal uit te breiden door overname van (een deel van de) taakstelling van naburige gemeenten. Dit laatste in verband met de ambitie op het inwoneraantal op peil te houden en het (ruim voldoende) aantal projecten in voorbereiding.

De geplande en in uitvoering zijnde woningbouwprojecten in Vught voorzien in een toevoeging van circa 1.500 woningen in de periode 2009 tot en met 2015. Van deze woningen zijn er circa 668 betrokken in projecten die op korte termijn (vrijwel) zeker zullen worden gerealiseerd. Het grootste deel van de 800 te realiseren woningen ligt dus reeds vast in projecten die zich in een vergevorderd stadium van uitvoering bevinden. De ruimte om binnen de 800 woningen nog te sleutelen aan het programma is daarmee (zeer) beperkt. Bijsturen van het programma zal met name moeten gebeuren in de overige projecten die in de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt.

De gemeente Vught streeft ernaar een verscheidenheid aan doelgroepen woonruimte te bieden. Ongeacht leeftijd, inkomensklasse of gezinssamenstelling. Op de Vughtse markt is echter nog steeds sprake van schaarste. Daarnaast is de (fysieke) ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad beperkt. Daarom wil de gemeente binnen deze totale groep van mensen de belangen van een aantal specifieke doelgroepen extra goed afwegen. Dit betreft de volgende doelgroepen:

- mensen met een laag inkomen;
- starters;
- gezinnen met kinderen;

² Vastgesteld door de gemeenteraad in oktober 2009.

- ouderen;
- mensen met een beperking.

De voorgestane ontwikkeling betreft het toevoegen van een seniorenwoning. De komende jaren neemt in Vught het aandeel 65-79 jarigen toe. In 2007 heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de specifieke woonwensen van 55-plussers. Hieruit is een groot aantal thema's naar voeren gekomen die aandacht moeten krijgen in de relatie tot het wonen. Enkele daarvan zijn:

- naast kinderen wonen/inwonen/woning splitsen;
- woonvorm waarbij zelfstandigheid voorop staat;
- levensloopbestendige woningen;
- alternatieve woonvormen/groepswoningen/woongemeenschappen;
- betaalbare huurwoningen/appartementen;
- aanleunwoningen met tuin(tje);
- mogelijkheden tot uitbreiding eigen woning.

Uit het woonwensenonderzoek blijkt verder dat 60% van de senioren in het centrum van de woonplaats wil wonen.

De gemeente Vught wil met het woonbeleid zich er sterk voor maken dat er (in de toekomst) voldoende woningen, in de juiste typen en de juiste prijsklassen, beschikbaar zijn. Om dit te bereiken wordt onder andere ingezet op nieuwbouw.

Doorwerking plangebied

Eén van de voorwaarden ten aanzien van het wijzigingsgebied is dat de woning past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Ook het provinciale beleid eist dat nieuw te realiseren woningen in het bestemmingsplan passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent). De provinciale verordening eerste fase verplicht gemeenten daarbij zich te houden aan de aantallen die voortkomen uit de meest actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Eind januari 2012 is door de provincie de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uitgebracht. Deze prognose, met voor Vught een aantal van om en nabij 800 te realiseren woningen in de periode 2012-2020 is nog niet verwerkt in de meest actuele woningbouwplanning van Vught, het Meerjarenplan woningbouw 2012-2015 en zal zich op regionaal niveau in de loop van 2012 nog moeten vertalen in nieuwe regionale woningbouwafspraken. Het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 2012 en gaat uit van een woningvoorraadtoename van 800 woningen in de periode 2010-2020.

De laatste provinciale prognose geeft meer ruimte in kwantitatieve zin en dit betekent dan ook dat er in de nabije toekomst weer – in beperkte mate – nieuwe plannen toegevoegd kunnen worden aan het woningbouwprogramma/meerjarenplan.

Dit gebeurt steeds op basis van voortschrijdend inzicht en zal zich uiteindelijk in 2013 vertalen in een bijgesteld Meerjarenplan Woningbouw 2013-2016. In het vigerende Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 is rekening gehouden met 'incidentele aanvragen' door derden en daarmee gereserveerd in het beschikbare woningcontingent. Hiermee past het plan in de huidige regionale kwantitatieve afspraken over het aantal nieuwbouwwoningen en de regionale afspraken. Deze afspraken zijn vastgelegd in RRO verband in de zogenaamde Regionale Agenda Wonen d.d. 14 juni 2012.

In het bestuursakkoord is in algemene bewoordingen aangegeven dat de in Woonvisie opgenomen standpunten bijstelling behoeven waarbij de Vughtse behoefte en de kwaliteit van de woonomgeving leidend zijn. De bouw van de beoogde seniorenwoning is een particulier initiatief en vindt plaats op een nu onbebouwde locatie in het bebouwingslint. Het project geeft daarmee invulling op de bijstellingen in de Woonvisie.

4. TOETS AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid is bepalend voor de vraag of het wijzigingsplan voor de locatie ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland)

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort daarnaast niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de navolgende paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het bouwplan aan de Koestraat in Vught ligt binnen de geluidzone van:

- A2 (wegverkeerslawaaï);
- A65 (wegverkeerslawaaï);
- Helvoirtseweg (wegverkeerslawaaï);
- Kappellaan (wegverkeerslawaaï);
- Spoorlijn Eindhoven naar 's-Hertogenbosch traject 770/738 (railverkeerslawaaï).

De overige wegen nabij het plan, waaronder de Koestraat kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit betekent dat in het kader van de Wet geluidhinder er geen eisen worden gesteld aan de optredende gevelbelastingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de Koestraat in het onderzoek wel beschouwd.

Een akoestisch onderzoek⁴ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze toelichting van het wijzigingsplan. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er in het kader van de Wet geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaaï ten gevolge van de A2, A65 en Helvoirtseweg wordt overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van financiële aard. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Vught is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Aan dit verzoek kan door de gemeente aanvullende voorwaarden worden gesteld.

Conclusie

Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen worden eisen gesteld aan de geluidbelasting binnen de woning. In een aanvullend onderzoek dienen de te treffen geluidwerende gevelmaatregelen te worden bepaald.

⁴ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Koestraat Vught (projectnr. M12 449.401.1). K+ Adviesgroep bv, 7 mei 2013.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven⁵. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en voorzieningen. Aan de Helvoirtseweg 41, grenzend aan de planlocatie, is assurantie- en verzekeringskantoor gevestigd. Aan de Koestraat 3, tegenover de planlocatie, is een café gevestigd. Verder is in de Koestraat, op afstand van de planlocatie, een schildersbedrijf aanwezig. Het betreft functies die behoren tot de categorie 1 en 2 uit de VNG brochure.

Het assurantie- en verzekeringskantoor is gevestigd in een gebouw naast de woning. Het betreft een aan huis verbonden onderneming. De afstand tussen het café en het plangebied bedraagt meer dan 10 meter. Daarmee kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG brochuren. De functies veroorzaken geen hinder voor de ontwikkeling van de woning binnen het plangebied.

Binnen het plangebied wordt alleen een woning gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

⁵ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend en aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Er is door Aeres Milieu een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het terrein Koestraat ong. te Vught.⁶

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, lood, zink Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM) en Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal

⁶ Verkennend bodemonderzoek Koestraat (naast nr. 2) in Vught, Aeres Milieu, rapportnr. AM12389. 20 februari 2013.

niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurwaarden binnen het plangebied

Binnen het plangebied zijn opgaande begroeiingen aanwezig, het betreft met name tuinbeplantingen. Het is mogelijk dat enkele algemeen beschermde planten- en zoogdiersoorten in het plangebied voorkomen. Door de huidige inrichting en het gebruik als gecultiveerde tuin worden er geen streng beschermde planten- of grondgebonden zoogdiersoorten (tabel 2 of 3-soorten) in het plangebied verwacht.

Het is niet uitgesloten dat er vleermuissoorten in de directe omgeving van het plangebied voorkomen. Ook zullen vogels veelvuldig in het plangebied en de directe omgeving voorkomen. Het gaat met name om algemene vogelsoorten, waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is onder de Flora- en faunawet. Er worden echter geen bomen verwijderd door de ontwikkeling.

Effecten van de ontwikkeling op aanwezige natuurwaarden

Effecten van de ontwikkeling op algemeen beschermde planten- en diersoorten door de bouw van het woonhuis is niet uit te sluiten, echter voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op gebouwbewonende diersoorten, zoals vleermuizen zijn redelijkerwijs uit te sluiten door het ontbreken van bebouwing op het perceel.

Conclusie en aanbevelingen

De werkzaamheden in het plangebied kunnen aanwezige broedgevallen van vogels verstoren. Het is in de praktijk niet mogelijk om hiervoor een ontheffing te verkrijgen. Het is daarom aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden te laten plaatsvinden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot maart.

Met inachtneming van deze voorwaarde kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreffende vogels in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden. Een aanvullend onderzoek naar streng beschermde plant- of diersoorten is voor de ontwikkeling niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van één woning valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dit is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Er is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek 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), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁷ 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.

⁷ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan Centrum Vught is voor de planlocatie het aspect externe veiligheid onderzocht⁹. Voor de locatie zijn de risico's in beeld gebracht die het gevolg zijn van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen.

Geen van de in de rapportage onderzochte risicobronnen heeft een Pr 10⁻⁶ contour/veiligheidszone. Plaatsgebonden risico vormt dus geen belemmering voor het plangebied.

Groepsrisico

Uit eerder uitgevoerde groepsrisicoberekeningen in het kader van andere ruimtelijke procedures blijkt dat het groepsrisico van geen van de risicobronnen boven de oriëntatiewaarde ligt. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Boxtel-Vught is krachtens een convenant feitelijk gestaakt is en ook het rijksontwerp Basisnet niet voorziet in vervoer gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn. Een groepsrisicoberekening van deze spoorlijn is ten behoeve van de planontwikkeling niet nodig.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant¹⁰ zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

⁹ Quickscan externe veiligheid Centrum Vught e.o. SAVE, maart 2011

¹⁰ Provincie Noord-Brabant, Risicokaart

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

De oudste gedetailleerde kaarten van het plangebied zijn de kadastrale minuten uit de periode 1811-1830. In deze periode is de locatie Koestraat nog onbebouwd. Het kaartmateriaal tussen de periode 1850-1950 laat wel andere activiteiten op de locatie zien. Op de kaart uit 1924 lijkt het gebied aangeduid te worden als park of waterpartij, mogelijk behorend tot het landgoed Zionsburg. Op een topografische militaire kaart van 's-Hertogenbosch en omgeving (datum onbekend) is duidelijk te zien dat op de locatie een waterpartij aanwezig is. Op deze kaart is ook te zien dat ten zuiden van de planlocatie een ontsluitingspad aanwezig is tussen Koestraat en Dorpsstraat. Dit pad is op de kaart uit 1924 al deels verdwenen. Bekend is dat dit pad vroeger gebruikt werd voor het halen en brengen van koeien naar de weilanden buiten Vught.



Figuur: Topografische kaart 1924 (in rood ligging van het plangebied)



Figuur: Topografische militaire kaart datum onbekend (in rood ligging van het plangebied)

Op de kaart uit 1924 is minimaal bebouwing in de Koestraat aanwezig. Het deel van de Helvoirtseweg tussen Koestraat en Dorpsstraat is nog niet bebouwd. In de jaren '30 van de vorige eeuw worden hier woningen gebouwd. Na de tweede wereldoorlog wordt het centrumgebied van Vught verder met bebouwing geïntensiveerd en wordt de Koestraat een reguliere woonstraat. Daarbij is de planlocatie onderdeel van de tuin behorende bij het pand aan de Helvoirtseweg. De structuur van het voormalige pad wordt een perceelsgrens. Ook de bebouwingswand aan de Dorpsstraat wordt verder geïntensiveerd. Het middengebied wordt verder ontwikkeld tot achtertuinen en gezamenlijk parkeerterrein.

Met de ontwikkeling van de seniorenwoning op de planlocatie wordt de bebouwingswand van de Koestraat verder opgevuld. De kavelstructuur wordt niet gewijzigd. De schuine perceelsgrens tussen nieuwe woning en woning Koestraat nummer 2 blijft gehandhaafd. De nieuwe bebouwing komt op afstand van de perceelsgrens te liggen en de daaraan grenzende zijgevel volgt de schuine loop. Daarmee blijft de loop van het voormalige pad in het bebouwingsbeeld gemarkeerd.

Archeologie

Door Aeres Milieu is een archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd¹¹. Het doel van het booronderzoek is de, in het door Oranjewoud in 2011 uitgevoerde bureauonderzoek, opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens een waardestelling en adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervoltraject worden opgesteld.

De locatie ligt op de overgang van het rivierdal de Dommel naar hoger gelegen dekzandruggen en stuifzandgebieden. Deze landschappelijke zone kent een lange bewoningsgeschiedenis. In het plangebied kunnen archeologische vindplaatsen uit de periode mesolithicum tot en met de nieuwe tijd worden aangetroffen.

Met uitzondering van boring 5 is in het hele plangebied een diepgaande verstoring aangetroffen. Vermoedelijk handelt het zich om een oude vijver welke is opgevuld. Als gevolg van de diepgaande ingreep zijn alle archeologische resten verstoord. Ter plaatse van boring 5 is een intact bodemprofiel aangetroffen op een diepte van 90 centimeter –mv, deze zone valt echter buiten de ontwikkeling. Daarnaast betreft dit een dusdanig klein deel van het plangebied dat geadviseerd kan worden dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

¹¹ Archeologisch verkennend veldonderzoek door middel van boringen Koestraat (naast nr. 2) te Vught. Aeres Milieu projectnummer AM12389, 8 februari 2013

4.10 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap De Dommel

Het wijzigingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op het nieuwbouwplan zijn in relatie tot duurzaam omgaan met water de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen.

- Meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimte vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm¹²). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeente Vught: Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017. Dit heeft de gemeenteraad op 22-12-2011 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: De verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is in ieder geval de voorkeursvolgorde voor riolering opgenomen. Voorkeursvolgorde voor afvalwater en hemelwater (landelijke voorkeursvolgorde) is al volgt:

- ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
- verontreiniging van (afval)water voorkomen of beperken;
- afvalwaterstromen gescheiden houden, (landelijke voorkeursvolgorde voegt toe: "tenzij niet gescheiden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer"; in Vught betekent dit het bestrijden van foutaansluitingen);
- huishoudelijk afvalwater en, voor zover kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, inzamelen en transporteren naar een zuiverende inrichting (als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet);
- ander afvalwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken (niet actief);
- ander afvalwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen (bijvoorbeeld door middel van IBA's);
- ander afvalwater gaat naar de AWZI.

¹² Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Waterparagraaf

De verharding op het terrein neemt onder andere toe door het toevoegen van bebouwing op het perceel. Het verhard oppervlakte neemt toe met 140 m². Het watersysteem mag door deze nieuwe ontwikkeling niet negatief beïnvloed worden (hydrologisch neutraal ontwikkelen). Dit heeft ook betrekking op de omgang met schoon regenwater. In principe wordt zoveel mogelijk water niet naar de RWZI afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van (schoon) afstromend regenwater is als volgt:

1. hergebruik;
2. infiltreren in de ondergrond (bij een netto verhardingstoename groter dan 500 m²);
3. afvoeren naar het oppervlaktewater;
4. afvoeren via de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel (dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.)

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In samenwerking met Waterschap Aa en Maas heeft Waterschap De Dommel een definitie en randvoorwaarden opgesteld voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ieder ruimtelijke ontwikkelingsplan is uniek. De toetsing van ruimtelijke ontwikkelingsplannen is dan ook maatwerk. Niet in alle gevallen zijn de algemeen geformuleerde normen toereikend voor de toetsing. In eerste instantie wordt getoetst op de aspecten en normen die hieronder zijn weergegeven:

- a) Er is geen toe- of afname van de afvoer op de rand van het plangebied;
- b) Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten;
- c) Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- d) De omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk;
- e) Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten.

Overige randvoorwaarde

- In alle gevallen moet de ontwikkeling aantoonbaar in de volledige aanleg van alle maatregelen voorzien, vooruitlopend op, of in gelijke fasering met de verhardingstoename;
- De bergingsopgave van een ontwikkeling dient bij voorkeur binnen het plangebied te worden gerealiseerd;
- Als met de ontwikkeling watergangen verdwijnen die, behalve voor het plangebied zelf, ook voor het regionale systeem een bergingsfunctie vervullen, dient

een berging met dezelfde omvang ten behoeve van het regionale systeem te worden terug gebracht;

- Na vulling van een bergingsvoorziening moet deze tijdig weer leeg zijn, zodat de volledige bergingscapaciteit voor het opvangen van een volgende bui beschikbaar blijft (dimensionering en het ontwerp van bergingsvoorzieningen zie module C2200 van de Leidraad Riolering);
- De initiatiefnemer is verantwoordelijk om de gewenste en toegestane maatgevende afvoer aan te bieden op een bestaande watergang met voldoende afvoercapaciteit.

Watertoets plangebied

Het perceel is in de huidige situatie onverhard. Met de ontwikkeling neemt het netto verhardingstoename met 140 m² toe. De locatie is een onderdeel van een bestaande bebouwingswand in het stedelijke gebied van Vught. Er bevindt zich in de directe omgeving geen oppervlaktewater.

De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 3 m+ NAP. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand op het perceel bedraagt 40-80 cm (grondwatertrap VI). De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² is er vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Met onderhavige ontwikkeling is er een netto verhardingstoename van 140 m² wordt er door het waterschap geen bergingsopgave geeist.

Eén van de voorwaarde om de bestemming 'Wonen', zonder bouwvlak en bijgebouwenvlak wijzigen in de bestemming 'Wonen', met bouwvlak is als er in voldoende mate in de noodzakelijke infiltratievoorziening wordt voorzien ten behoeve van de infiltratie van afgekoppeld hemelwater;

Met behulp van de HNO-tool van Waterschap de Dommel is de te bergen en/of infiltreren hoeveelheid hemelwater T10+10% berekend en bedraagt 6 m³. Het hemelwater wordt in de bodem op het perceel geïnfiltreerd. Hiervoor worden onder de oprit infiltratiekratten¹³ aangelegd. om de benodigde capaciteit van 6 m³ te infiltreren worden in totaal 30 infiltratiekratten onder de oprit aangelegd met minimaal 80 cm. dekking op de kratten.

¹³ Infiltratiekratten Aquacel Lite o.g.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt via de Koestraat ontsloten. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

Parkeren

Het parkeren voor de woning wordt op eigen terrein geregeld. Naast de woning wordt op eigen terrein een opstelstrook gerealiseerd voor twee auto's. De toekomstige parkeerbehoefte voor de woning is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Vught¹⁴. Voor de locatie is uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per eengezinswoning.

4.12 Conclusie

Op basis van de in dit hoofdstuk uitgevoerde toets aan de omgevingsaspecten kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden b tot en met g uit de wijzigingsbevoegdheid.

¹⁴ Parkeernota gemeente Vught, onderdeel van het 'parkeerbeleid gemeente Vught' d.d. 25 mei 2005.

5. DE BESTEMMINGSREGELING

5.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.'.

Het wijzigingsplan 'Koestraat ong.' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding heeft de grond binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Regels

Bestemmingen

De regels in verband met de bestemming kennen een opbouw en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels opgenomen en afwijkingsbevoegdheden. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van de bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een specifieke regel. In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhal-

ve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels.

Systematiek van de regels

Onderhavig bestemmingsplan omvat één bestemming, namelijk “Wonen”. De ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening. In de bestemmingsregels is het volgende aangegeven ten aanzien van het gebruik en het bouwen:

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast is tevens een beroep aan huis toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de specifieke gebruiksregels.

Bouwen

De woning mag uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Er zijn niet meer dan twee bouwlagen toegestaan. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’.

Leeswijzer bij de regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemming. Voor de bestemming “Wonen” geldt het volgende stramien:

- bestemmingsregels;
- de bouwregel;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.
- .

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene gebruiksregels;
- algemene afwijkings- en wijzigingsbepaling;
- algemene procedureregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *overgangsbepalingen*: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden.
- *slotbepaling*.

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Vught verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Vught besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. CONCLUSIE

Het wijzigingsplan 'Koestraat ong.' te Vught is een uitwerking van de in het bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' opgenomen wijzigingsbevoegdheid verwijderen. Aan alle in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden kan worden voldaan. Er wordt met het plan maximaal één woning gebouwd. Deze woning wordt in de bestaande straatwand van de Koestraat ingepast. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande rooilijn en bouwhoogte. Op de verbeelding zijn in het bouwvlak, de aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvorm aangegeven.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats. De parkeernorm van 2 parkeerplaatsen kan op eigen oprit worden gerealiseerd. De woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Er is in het Meerjarenplan Woningbouw 2012-2015 rekening gehouden met 'incidentele aanvragen' zoals onderhavige woning.

Het hemelwater wordt op eigen terrein afgekoppeld en door middel van infiltratie (infiltratiekratten onder de oprit) gerealiseerd. Daarmee wordt in voldoende mate de noodzakelijk infiltratievoorziening op eigen terrein gerealiseerd.

Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De onderzoeken tonen aan dat er geen sprake is van milieuhygienische belemmeringen en dat het plan uitvoerbaar is.

De haalbaarheid van de bouw van de vrijstaande (senioren)woning is in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 (Voor)overleg

Dit plan is gerealiseerd op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Centrum Vught e.o." dat in het kader van de vaststellingsprocedure onderworpen is geweest aan het wettelijk vooroverleg. Het voorliggende wijzigingsplan behoeft derhalve niet afzonderlijk onderworpen te worden aan het wettelijk vooroverleg. Wel is in het wijzigingsplan bij de voorwaarden voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid (waarvan middels onderhavig wijzigingsplan gebruikt wordt gemaakt) opgenomen dat burgemeester en wethouders dienen te worden gehoord. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden.

8.2 Planprocedure

Ingevolge de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (wet UOV) dienen alle ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) te worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dit betekent dat het college het wijzigingsplan zes weken ter inzage dient te leggen, zodat belanghebbenden hun zienswijzen naar voren kunnen brengen. Hierna neemt het college een besluit over vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot de ingediende zienswijzen. De indieners van de zienswijzen worden hierover geïnformeerd. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Regels

