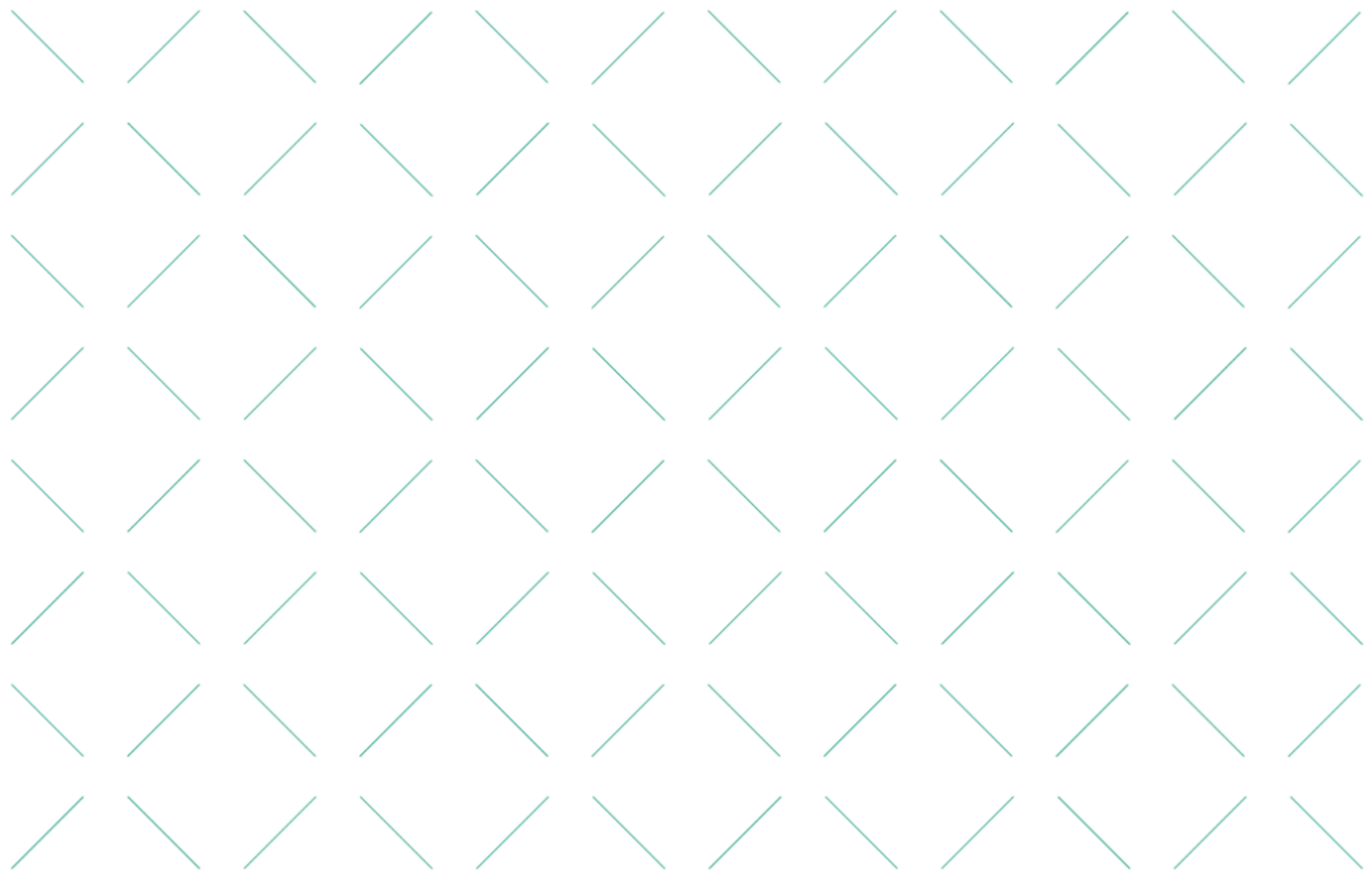


Bestemmingsplan

MOLENHOF, VUGHT

Vastgesteld 14 maart 2023



BUREAU**VERKUYLEN**

Bestemmingsplan

MOLENHOF, VUGHT

documentstatus	Vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0865.vghBPMolenhof-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	14 maart 2023
projectnummer	23519107
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl



BUREAUVERKUYLEN

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Bebouwing en functies	13
2.2	Ontsluiting	15
2.3	Groen en water	15
Hoofdstuk 3	Plan	17
3.1	Bebouwing en functies	17
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Groen en water	20
3.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	20
Hoofdstuk 4	Beleid	23
4.1	Nationaal niveau	23
4.2	Provinciaal niveau	24
4.3	Gemeentelijk niveau	30
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	37
5.1	Milieu	37
5.2	Waarden	53
5.3	Waterparagraaf	57
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	63
6.1	Kostenverhaal	63
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	63
6.3	Maatschappelijk	63
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	65
7.1	Algemeen	65
7.2	Planregels	65
Hoofdstuk 8	Procedure	69
8.1	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	69
8.2	Vaststelling door gemeenteraad	69

Bijlagen bij de toelichting	71
Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Advies veiligheidsregio
Bijlage 3	Onderzoek trilling railverkeer
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Onderzoek geluidreflectie
Bijlage 6	Archeologisch onderzoek
Bijlage 7	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 8	Quickscan flora & fauna
Bijlage 9	Geohydrologisch onderzoek
Bijlage 10	Waterhuishoudkundig plan
Bijlage 11	Omgevingsdialoog
Bijlage 12	Nota van zienswijzen
 Regels	 73
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Groen
Artikel 4	Verkeer
Artikel 5	Wonen
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel
Artikel 8	Algemene gebruiksregels
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels
Artikel 10	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 11	Overgangsrecht
Artikel 12	Slotregel
 Bijlagen bij de regels	 103
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
 PM Vaststellingsbesluit	 105

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Molenhof, Vught" van de gemeente Vught.

1.1 Aanleiding en doel

Achter de woningen Molenvenseweg 65 tot 75 te Vught ligt het perceel K-807, dat een oppervlakte heeft van 1.158 m². Het perceel, dat eigendom is van de bewoners van Molenvenseweg 75, is onderdeel van een groene, monumentale omgeving met een voormalige basisschool Molenven en een begraafplaats. Op dit perceel staat een kleine kapel, die thans als atelier in gebruik is. Voorts is het perceel in gebruik als tuin.

Ontwikkelaar Vrijborg is voornemens een bestemmingsplanprocedure te doorlopen, waarna externe partij(en) twee vrijstaande woningen op de percelen zullen realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan". De gemeente Vught heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief (*"faciliteren van twee woningen in het woningbouwprogramma in een CPO-project op het perceel K807"*) door middel van een herziening van het bestemmingsplan, mits de kapel behouden blijft en meer zichtbaar wordt.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het toestaan van twee vrijstaande woningen op het perceel K-807.

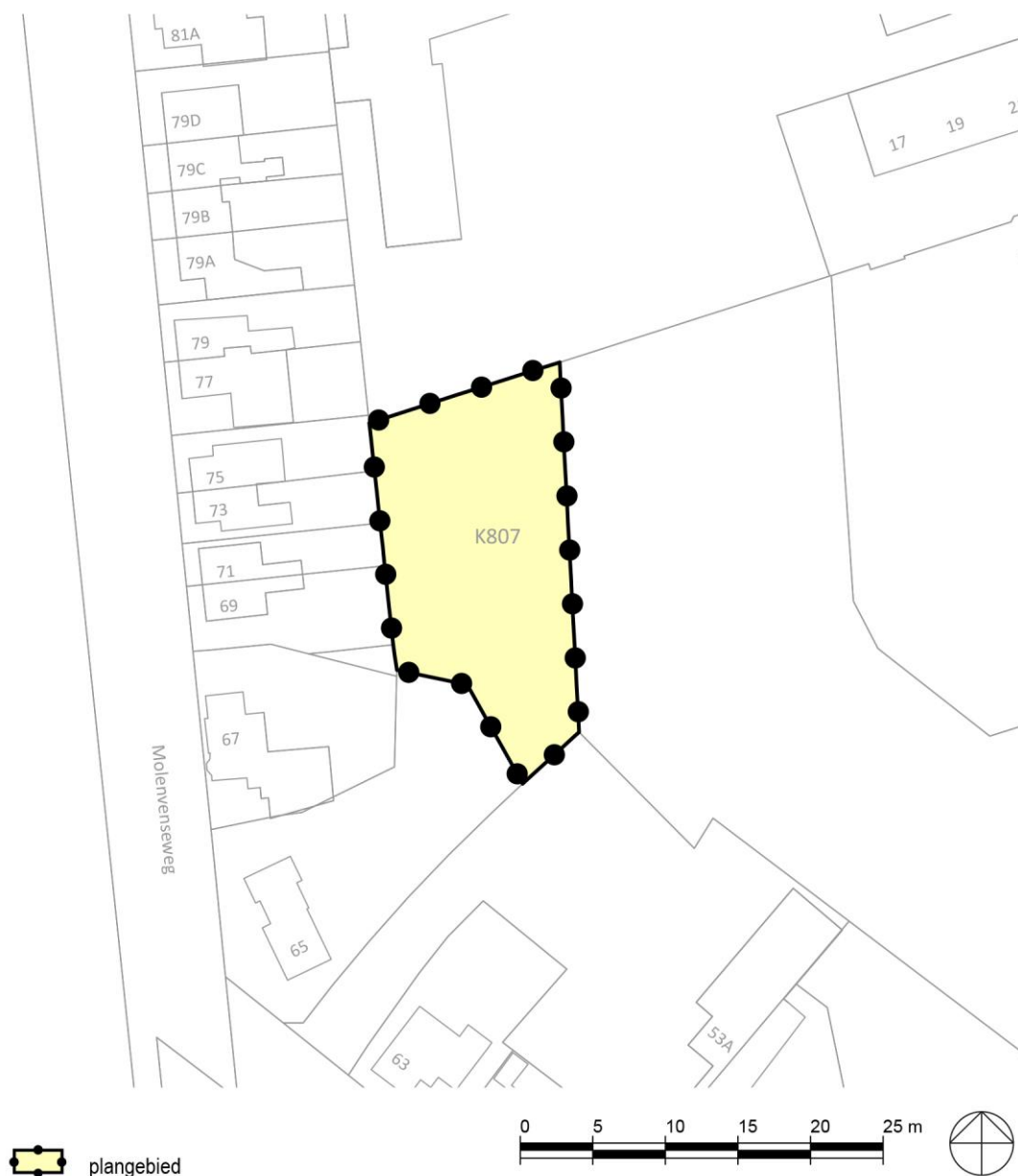
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend bij de gemeente Vught, sectie K, nummer 807
De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.158 m². De gronden zijn particulier eigendom.

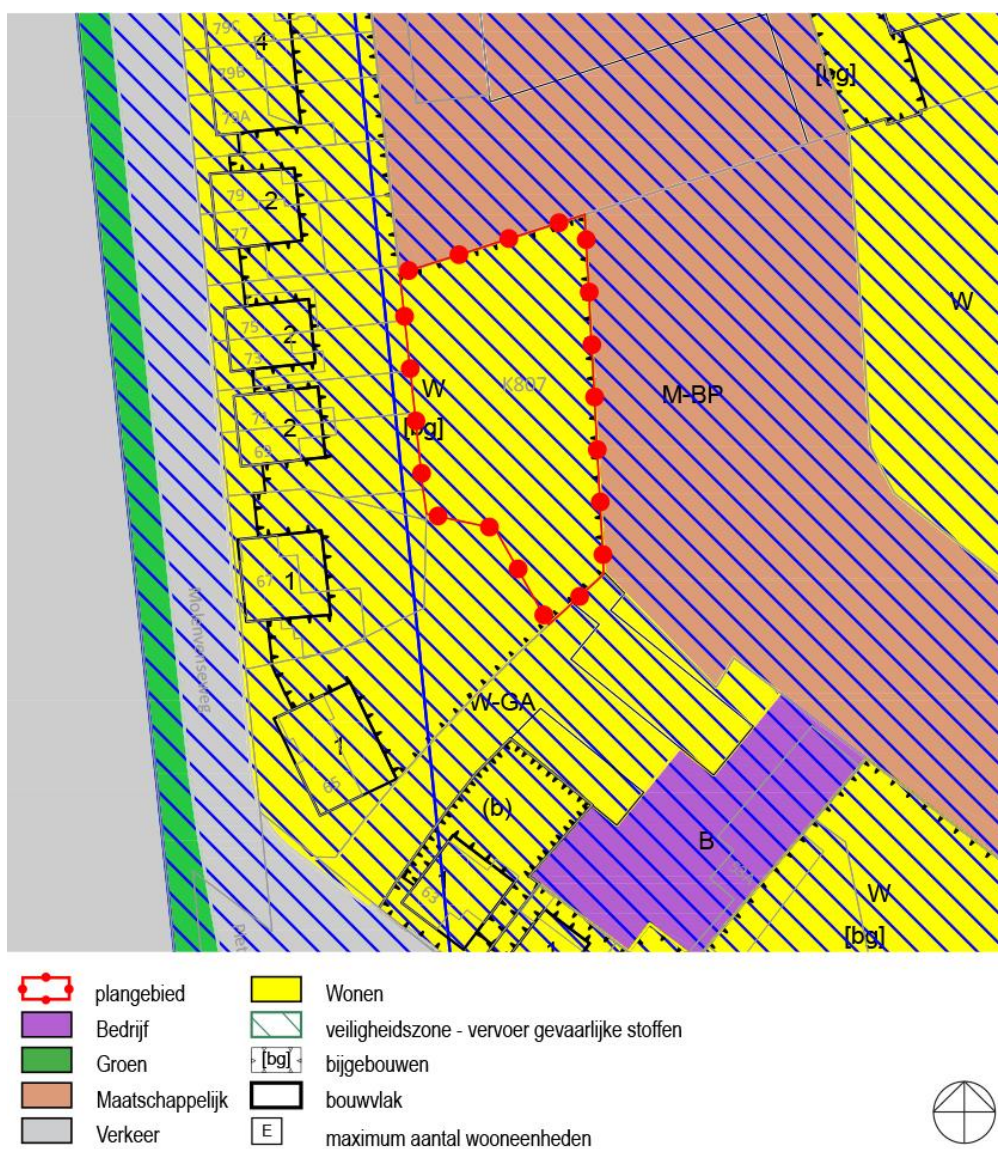
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan";
- Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren";
- Bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught".

1.3.1 Bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"

Het bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan" is op 15 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de geldende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied ligt in de bestemming 'Wonen', die bedoeld is voor wonen. Het bouwen van woningen is echter uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak toegestaan. Binnen onderhavig plangebied is geen bouwvlak opgenomen. Het realiseren van de woningen is derhalve niet toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied geldt verder de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Binnen deze aanduiding moet onderzoek gedaan worden naar individueel risico en groepsrisico. In paragraaf 5.1.3 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren"

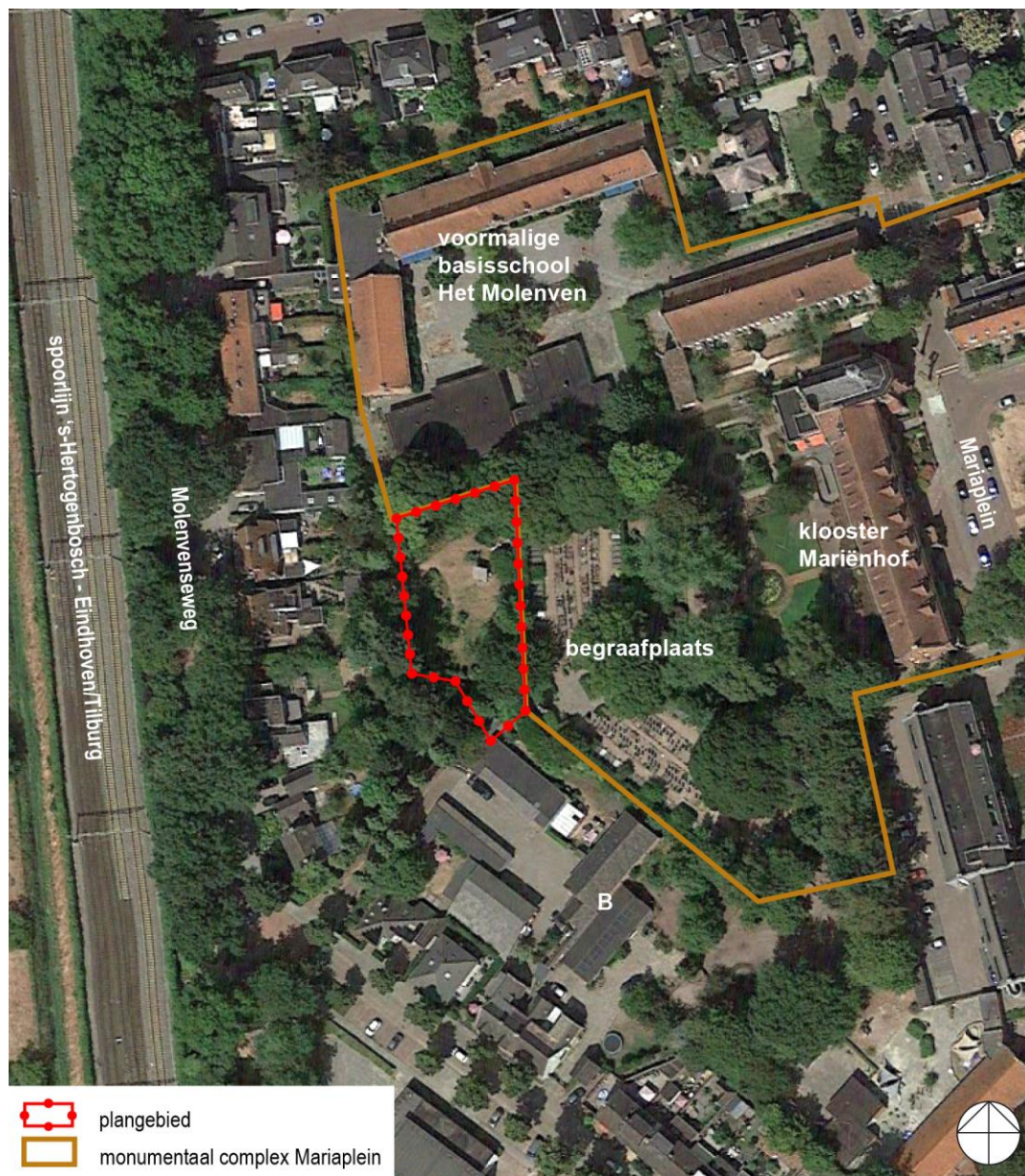
Op 6 juni 2018 heeft de gemeente Vught het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.2.

1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught"

Op 22 juli 2021 heeft de gemeente Vught het bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught" vastgesteld. Dit bestemmingsplan bevat een verbod op het bewonen van woningen voor bijzondere woonvormen anders dan huishoudens. In de regels is de juridische verankering van dit bestemmingsplan opgenomen.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de directe omgeving weer.



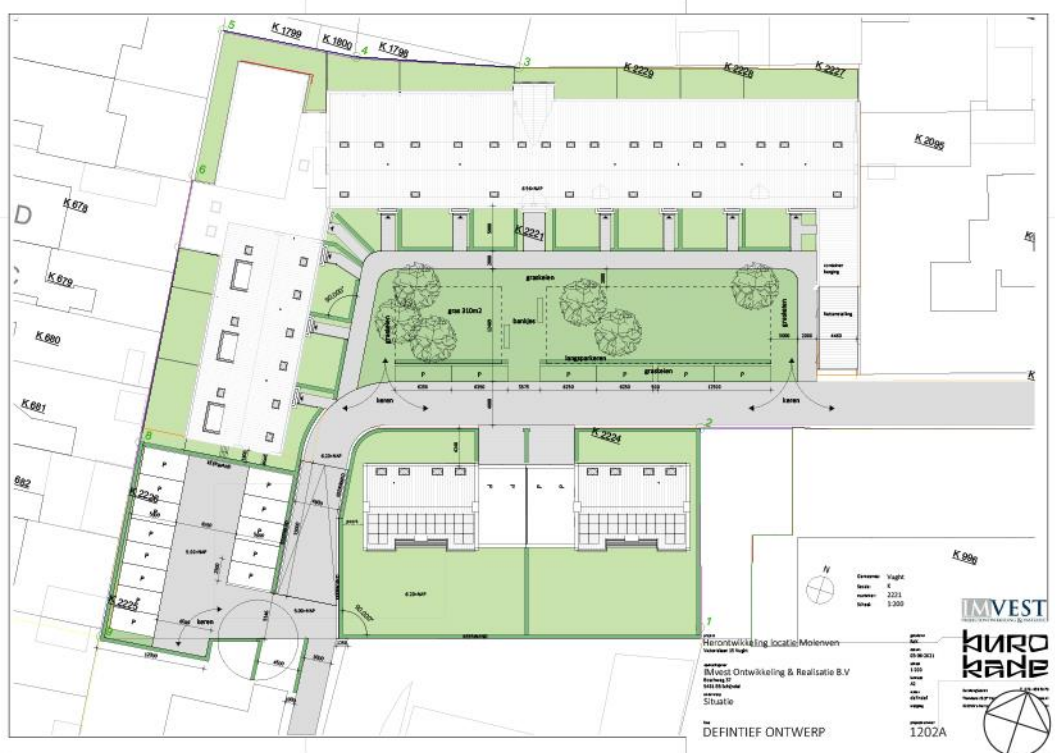
DIRECTE OMGEVING

2.1 Bebouwing en functies

Onderhavig plangebied ligt tussen het monumentale complex Mariaplein en de bebouwing aan de Molenvenseweg.

Het monumentale complex Mariaplein is in periode 1933 tot 1953 van de vorige eeuw gerealiseerd onder architectuur van A.J. Kropholler (1881-1973), die ook tekende voor het Van Abbe-museum in Eindhoven en het raadhuis in Waalwijk. Nabij het plangebied liggen het klooster Mariënhof, bestaande uit twee flinke bouwlagen met zadeldak en een aangebouwde kapel, en de voormalige basisschool "Het Molenven" (eerder "De Molenhoek"), waarvan de oorspronkelijke gebouwen uit één bouwlaag met zadeldak bestaan en latere toevoegingen uit één bouwlaag met platdak.

Enige jaren geleden is de basisschool verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Koninginnelaan. De gemeente Vught wil de oude schoolgebouwen herbestemmen voor wonen. Hiervoor is het wijzigingsplan "Molenven, Vught" opgesteld. Onderstaande afbeelding geeft het inrichtingsplan weer. Onderhavig plangebied ligt aan de zuidwestzijde van het plan Molenven. Via de ontsluitingsroute door dit plan is ook het plangebied 'Molenhof' bereikbaar.



INRICHTINGSPLAN MOLENVEN

De bebouwing aan de Molenvenseweg is zeer gemêleerd en bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande en aangegebouwde woningen uit verschillende tijdspannen. De woningen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak. Enkele woningen zijn met een plat dak uitgevoerd.

Op het adres Molenvenseweg 53a een modelmakerij en houtbewerkingsbedrijf gevestigd. Daarnaast grenst het plangebied in oostelijke richting aan de begraafplaats. In westelijke richting bevindt zich op circa 100 meter afstand de spoorweg 's Hertogenbosch - Tilburg/Eindhoven.



Het plangebied is in gebruik als tuin bij de woning Molenvenseweg 75. Op het plangebied staat een kapel, die eveneens door Kropholler is ontworpen en die in gebruik is als atelierruimte. Het plangebied en de kapel zijn echter niet opgenomen in het monumentale complex.

2.2 Ontsluiting

Het plangebied is onderdeel van een woonbuurt met diverse woonstraten. Meer naar het oosten ligt de Taalstraat (niet afgebeeld), die de hoofdontsluiting voor het noordelijke deel van Vught verzorgt.

Het plangebied zelf grenst niet aan de openbare ruimte en is daarom nu niet goed bereikbaar. Zoals hiervoor aangegeven zal in de toekomst gebruik gemaakt worden van de ontsluiting via het "Plan Molenven".

2.3 Groen en water

Het plangebied en zijn omgeving hebben een groen karakter, met name gevormd door de grote bomen op en rond de begraafplaats. Het plangebied zelf is ingericht als tuin. Er is geen sprake van oppervlaktewater. In paragraaf 4.3.5 wordt nader ingegaan op de bestaande bomen.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Aan de orde komen de bebouwing en functies, verkeer en parkeren, en groen en water. Onderstaande afbeelding geeft de inrichtingsschets (waarop de voorgevelrooilijn is weergegeven) weer.



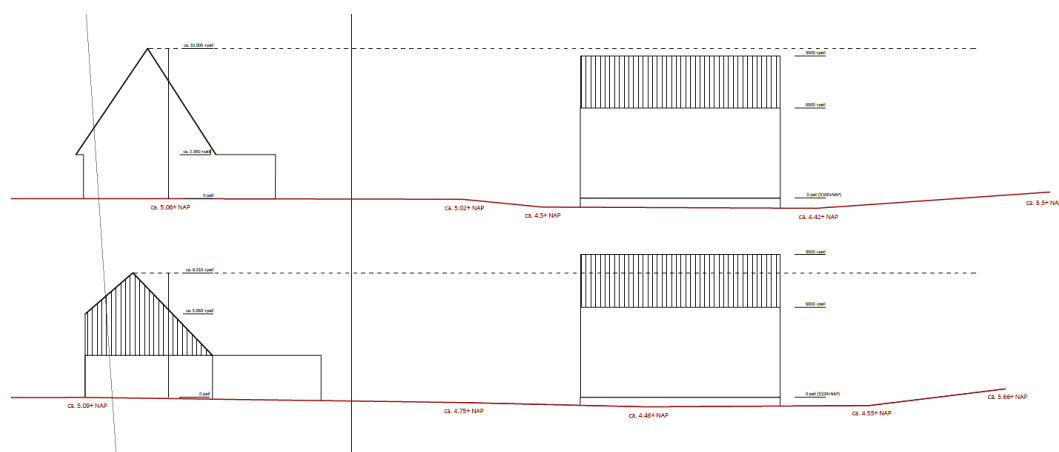
INRICHTINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

Het plan bestaat uit het realiseren van twee vrijstaande woningen in ruimtelijke samenhang met de cultuurhistorisch waardevolle kapel. Het geheel wordt vormgegeven als een hofje.

Het plangebied wordt grofweg in tweeën gedeeld, met een nieuw woonperceel ten noorden van de kapel en een nieuw woonperceel ten zuiden ervan. Tussen de woningen en vóór de kapel wordt een open ruimte aangelegd. De voorgevelrooilijn van de woningen is weergegeven op bovenstaande afbeelding.

Middels de realisatie van twee woningen, in combinatie met behoud van de kapel, ontstaat een ensemble waarin het hofje met bebouwing onderdeel wordt van het omliggende gebied met de Molenhoek-school en het klooster Mariëndonk. De hoofdmassa van beide woningen krijgt een goothoogte van maximaal 6 meter en nokhoogte 9,5 meter ten opzichte van het daar geldende peil (in grote lijnen aansluitend met de achterliggende woningen gesitueerd aan de Molenvenseweg gezien de peilverspringing van het plangebied, zie onderstaande afbeelding).



GOOT- EN NOKHOOGTE TEN OPZICHTE VAN MOLEVENSEWEG

Met de positionering van de nieuwe woningen (nokrichting) is bewust gekozen om ze haaks te oriënteren op de percelen aan de Molenvenseweg. Op die manier zal de maximale nokhoogte vanuit de bestaande percelen maar op één punt, namelijk de nok, worden ervaren. De aanbouwen hebben een hoogte van één bouwlaag met plat dak. Het bouwpeil van de woning ligt minimaal op 4,85 m + NAP. Bij de realisatie van het planvoornemen wordt hiermee voorkomen dat er wateroverlast kan ontstaan, zie tevens het waterhuishoudkundig plan (bijgevoegd als bijlage 10).

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Verkeersgeneratie

De realisatie van twee hofwoningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Vught wordt aangeduid als matig stedelijk gebied. Het plangebied behoort tot "rest bebouwde kom".

In de bestaande situatie staat er de kapel die in gebruik is als atelier bij de woning Molenvenseweg 75. Dit atelier heeft zelf geen verkeersaantrekkende werking.

De nieuwe woningen leiden elk gemiddeld tot een verkeersgeneratie van 8,2 motorvoertuigen per etmaal. De totale verkeersgeneratie bedraagt derhalve 16,4 mvt/etmaal.

3.2.2 Ontsluiting

Zoals aangegeven sluit het plangebied nog niet aan op de openbare ruimte. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal plaatsvinden via het terrein van het plan "Molenven". De capaciteit van de omliggende straten is voldoende om het extra verkeer te kunnen verwerken. De ontsluiting voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden vindt in overleg plaats met de ontwikkelaar van het plan "Molenven".

Gelijk aan de situatie van het Victoriahof wordt het afval opgehaald middels het aanbieden van individuele containers aan de Victorialaan, gezien het feit dat de ontsluiting niet toereikend is voor de afvalverwerkingsdienst.

3.2.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Vught heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" opgesteld. Daarin wordt de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022" van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van Vught. Uit deze parkeernota komt naar voren dat voor een vrijstaande koopwoning in de rest van de bebouwde kom van Vught minimaal 1,9 parkeerplaatsen per wooneenheid moet worden gerealiseerd. Voor het initiatief zijn ($2 \times 1,9 = 3,8$) vier parkeerplaatsen noodzakelijk, die op eigen terrein moeten worden aangelegd. De parkeerplaatsen worden op de volgende wijze aangelegd:

- Op het noordelijke perceel worden deze, naast elkaar, ten noorden van de geprojecteerde woning gerealiseerd;
- Op het zuidelijke perceel worden deze, achter elkaar, ten oosten van de geprojecteerde woning gerealiseerd.

In het ontwerp is opgenomen dat de auto slechts te gast is in de ruimte tussen kapel en woningen. Hiermee blijft de zichtlijn op de kapel open.

3.3 Groen en water

De volwassen bomen blijven waar mogelijk behouden, dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3.5. De tuinen van beide woningen zullen bijdragen aan het groene karakter. Het plan omvat geen oppervlaktewater.

3.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

3.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd, hetgeen wettelijk is voorgeschreven;
- voor de energievoorziening wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen en een warmtepomp.

3.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven.

De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit.

Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- doordat de woningen worden gebouwd in een omgeving met hoge bomen, is er sprake van beschutting en schaduwwerking, waardoor een aangenaam microklimaat ontstaat die hittestress tegengaat;
- het hemelwater wordt zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd, waardoor verdroging van de bodem wordt voorkomen. De infiltratievoorzieningen zijn ingericht voor een hevige regenbui.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan worden geen van de nationale belangen geschonden. Er hoeft daarom ook geen toetsing aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening plaats te vinden.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevinsgverordening.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdopgaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van twee vrijstaande woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdopgaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt

gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.

- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Het plan betreft een vorm van inbreiding.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Het plan leidt tot het toevoegen van twee kwalitatief hoogwaardige woningen, die tezamen met de bestaande elementen (kapel en groen) een plezierige woonomgeving vormen. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 juli 2023 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:
 - 1. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
 - 2. zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 - 3. optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie wordt gegeven;
 - 4. rekening met klimaatverandering wordt gehouden, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 - 5. optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt gegeven;
 - 6. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.
-
- ad a. Het plan betreft een relatief kleine ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.
 - ad b.1 Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
 - ad b.2 Het plan wordt gerealiseerd als vorm van inbreiding en sluit aan bij het karakter bij de door architect Kropholler ontworpen buurt.
 - ad b.3 In paragraaf 3.4 is opgenomen hoe het plan invulling geeft aan de productie en het gebruik van duurzame energie.
 - ad b.4 Paragraaf 3.4 gaat tevens in op de wijze van rekening houden met klimaatveranderingen.
 - ad b.5 Het plan is klein van omvang en heeft op zichzelf geen invloed op het mobiliteitsnetwerk. Het plan ligt op korte afstand van het centrum van Vught en de aanwezige voorzieningen. Het plangebied is relatief goed bereikbaar via het openbaar vervoer.
 - ad b.6 Onderhavig planvoornemen zorgt voor een stedelijke inbreiding. Hierbij draagt dit planvoornemen bij aan de continuïteit van de kern Vught als woon- en verblijfslocatie. Mede hierdoor worden de uitgaven hoofdzakelijk gedaan binnen de kern Vught wat een positieve uitstraling heeft op een duurzame en concurrerende economie.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Uit artikel 3.5 komt naar voren dat aan een drietal aspecten getoetst moet worden om een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving te waarborgen. Dit zijn de volgende aspecten:

- zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- meerwaardecreatie (artikel 3.8).

4.2.2.3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het plan betreft een vorm van inbreiding. Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.3.2 Toepassing van de lagenbenadering

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

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

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het plan zorgt niet voor een wijziging in de eerste twee lagen. Doordat twee woningen worden toegevoegd leidt dit tot een beperkte aanpassing van de occupatielaag. Het toevoegen van twee woningen, passend binnen het karakter van de Kropholler-buurt draagt bij aan het dorp Vught als woon- en verblijfslocatie en de woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

4.2.2.3.3 Meerwaardecreatie

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

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

Het plan zorgt voor diverse vormen van meerwaarde:

- De bouw van de woningen voorziet in een behoefte naar woningen.
- De woningbouw leidt tot uitgaven binnen de directe omgeving, wat de economische positie van Vught ten goede komt.
- De nieuwe woningen sluiten qua vorm, karakter en materiaalgebruik aan bij de Kropholler-buurt.
- Het 'vergeten monument' de kapel wordt zichtbaar gehouden door vóór de kapel een lage erfafscheiding (lees maximaal 1,20 hoog) te realiseren tussen bestemming 'wonen' en 'verkeer'

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is door de provincie de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Brabant heeft een flinke woningbouwopgave: de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Vanuit de Brabantse Agenda Wonen geeft de provincie invulling aan het meebewegen met de veranderende woningmarkt. Door een nieuwe manier van samenwerken met gemeenten en (markt)partijen wil de provincie bijdragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningproductie. Waar in het verleden sprake was van afspraken met individuele gemeenten over woningbouwaantallen, ligt de bal nu bij de subregio's om tot regionale afstemming te komen. De nadruk komt wat de provincie betreft te liggen bij kwaliteit en diversiteit en niet bij kwantiteit. Inbreidings- en transformatiekansen verdienen hierbij prioriteit.

De provincie schetst in de Brabantse Agenda Wonen vier actielijnen met daarin zes richtinggevende principes:

1. Accent op duurzame verstedelijking – in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'
 - a. Ruim baan voor goede plannen.
 - b. Inzetten op binnenstedelijke transformatielocaties en herbestemmen van leegstaand vastgoed.
 2. Accent op bestaande woningvoorraad
 - a. Het accent verschuift van nieuwbouw naar vernieuwbouw (herstructurering en transformatie).
 3. Accent op vraaggericht, flexibel planaanbod
 - a. Insteken op woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
 - b. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning.
 4. Accent op de versterking van regionale samenwerking en vernieuwing van regionale woningbouwafspraken
 - a. Regionale woningbouwafspraken en afstemming tussen planaanbod inzetten om bredere, ruimtelijk-kwalitatieve doelen te kunnen bereiken. Dit met specifieke aandacht voor de regionale afweging van grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.
-
- ad 1 Het plan omvat het toevoegen van twee woningen binnen het stedelijk gebied van Vught en wordt daardoor als een vorm in inbreiding gezien.
 - ad 2 Het plan betreft nieuwbouw. Hoewel het accent naar vernieuwbouw schuift, blijft het noodzakelijk om nieuwbouw te realiseren.
 - ad 3 Het ontwerp van de woningen wordt grotendeels bepaald door de mogelijkheden die de percelen bieden. Het behoud en beleefbaarheid van de karakteristieke kapel is daarbij van belang.
 - ad 4 In de regio is het Regionaal Perspectief op Wonen opgesteld, waarin is afgesproken bepaalde woononderwerpen gezamenlijk op te pakken. Ook is de systematiek van regionale afstemming afgesproken. Dit betreft afstemming omtrent kwaliteit en kwantiteit voor grote projecten of projecten die een grote regionale uitwerking kunnen hebben. Voorliggend plan is relatief klein van omvang en hoeft daarom niet in het regionale afstemmingsoverleg aan de orde te worden gebracht.

Conclusie

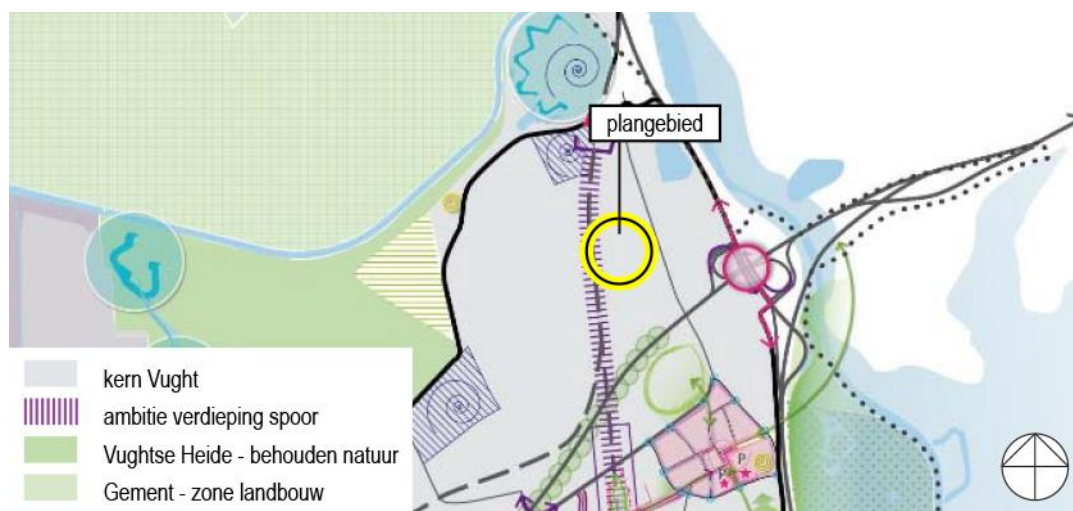
Het plan past binnen de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Vught vastgesteld, waarin de gemeentelijke ruimtelijke structuren voor een periode van 10 tot 15 jaar is vastgelegd.

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de structuurvisiekaart.



UITSNEDE KAART STRUCTURVISIE VUGHT

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

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

Analyse

Het plan omvat de bouw van twee woningen (BENG). Hiermee wordt een hoogwaardige en energiezuinige invulling gegeven aan een transformatielocatie. Het plan sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Vught.

4.3.2 Raadsbesluit Molenven

Op 13 december 2018 heeft de gemeenteraad van Vught een besluit genomen ten aanzien van de voormalige basisschool Molenven. Daarin is tevens opgenomen het *"faciliteren van twee woningen in het woningbouwprogramma in een CPO-project op het perceel K807"*. Met voorliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan het bedoelde CPO-project.

4.3.3 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de volgende documenten:

1. Woonvisie Vught 2021 - 2025;
2. Coalitieakkoord 2021 - 2026.

4.3.3.1 Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit

De Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit is op 30 september 2021 vastgesteld. Navolgend worden de belangrijkste aspecten van de Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit benoemd.

De gemeente Vught biedt een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. In Cromvoirt is er ruimte voor landelijk en dorps wonen. Helvoirt (per 1 januari 2021 aangesloten bij de gemeente Vught) is een kerkdorp met een dorps verenigingsleven. De kern Vught biedt een ruim en suburbaan woonmilieu, in de directe nabijheid van de stedelijke voorzieningen in 's-Hertogenbosch. Deze gewaardeerde woongebieden zorgen ervoor dat de gemeente in trek is bij mensen die een prettige woonplek zoeken. Dit zorgt voor een behoorlijke druk op de woningmarkt. De huidige landelijke crisis op de woningmarkt is ook in de gemeente Vught te merken en versterkt de druk op de woningmarkt. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Via nieuw woonbeleid wil de gemeente de mogelijkheden voor woningzoekers verruimen. Daarmee spelen we in op de actuele woningmarktopgaven.

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

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

Planvoorraad in beeld

In de huidige planlijst heeft de gemeente in totaliteit 1.184 woningen opgenomen voor de periode 2020 - 2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie. Als er rekening wordt gehouden met extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan) heeft de gemeente echter extra plannen nodig. Navolgende tabel geeft de behoefte en planvoorraad weer tot 2030.

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

* Dit zijn koopwoningen tot € 250.000.

Analyse

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen aan het 'Molenhof' te Vught. In Vught is de druk op de woningmarkt hoog. Onderhavig ruimtelijk initiatief betreft een ontwikkeling voor het hogere segment woningen en wordt door een marktpartij ontwikkeld. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het behalen van de beoogde doelstelling voor de plancapaciteit

Conclusie

Het plan past binnen de 'Woonvisie Vught 2021-2025'.

4.3.3.2 Coalitieakkoord 2021 - 2026

Het coalitieakkoord van de gemeente Vught draagt de titel "Een nieuwe start". Met betrekking tot het wonen is in het coalitieakkoord opgenomen dat het college bijzondere aandacht wil geven van de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Hoewel voor deze doelgroepen de behoefte aan goedkope en middeldure woningen het grootst is,

kunnen in beperkte mate ook woningen in de categorie duur toegevoegd worden. In het coalitieakkoord is verder opgenomen dat het college het culturele erfgoed van de gemeente graag in ere houdt, omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de gemeente en de identiteit van de dorpen.

Voorliggend plan voorziet in dure woningen. Zoals hiervoor aangegeven leent de locatie zich niet voor gebruik door de specifieke doelgroepen. Het plan voorziet door de herbestemming in het behoud en de vergroting van de beleefbaarheid van de karakteristieke kapel.

Conclusie

Het plan past binnen het coalitieakkoord 2021-2026.

4.3.4 Welstandsnota 2015

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de "Welstandsnota gemeente Vught 2^e herziening, 2015". Het plangebied behoort hierin tot de zone 'Mariaplein en omgeving', waarvoor welstandsniveau 2 geldt. Deze gebieden hebben een sterke ruimtelijke samenhang. Daarom is er een zorgvuldige afstemming van nieuwe bouwkundige ingrepen nodig. Toetsing aan de Welstandsnota vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.3.5 Nota Groen / Waardevolle- en monumentale bomenlijst

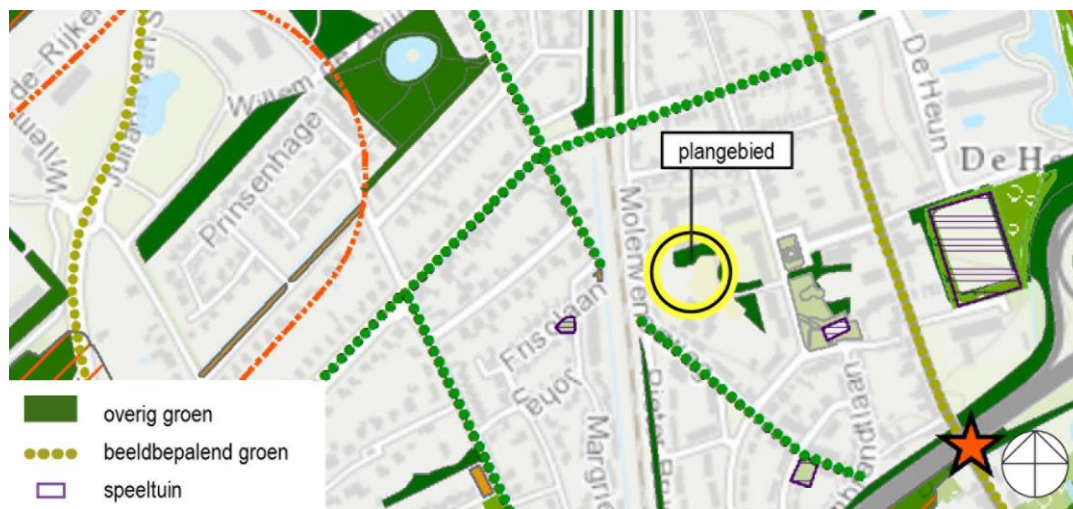
De Nota Groen Verbindt bevat het gemeentelijke beleid inzake groenstructuren. Hierin zijn voor dit initiatief twee richtinggevende doelstellingen geformuleerd, deze luiden:

- De bestaande en gewenste groenstructuur beeldend weergeven met als uitgangspunt een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Hierbij wordt ingezet op het beschermen, behouden, verbinden en versterken van de huidige groenstructuren. Dit vormt de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Hierbij wordt op basis van de inventarisatieprocedure ingezet op het uitgangspunt: behouden - verplanten - kappen.

Analyse

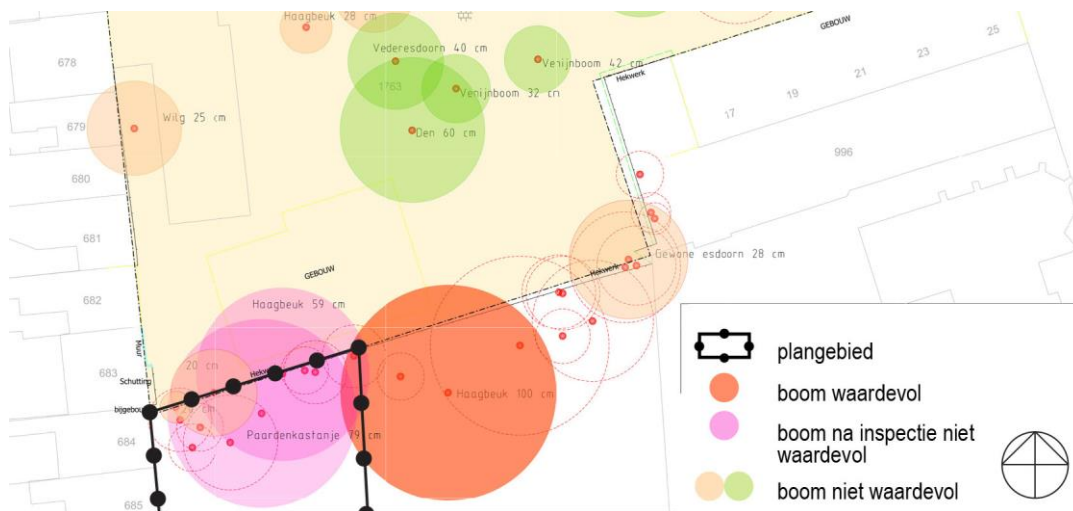
Uit de 'Nota Groen, Groen Verbindt' volgt dat het groen is aangemerkt als 'overig groen'. Bestaand groen inpassen heeft hierbij de voorkeur, maar kan ook worden vervangen of worden verwijderd wanneer de gemeente andere functies voorrang verleent. Bij de ontwikkeling van de beoogde woningen wordt zo goed als mogelijk rekening gehouden

met overwinterings-, broed en kraamperiodes, alsmede het groen inpassen van de ontwikkeling.



UITSNEDE GROENE KAART

Daarnaast is op 4 februari 2016 de 'Waardevolle- en monumentale bomenlijst' vastgesteld. De hierboven weergegeven afbeelding is in deze lijst expliciet genoemd. Het aanwezige groen binnen het plangebied is aangewezen binnen deze lijst. Ter plaatse heeft een nadere waardebeoordeling plaatsgevonden, wat is weergegeven op onderstaande afbeelding.



UITSNEDE KAART WAARDEBEPALING BOMEN

Uit de waardebeoordeling blijkt dat binnen het plangebied, na inspectie, geen waardevolle bomen aanwezig zijn. De haagbeuk van 59 centimeter omvang (paarse bol) blijft desondanks behouden en dient samen met de, buiten het plangebied gelegen,

waardevolle hagenbeuk van 100 centimeter omvang voor een groene entree.

Conclusie

Het plan past binnen de Nota Groen en vormt geen aantasting van waardevolle bomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma uit Oirschot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek Molenvenseweg 75 te Vught". Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Lankelma concludeert dat het bodemonderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastlegt en dat er in het kader van de Wet bodembescherming geen aanvullende procedures noodzakelijk zijn. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er volgens Lankelma, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Voor de beoordeling van de invloed van omliggende inrichtingen is het van belang de gebiedstypering te bepalen, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen een 'rustige woonwijk' en een 'gemengd gebied'. Van een gemengd gebied is sprake bij een matige tot sterke menging van functies, of bij ligging direct langs hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt op zeer korte afstand van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg/Eindhoven en is daarmee als gemengd gebied aan te merken. De in de genoemde VNG-handreiking richtafstanden mogen daarmee met één afstandsstap worden verkleind.

Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende (verkleinde) richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (bouwvlak) binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
achter Mariaplein 8: begraafplaats	96031.2	1	0 m	3 m
Molenvenseweg 53a: modelmakerij en houtbewerking	162.1	3.1	30 m	40 m

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

In deze paragraaf is tevens de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven beoordeeld.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- Plaatsgebonden risico:
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- Groepsrisico:
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers

valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

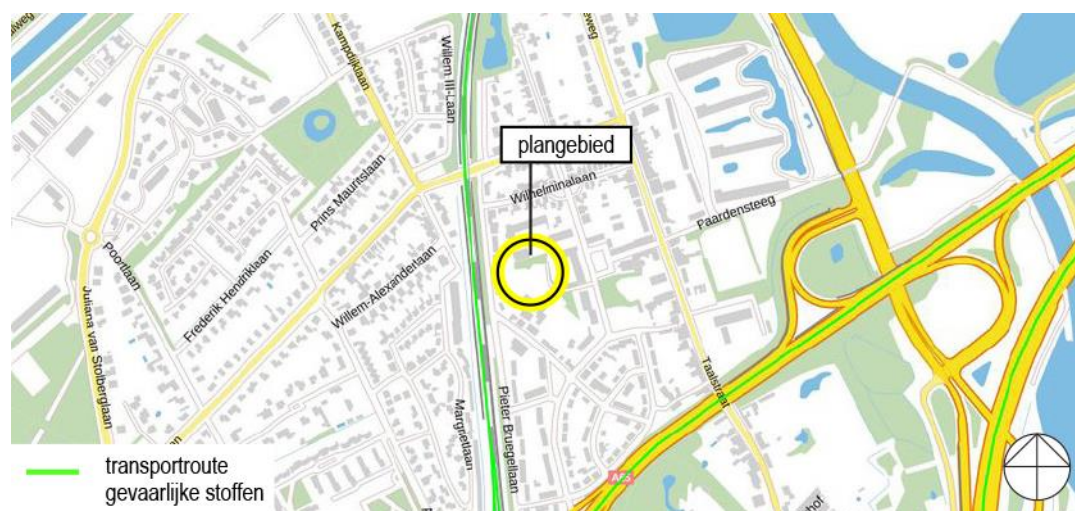
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: <ul style="list-style-type: none"> 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

Transportroutes

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

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

Het invloedsgebied groepsrisico van wegen heeft een breedte van 880 meter en die van spoorwegen 4000 meter aan weerszijden van het tracé. Daarvan zijn de eerste 200 meter het meest relevant. Het plangebied ligt volledig binnen de drie invloedsgebieden en tevens binnen de 200 meter-zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven/Tilburg. De volgende beoordeling is aan de orde:

- a. Naar aanleiding van artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet vanwege de ligging op minder dan 200 meter tot de transportroute worden ingegaan op:
 1. de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan of besluit wordt vastgesteld, rekening houdend met de in dat gebied reeds aanwezige personen en de personen die in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan of de geldende bestemmingsplannen of een omgevingsvergunning redelijkerwijs te verwachten zijn, en
 2. de als gevolg van het bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan of die vergunning betrekking heeft.
 - b. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:
 1. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
 2. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.
 - c. Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt wordt de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen.
- ad a. Zoals hiervoor aangegeven ligt het plan in de 200 meter-zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven/Tilburg. Er hoeft derhalve alleen voor deze transportroute een beoordeling conform artikel 8 Bevt plaats te vinden. Voor de andere transportroutes kan deze beoordeling achterwege blijven.

In het recente verleden hebben op basis van dezelfde gegevens (plan "Molenvan") al diverse onderzoeken naar de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de spoorlijn plaatsgevonden. Daaruit volgt dat:

"het groepsrisico in zowel de huidige als toekomstige situatie kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Vanuit het Bevt is de verdere verantwoording van het 'groepsrisico dan niet vereist."

Het effecten van een plan met twee woningen in een stedelijke omgeving is veelal niet terug te zien in de berekening van het groepsrisico. Derhalve wordt

geconcludeerd dat het groepsrisico niet aantoonbaar toeneemt.

ad b. *Bestrijdbaarheid zwaar ongeval*

De maatgevende scenario's voor spoor en weg zijn:

- toxisch scenario: Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.
- bleve-scenario: een warme bleve kan bestreden worden door de hittebron (brand) die de tank opwarmt te bestrijden en/of de tank af te laten koelen. Propaan wordt vervoerd in niet-geïsoleerde tankwagens. Als gevolg van externe hittestraling kan deze na circa 12 minuten ontploffen. De brandweer zal om deze reden defensief optreden en zich richten op het ontruimen van de omgeving. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als slecht beoordeeld. Het ontstaan van een koude bleve is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan moeten wel bestreden worden.

De brandweer heeft de mogelijkheid om de opstelplaats nabij het perceel K807, middels projectgebied 'het Molenvan' te bereiken. Dit is juridisch verankerd in artikel 5.5.5.

Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten. Primaire en secundaire watervoorzieningen zijn aanwezig.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen zich tijdig in veiligheid kunnen brengen zonder hulp van buitenaf. De mogelijkheden tot zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen of ontkomen, het rampscenario bepaalt welke variant de voorkeur heeft. Zelfredzaamheid is afhankelijk van het maatgevende rampscenario en van de fysieke eigenschappen van zowel het gebied als van de personen daarbinnen.

Bij een calamiteit waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Dit zal plaatsvinden middels het WAS en NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom

goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Bij een calamiteit met een bleve-scenario is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Dit betekent dat aanwezigen op tijd gealarmeerd en geïnstrueerd moeten worden en er voldoende vluchtwegen van de risicobron aflopend aanwezig moeten zijn. Met betrekking tot de vluchtweg dient deze aflopend vanaf de risicobron te zijn. Deze wordt mogelijk gemaakt via het naastgelegen plan 'Molenven'. Dit is juridisch verankerd in artikel 5.2.6.

De bewoners zijn zelf voldoende zelfredzaam. Zoals aangegeven is er 8 tot 20 minuten tijd tussen een calamiteit en een eventuele bleve. In deze periode kunnen personen voldoende afstand nemen door het invloedsgebied te verlaten of een schuilplaats op te zoeken.

ad c. De beoordeling door de Veiligheidsregio is bijgevoegd in bijlage 2. Hieruit volgt dat de volgende maatregelen genomen kunnen worden om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te verhogen:

- Informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.
- Het is gewenst dat in een vluchtweg van de risicobron aflopend wordt voorzien. Hierin is voorzien. Deze wordt mogelijk gemaakt via het naastgelegen plan 'Molenven'. Dit is juridisch verankerd in artikel 5.2.6.
- De inrichting van het gebied bepaald ook in grote lijnen de mogelijkheden t.a.v. de reguliere brandbestrijding. In onderstaande afbeeldingen is de draaicurve en de opstelplaats weergegeven. Hiermee is de bereikbaarheid van het plangebied geborgen.



DRAAICURVE EN OPSTELPLAATS

Hiermee wordt niet voldaan aan het advies van de Veiligheidsregio. Desalniettemin is er sprake van een aanvaardbare situatie.

5.1.3.4 Niet-gesprongen explosieven

Een bijzonder onderwerp voor wat betreft 'externe veiligheid' vormen niet-gesprongen explosieven. Omdat de noordzijde van Vught in de Tweede Wereldoorlog flink beschoten is, is er een reële kans op de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Voorkomen moet worden dat daar bij werkzaamheden in de bodem op wordt gestuit.

Het plan voorziet in nieuwe gebouwen, waarvoor in de bodem moet worden gegraven. Voorafgaand aan de feitelijke graafwerkzaamheden moet er een plan van aanpak worden opgesteld voor in geval op niet-gesprongen explosieven wordt gestuit.

5.1.3.5 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

De nieuwe woningen betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied van Vught en ligt op grote afstand van veehouderijen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geurhinder.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van diverse wegen en spoorwegen. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Cauberg Huygen uit Son een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Molenhofje te Vught; akoestisch onderzoek weg- en railverkeer" (23 februari 2022, 01259-56044-01). Het

onderzoeksrapport is als bijlage 4 bijgevoegd.

Cauberg Huygen concludeert het volgende:

- de berekeningen laten zien dat ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A65/N65 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Deze weg vormt geen belemmering voor het bouwplan;
- ten gevolge van het railverkeer op traject 700/770 wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden. Deze trajecten vormen geen belemmering voor het bouwplan.

Daarnaast heeft Cauberg-Huygen om de geluidreflectie in beeld te brengen een onderzoek naar geluidreflectie uitgevoerd, rapport: "Project 'Molenhofje' in Vught: onderzoek geluidreflectie" (30 september 2022, 01259-56044-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Cauberg Huygen concludeert het volgende:

- De geluidbelasting neemt vanwege spoorweglawaai toe bij de omliggende woningen met ten hoogste 2,3 dB. Gemiddeld gezien neemt bij de woningen aan de Molenvenseweg de geluidbelasting met 0,4 dB toe. Daar waar de geluidbelasting met meer dan 1,5 dB toeneemt, is geen sprake van een verhoogde geluidbelasting (55 dB). Geconcludeerd kan worden dat nergens hinderlijke geluidtoenamen worden geconstateerd.
- De geluidbelasting neemt vanwege wegverkeerslawaai bij de omliggende woningen af met ten hoogste 1,5 dB en neemt met ten hoogste 0,2 dB toe. Geconcludeerd kan worden dat nergens hinderlijke geluidtoenamen worden geconstateerd.

Bij de omliggende bestaande woningen aan de Molenvenseweg worden nergens hinderlijke geluidtoenamen geconstateerd bij de komst van de nieuwe woningen.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Trilling

5.1.6.1 Inleiding

In het geval van bouwactiviteiten in de nabijheid van spoorwegen is het gewenst rekening te houden met trillingen als gevolg van het railverkeer. Door vooraf onderzoek uit te voeren kunnen waar nodig bouwkundige maatregelen worden getroffen.

5.1.6.2 Analyse

Cauberg Huygen uit Son heeft een onderzoek uitgevoerd naar het al of niet optreden van een effect als gevolg van trillingen door spoorwegverkeer op de toekomstige bewoners van het plangebied: rapport "Bouwplan Molenhofje Vught; onderzoek trillingsprognose" (6 juni 2019, nr. 01259-50843-05). Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Cauberg Huygen concludeert dat zowel bij een lage als een hoge eigenfrequentie van de vloeren een overschrijding van de streefwaarde van de nachtperiode kan plaatsvinden. Door het opnemen van trillingsreducerende maatregelen in het bouwkundig en constructief ontwerp van de woningen, is trillingshinder te voorkomen.

Een definitieve conclusie is echter pas mogelijk bij de toetsing van het bouwplan aan de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen", deel B "Hinder voor personen in gebouwen". In de planregels is daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die het toetsen van het bouwplan aan genoemde richtlijn borgt. Als de woningen aan die richtlijn voldoen is gegarandeerd dat er geen trillingshinder in de woningen wordt ervaren.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen planologische belemmering voor het plan, maar vraagt wel aandacht bij de uitwerking van het bouwplan.

5.1.7 Luchtkwaliteit

5.1.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect

luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.7.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat twee woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Loonsebaan - 23426'.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	21,1	18,2	10,5
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	20,0	18,6	15,1
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	12,7	11,5	8,7
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	7,7	6,6	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Volksgezondheid

5.1.8.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.8.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimvee-veehouderijen actief. Bovendien liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. In dit kader is van een geitenhouderij pas sprake in geval 100 of meer geiten worden gehouden.

Analyse

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

5.1.8.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen of andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven. De gronden rondom het plangebied zijn echter niet in gebruik voor boom- of fruitteelt en bovendien ook niet zijn aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

5.1.8.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Afhankelijk van de spanningsniveau strekt het genoemde magneetveld zich uit tot enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar kinderen gedurende langere tijd kunnen verblijven. De afstand tot hoogspanningsverbindingen is echter dermate groot, namelijk ruim 5 kilometer, dat het plangebied buiten het schadelijke magneetveld ligt. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.8.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.9 Milieueffectrapportage

5.1.9.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.9.2 Analyse

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage zijn de categorieën van gevallen opgenomen, een nadere m.e.r.-beoordeling behoeven of m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn. Categorie D11.1 betreft *"de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen"*.

Onderhavig plan omvat de bouw van twee woningen die niet als stedelijk ontwikkelingsproject worden gezien. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.9.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

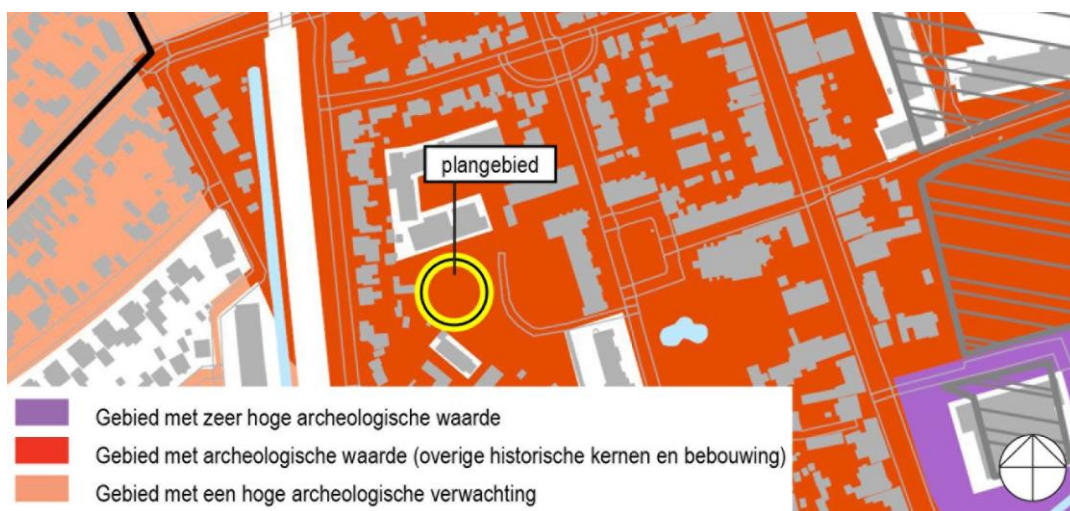
5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

De gemeente Vught heeft op 19 mei 2022 het 'beleidskader archeologie 2022' vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van dit beleidskader weer. Onderhavig plangebied is daarop opgenomen.



UITSNEDE KAART ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE

Het plangebied ligt binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat heeft aanleiding gegeven om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren: rapport "Archeologisch vooronderzoek in het kader van geplande woningbouw aan het Molenhofje te Vught, gemeente Vught" (27 juli 2022, V1869). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Vestigia concludeert het volgende:

1. Vanwege de hoge mate van verstoring is de archeologische verwachting voor het zuidelijk deel van het plangebied bij te stellen naar 'laag'. Vestigia adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).
2. Voor het noordelijke deel van het plangebied geldt dat de hoge archeologisch verwachting op basis van het bureauonderzoek gehandhaafd blijft. Afhankelijk van de bouwplannen adviseert Vestigia om voorafgaand aan de verstorende bouwwerkzaamheden een vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Voordat aan het proefsleuvenonderzoek kan worden begonnen dient eerst een door het bevoegd gezag ondertekend PvE te worden opgesteld. Dit PvE is thans uitgevoerd (inclusief addendum).

Naar aanleiding van deel 2 van de conclusie, is ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Het plangebied grenst direct aan het monumentale complex "Mariaplein" van gebouwen, tuinen en openbare ruimten, die in de periode 1933 tot 1953 zijn gerealiseerd onder architectuur van A.J. Kropholler.

Het centrum van het complex wordt gevormd door het vierkante Mariaplein. Op de zuidoostelijke hoek van dit plein, waarop in het midden een plantsoen is aangelegd, vinden we de R.K. kerk Maria Middelaars aller Genaden. De façade van deze kerk kijkt uit op het plein. Aan de westelijke zijde van het Mariaplein ligt het klooster en bejaardentehuis 'Marienhof', de noordelijke en oostelijke zijde van het plein wordt afgesloten door een tweetal blokken met woonhuizen. Direct rechts van het klooster/bejaardentehuis ligt rondom een rechthoekige tuin de L-vormige bebouwing van de kleuterschool. Rechts hiervan leidt vanaf de Victorialaan een smal pad naar de basisschool 'Het Molenvan', die ingesloten ligt tussen de bebouwing langs de Wilhelminalaan en de Molenvaneweg. Aan de oostzijde wordt het plein ontsloten door de Deken van Ossstraat, waaraan, langs de noordzijde het patronaatsgebouw en een achttal woonhuizen is gelegen.

Het complex is van algemeen belang en bezit cultuurhistorische waarde als uitdrukking van sociaal-economische en geestelijke ontwikkelingen. Het complex is van architectuurhistorisch belang als voorbeeld van een samenhangend complex in een traditionalistische stijl. Het complex bezit ensemblewaarde wegens de bijzondere wijze van inrichting en de ruimtelijke en stilistische samenhang tussen de diverse onderdelen. Het complex is van belang vanwege de architectonische gaafheid. Tot slot is het complex van belang vanwege de architectuurhistorische en typologische zeldzaamheid.

De bestaande kapel binnen het plangebied is eveneens van architect Kropholler en is in dezelfde periode gebouwd. Bij de aanwijzing van het monumentale complex lijkt men de kapel 'vergeten' te zijn mee te nemen. De kapel heeft daarom geen formele monumentale status, ondanks het cultuurhistorisch waardevolle karakter.

Het plan leidt op de eerste plaats tot het behoud van de kapel. Middels in voorliggend bestemmingsplan opgenomen regels, is dit behoud geborgd. De nieuwe woningen zijn zorgvuldig ingepast. Door qua vorm en materiaalgebruik aan te sluiten op de Kropholler-karakteristiek, gaan de woningen en de kapel meedoen in het ensemble. Daarnaast wordt de kapel beleefbaar vanaf de openbare ruimte, hetgeen thans nog niet het geval is.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

Stikstofdepositie

Bijlage 7 bevat het stikstofdepositie-onderzoek. Daaruit volgt dat zowel in de bouwfase als de gebruiksfase wordt voldaan aan de grenswaarde voor stikstofdepositie. Er is geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

De beoordeling van het plan ten aanzien van de soortenbescherming is uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied uit Gemert: rapport "Toets flora en fauna, Molenhofje te Vught" (11 juni 2019, nr. P19-0189). Het onderzoeksrapport is als bijlage 8 bijgevoegd. In het onderzoeksrapport doet Staro de volgende aanbevelingen om te voldoen aan de Wet natuurbescherming:

- Graafwerkzaamheden en verwijderen van vegetatie, takkenhopen, houtstapels en dergelijke uitvoeren in twee periodes, tussen 15 april en 15 maart en tussen 1 september en 15 oktober.

- Snoeien en kappen van bomen en struiken uitvoeren wanneer geen broedgeval aanwezig is en buiten het broedseizoen (half maart tot en met juli).
- Voor de Alpenwatersalamander dient te worden gewerkt met een goedgekeurde gedragscode, waarbij werkzaamheden plaatsvinden buiten de overwinteringsperiode (globaal tussen half oktober en half april). Dit betekent dat het verwijderen van vegetatie en graafwerkzaamheden kunnen plaatsvinden tussen half april tot half oktober.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

De verschillende overheidslagen hebben hun waterbeleid vastgelegd in diverse beleidsdocumenten. De algemene strekking met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen betreft:

- het scheiden van het schone hemelwater en het vuile afvalwater;

- het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein, of middels een gezamenlijke voorziening heeft de voorkeur boven afvoer via het oppervlaktewater.

5.3.2.1 Gemeente Vught

Voor de beheersing van water heeft de gemeenteraad op 19 mei 2022 het "Programma Water en Riolering 2022-2026" vastgesteld. De regels voor het afvoeren van afval-, hemel- en grondwater zijn opgenomen in de gelijktijdig vastgestelde waterafvoerorder. Plan en verordening zijn zodanig opgesteld dat deze eenvoudig zijn in te passen in de omgevingsvisie, -plan en -programma als bedoeld in de Omgevingswet.

5.3.3 Watersysteem

Om het watersysteem in kaart te brengen heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, rapport: "Geohydrologisch onderzoek; Realisatie hemelwaterretentievoorziening, Molenhofje te Vught" (4 oktober 2022, 2202660). Dit onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 9.

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. concludeert dat:

Hoogte maaiveld

De maaiveldhoogte ter plaatse van de onderzoekspunten varieert van 4,44 m + tot 4,58 m + NAP.

Bodemopbouw

Onder een toplaag van grind-, puin-, en humushoudend zand wordt tot de maximaal verkende diepte een doorgaand matig vast tot vast zandpakket geregistreerd.

Grondwaterstand

De tijdens het onderzoek geregistreerde grondwatervlades zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Meetpunt [nr.]	Meetdiepte	Meetmoment [datum]	[relatief]	Waterspiegel ¹⁾	
				[m - mv]	[m tov NAP]
B1	2,9 – 3,9 m - mv	29-9-2022	dag van plaatsing peilbuis	1,50	2,98
B01 (1901121)	1,6 – 2,6 m - mv	16-5-2019	ca. 1 week na plaatsing peilbuis	1,10	-

¹⁾ Gemeten waterstanden zijn momentopnamen en dienen met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd, omdat:

- o waterniveaus gemeten direct na de plaatsing van een sondering, boring of peilbuis, significant kunnen afwijken van de heersende grondwaterstand of stijghoogte. Het kan namelijk enige tijd duren voordat een representatieve waterspiegel is ingesteld (enkele seconden in grof zand tot soms enkele uren in slecht doorlatende klei).
- o de grondwaterstand onder invloed van seizoensafhankelijke factoren met de tijd zal fluctueren. Deze fluctuaties variëren per regio/gebied; in polders meestal ca. 0,5 m, nabij grote rivieren soms 4 à 5 m en elders vaak 1,5 à 2 m. Een representatief beeld hiervan kan slechts worden gekregen door monitoring van de grondwaterstand gedurende langere tijd en/of door tijdreeksanalyse van gedurende langere tijd gemonitorde peilbuizen uit de omgeving.

Waterdoorlatendheid

Doorlatendheidsmetingen onverzadigde zone

Uit de doorlatendheidsmetingen in de onverzadigde zone is de waterdoorlatendheid (K-waarde) bepaald op basis van de formules B.19 t/m B.21 van de NEN-EN-ISO 22282-2:2012. De resultaten zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Boring	Grondwaterstand* [m - mv]	Debiet [l/min]	Verhoging [cm]	Meettraject [m-mv]	K-waarde [m/dag]
B2	1,55	0,4	41	0,7 - 1,1	1,5
B3	1,60	0,5	53	0,6 - 1,1	1,3
B4	1,45	0,5	50	0,6 - 1,1	1,5

* ingeschat op basis van overige boringen

Doorlatendheidsmetingen verzadigde zone

Uit de meetresultaten van de doorlatendheidsmetingen in de verzadigde zone is de waterdoorlatendheid bepaald met de vergelijkingen uit de NEN-EN-ISO 22282-2:2012. De resultaten van de in duplo uitgevoerde metingen zijn weergegeven in de navolgende tabel, evenals de gemiddelde waarde.

Peilbuis / proef	Grondwaterstand [m - mv]	Debiet [l/min]	Verlaging [cm]	Meettraject [m - mv]	K _n -waarde [m/dag]	K _{n,gem} -waarde [m/dag]
B1 a	1,50	0,5	20	2,9 - 3,9	2,31	2,2
B1 b	1,50	0,5	25	2,9 - 3,9	2,04	

5.3.4 Hemelwater

Om het aspect 'hemelwater' te behandelen heeft Dolmans Landscaping Group een waterhuishoudkundig plan opgesteld, rapport: "Waterhuishoudkundig plan Molenhofje, Vught" (3 november 2022, 10P220556). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 10.

Dolmans Landscaping Group concludeert dat:

Waterbezwaar

Afwaterend oppervlak

Het totale bebouwd en verhard oppervlak is als volgt onderverdeeld:

Locatie	Hoofdbouw (m ²)	Bijgebouw (m ²)	Verhard (m ²)
A	119	22,5	25
B	119	22,5	60
Garage (B)		25	
Kapel	35		
Toerit			122
Subtotaal:	273	70	207
Totaal:			550 m ²

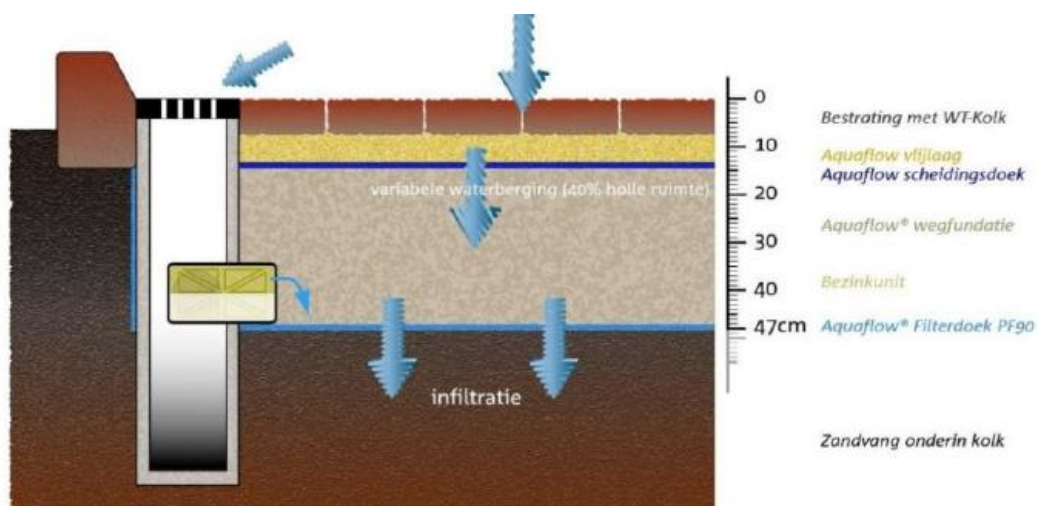
Waterbezwaar

Het totale waterbezwaar (regenwater) zal, met de gestelde eis van $0,06 \text{ m}^3/\text{m}^2$, neerkomen op 33 m^3 . Deze hoeveelheid zal geborgen dienen te worden binnen het plangebied (2 percelen).

Berging

Waterberging in fundering

Een mogelijkheid voor de berging van het regenwater zou in een open puinfundering onder de nieuwe verharding kunnen zijn. Door de toepassing van een granulaat met enkel een grove fractie wordt er water tussen de steenfractie geborgen. Door middel van straatkolken en HWA-afvoeren van de woningen aan te sluiten op Permavoid®-kratten kan het water infiltreren in het funderingspakket. Daar wordt het water dan (tijdelijk) geborgen waarna het verder infiltreert in de bodem. Een schematische weergave van het systeem is in onderstaande figuur weergegeven.



Een funderingslaag van gebroken steenslag, type MHK53 8/32 (AquaFlow o.g.) heeft een bergingscapaciteit van ca. 40%. Onder de nieuwe verharding (210 m^2) zou een funderingslaag van 0,40 m nodig zijn om het regenwater te kunnen bergen. Dit zou mogelijk zijn onder de toekomstige verharding binnen het plan. Eventueel van elkaar gescheiden funderingslagen dienen met elkaar in verbinding te staan (drain, PVC-buis of Permavoid®-kratten).

Mocht er in extreme gevallen meer regen vallen dan dat het bergingssysteem aan kan dan bestaat de kans dat er water op straat komt te staan. Dit hoeft geen probleem te zijn, zolang het water maar niet in de woningen/bijgebouwen komt.

Mocht het niet wenselijk zijn dat er water op straat kan komen te staan dan kan worden voorzien in een noodoverstort. Normaliter wordt er een overstort gemaakt die is aangesloten op het HWA-riool van het gemeentelijk stelsel. Daar er in de nabijheid van dit plandeel geen HWA-riool aanwezig is maar wel een DWA-riool is een overstort op dit systeem de enige optie.

Een eenvoudige overstortmogelijkheid kan gemaakt worden door in het plangebied een overstortkolk te plaatsen. De overstort(kolk) dient hoger geplaatst te worden dan het hoogste punt van het infiltratiepakket. Door de kolk iets hoger te stellen dan de overige straatkolken, welke aangesloten zitten op het infiltratiepakket, wordt dit bewerkstelligd. Door de overstortkolk aan te sluiten op een DWA-put, d.m.v. een PVC-leiding Ø125 mm, wordt volstaan met een overstort met voldoende capaciteit.

Infiltratie

Het geborgen regenwater zal uiteindelijk vanuit de waterbergende funderingslaag infiltreren in de bodem. De bodem bestaat uit goed doorlatend zand (k-waarde 1,3 tot 1,5 m/dag). De grondwaterstand ligt op ca. 1,50 m -MV. Dit betekent dat er onder de funderingslaag voldoende ruimte is om te kunnen infiltreren.

Uit berekening blijkt dat de ledigingstijd dan ook vrij kort is. Binnen 6 uur is een volledig gevulde berging (funderingslaag) geïnfiltreerd in de bodem.

HWA-riool

De dakafvoer (HWA) van de woningen kan niet worden aangesloten op een HWA-riool en zal moeten worden geleid naar het bergings-/infiltratiepakket onder de verharding. Een aansluiting van de afvoerleidingen op de waterbergende fundering zoals bij de straatafwatering gebeurd behoort tot de mogelijkheden. Er dient dan wel een voorziening voor de Permavoid®-kratten opgenomen te worden voor de afvang van eventueel zand en bladeren.

Een andere optie is om door aan de voorzijde van de woningen uitstroompunten, bijvoorbeeld kolken, te plaatsen. Hierbij stroomt het regenwater over de verharding naar de straatkolken welke zijn aangesloten op de waterbergende fundering. De uitstroompunten (kolken) aan de voorzijde van de woningen kunnen eenvoudig gereinigd worden en zijn voorzien van een zandvang.

DWA-riool

Het vuilwater van de woningen zal worden verzameld in een nieuw aan te leggen DWA-riool. Deze streng kan worden aangesloten op het rioolstelsel van het plan Molenvan (DWA-put D08). Geadviseerd wordt om hier dezelfde materialen en dimensionering voor aan te houden. Dat wil zeggen een riolering uitgevoerd in PVC Ø315 mm i.c.m. betonnen inspectieputten 800x800 mm.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een realisatieovereenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.3 Maatschappelijk

De initiatiefnemer heeft op 5 oktober 2021 een inloopavond georganiseerd voor de directe omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. In bijlage 11 is een samenvatting van het omgevingsdialoog toegevoegd.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

Het 'pleintje' voor de kapel heeft de bestemming 'Groen' gekregen.

Verkeer (artikel 4)

Het ontsluitingspad heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Wonen (artikel 5)

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Wonen'. Er zijn twee nieuwe woningen toegestaan. Ook de inrit naar de woningen wordt in deze bestemming aangelegd.

Waarde - Archeologie (artikel 6)

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen, die archeologisch onderzoek verplicht voorafgaand aan bodemingrepen met een diepte van meer dan 0,3 meter over een oppervlakte van meer dan 5 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt.

Algemene wijzigingsregels (artikel 9)

Dit artikel omvat een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het verleggen van bestemmingsgrenzen.

Overige regels (artikel 10)

Dit artikel bevat de overige regels, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het vigerende "Parapluplan Parkeren".

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 8 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken, vanaf 21 december 2022, voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er 2 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 12, is aangegeven hoe er met deze zienswijzen is omgegaan.

8.2 Vaststelling door gemeenteraad

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan "Molenhof, Vught" op 25 mei 2023 gewijzigd vastgesteld.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 **Verkennd bodemonderzoek**

Bijlage 2 **Advies veiligheidsregio**

Bijlage 3 **Onderzoek trilling railverkeer**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**

Bijlage 5 **Onderzoek geluidreflectie**

Bijlage 6 **Archeologisch onderzoek**

Bijlage 7 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 8 **Quickscan flora & fauna**

Bijlage 9 **Geohydrologisch onderzoek**

Bijlage 10 **Waterhuishoudkundig plan**

Bijlage 11 **Omgevingsdialoog**

Bijlage 12 **Nota van zienswijzen**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenhof, Vught met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPMolenhof-VG01 van de gemeente Vught

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan huis gebonden bedrijf

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit ter plaatse, in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, kan worden uitgeoefend en de desbetreffende bedrijvigheid een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.4 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar functie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten;

ter verduidelijking:

Als een aan huis gebonden beroep wordt van oudsher eveneens beschouwd: een beroep als kapper en/of schoonheidsspecialist(e).

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 ambacht(elijke)

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.7 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.8 bedrijfsactiviteiten

vormen van bedrijf vergelijkbaar met of zoals opgenomen in bijlage 1. bij de regels: 'toegesneden lijst van bedrijfstypen', conform de bijlage uit de brochure Bedrijven en milieuzonering.

1.9 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw (aangebouwd en vrijstaand)

aan- en uitbouw, dan wel vrijstaand gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

ter verduidelijking:

niet meer van belang is de eenheid van vorm en functie van een bijgebouw.

1.13 bijgebouwgrens

de grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

ter verduidelijking:

van bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

1.17 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.18 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.21 brandgang

een ontsluiting van woningen c.q. huizenblokken ten behoeve van de bereikbaarheid van het achtererf en de daar gelegen bijgebouwen (erfdienstbaarheid), alsmede bedoeld voor het waarborgen van de veiligheid bij calamiteiten.

1.22 carport/overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop en/of ten verhuur, het verkopen, verhuren en/of bewaren van goederen aan personen die, die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.25 escortbedrijf

een natuurlijk persoon, groep van personen, en/of rechtspersoon die prostitutie aanbiedt, die uitgeoefend wordt op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte of woning.

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 gehandicaptenvoorziening

voorzieningen die doeltreffend, doelmatig en cliëntgericht worden verleend om de aantoonbare belemmeringen c.q. beperkingen in het dagelijks leven op te heffen of te verminderen die een persoon ten gevolge van ziekte of gebrek ondervindt op het gebied van wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen.

1.28 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstallen ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.29 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.30 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur en huisvesting van tijdelijke werknemers wordt daaronder niet begrepen.

1.31 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.32 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
de gemiddelde hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;

ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, wordt de drempel van de voordeur als maat aangehouden.

1.33 SBR-richtlijn B

de meet- en beoordelingsrichtlijn met betrekking tot trillingen nabij spoorwegen, zoals bedoeld in de Beleidsregel trillinghinder spoor.

1.34 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden;

onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.35 stedenbouwkundig beeld

ruimtelijke verschijningsvorm van de bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.36 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige bouwgrens/lijn die in of evenwijdig is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens, die behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde of de van de weg afgekeerde zijde niet mag worden overschreden. Onder bouwgrens/lijn wordt begrepen zowel de grens van een bouwvlak als de grens van de aanduiding 'bijgebouwen'.

1.37 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.38 wonen

huisvesten met vast karakter van één afzonderlijk huishouden in een woning.

1.39 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, niet zijnde:

1. een bijzondere woonvorm;
2. huisvesting van personen waarbij de voorzieningen met elkaar worden gedeeld en wanneer er daarnaast geen ander huishouden in het gebouw is ondergebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende vergunningplichtige bouwwerk.

2.1.2 het bedrijfsvloeroppervlakte:

binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.1.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.6 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.1.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.8 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.1.9 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.2 Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lichtkoepels, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. bestaande parkeervoorzieningen;
- e. ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water, pompputten en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke;
- f. overwegen, bruggen en duikers.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. als staanplaats of ligplaats van onderkomens, tenzij de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met in het park uit te voeren werken of werkzaamheden, gedurende de periode waarin deze werken en werkzaamheden worden uitgevoerd;
- d. voor het beproeven van voertuigen, voor de beoefening van de motorsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- e. voor het racen of crossen met motorrijtuigen, motoren of (brom)fietsen;
- f. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. voor het winnen van bosstrooisel en mos;
- h. een jongerenontmoetingsplek (JOP);
- i. het aanleggen van nieuwe parkeervoorzieningen;
- j. als sport- of wedstrijdterreinen;
- k. kamperen;
- l. buitenmaneges.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Afwijken voor het realiseren van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 onder i. voor het realiseren van maximaal 5 parkeerplaatsen per 1.000 m², mits:

- a. de parkeerbehoefte, overeenkomstig de 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022', of daarop volgende parkeernota is aangetoond;
- b. de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft;
- c. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

3.4.2 Jongeren ontmoetingsplekken (JOP's)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3.1 onder c voor het oprichten van JOP's, onder de voorwaarde dat:

- a. de afstand tot de woningen minimaal 25,00 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m² bedraagt;

- c. de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,25 meter bedraagt.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en voetpaden of parkeervoorzieningen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het vellen en/of rooien van houtgewas, of het verrichten van werkzaamheden, die de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolg kunnen hebben, anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;
- d. het aanbrengen en/of verleggen van oeverbeschoeiingen en het graven en/of aanleggen dan wel dempen van waterlopen/waterpartijen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 3.5.1 is niet van toepassing voor het uitvoeren van werkzaamheden, die:

- a. betrekking hebben op het normaal beheer en onderhoud;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de gronden ontstaat of kan ontstaan.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bewegend verkeer en de daarbij behorende voorzieningen;
- b. duurzaam bodem- en waterbeheer, waaronder begrepen watergangen, zaksloten en infiltratievoorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, waaronder begrepen pompputten;
- d. groenvoorzieningen, ter aankleding van niet direct voor bewegend verkeer noodzakelijke gronden, zoals bermen en/of middenbermen.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren' is parkeren uitgesloten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de in 4.1 genoemde doeleinden;
- b. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

4.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3,5 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen voor verlichting, waarvan de hoogte niet meer dan 8 meter mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de op grond van in dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden en/of privacy van aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het nat te streven stedenbouwkundig beeld.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek': behoud van karakteristieke bebouwing;

met de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. vrijstaande woningen, tot een maximum aantal woningen per bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. bijgebouwen;

en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dat sprake is van woningsplitsing.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

- a. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
- c. In het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd.
- d. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten.
- e. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 3,5 meter bedragen.
- f. De voorgevel van het hoofdgebouw dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de met 'gevellijn' aangeduide bouwvlakgrens te worden gebouwd.
- g. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen en waarbij de maximale goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 6 en 9,5 meter mag bedragen.
- h. De kaprichting van de hoofdgebouwen dient gelijk te zijn aan de kaprichting van de in dit plan als 'karakteristiek' aangeduide bebouwing.
- i. Bijgebouwen binnen het bouwvlak mogen worden afgedekt met kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van het bijgebouw niet meer

bedraagt dan 5 meter.

- j. Ondergronds bouwen is in het bouwvlak toegestaan tot een maximale diepte van 3 meter, uitgezonderd voor zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6 meter en mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak worden bebouwd tot een oppervlakte van ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 300 m², dan wel tot niet meer dan 50% van het bij de woning behorende vlak.
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- d. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 meter bedraagt en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', mogen in afwijking van het bepaalde onder c en d de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw niet meer bedragen dan 6 meter respectievelijk 10 meter.
- f. De oppervlakte van zwembaden, mits niet overdekt, mag niet meer dan 120 m² bedragen.
- g. Ondergronds bouwen is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder gebouwen tot een maximale diepte van 3 meter, uitgezonderd zwembaden waarvoor een maximale diepte geldt van 6 meter en mits daarbij niet wordt voorzien in een toegang van buitenaf, ten behoeve van het zelfstandig c.q. bedrijfsmatig functioneren van de ruimte.

5.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Het bouwvlak c.q. de voorgevelrooilijn mag niet door bebouwing worden overschreden, met uitzondering van overschrijding ten behoeve van ondergeschikte onderdelen van het gebouw, als schoorstenen, lichtkoepels en antennes, met uitzondering van liftopbouwen en luchtbehandelingsinstallaties.
- b. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,5 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijgebouwgrens niet meer dan 1 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwgrens niet

meer dan 2 meter mag bedragen.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting trillingen spoorweg

Een omgevingsvergunning voor de in 5.2.2 bedoelde gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat middels onderzoek is aangetoond dat het bouwplan voldoende maatregelen ten aanzien van de constructie bevat om te voldoen aan de streefwaarden voor de functie wonen voor de "nieuwe situatie", zoals opgenomen in tabel 2 in SBR-richtlijn B.

5.2.6 Voorwaardelijke verplichting ontsluiting

Het bebouwen van de gronden voor de woningen en het gebruik van de woningen zoals bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan bij ontsluiting van de gronden via de percelen behorende bij het plan "Molenvan" (kadastrale percelen: K2223 en K2224).

5.3 Nadere eisen

5.3.1 10%-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud etc.) en percentages tot maximaal 10% van die maten en percentages, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak vanuit een goede of doelmatige functionele, stedenbouwkundige, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig is;
- b. de afwijking alleen mag worden toegepast indien elders in deze regels geen andere regels voor afwijking zijn opgenomen voor afwijking van deze maten;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken voor het overschrijden van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.3 onder b voor het realiseren van een groter dan het toegelaten oppervlak aan bijgebouwen, onder de voorwaarden dat:

- a. het noodzakelijk is voor de realisering van een gehandicaptenvoorziening;

- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. het oppervlak aan bijgebouwen met maximaal 10% wordt overschreden.

5.4.2 Afwijken voor het plaatsen van een bijgebouw met topgevel in de zijdelingse perceelsgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.3 onder d voor het plaatsen van de topgevel in de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. het vanuit constructief oogpunt het meest doelmatig is;
- c. de hoogte van de topgevel maximaal 6 meter bedraagt.

5.4.3 Afwijken voor het toestaan van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. het bijgebouw

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.2.3 onder d voor het plaatsen van een afwijkende kapvorm op het hoofdgebouw c.q. het bijgebouw, onder de voorwaarden dat:

- a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet worden verstoord;
- b. geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- c. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad;
- d. de uitvoering van het bouwplan waarvoor ontheffing noodzakelijk is, geen onevenredige nadelige gevolgen heeft voor de schaduwwerking, de daglichttoetreding en de privacy van de aangrenzende woning.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik van de grond

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van de gronden voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik.

5.5.2 Gebruik van opstallen

Onder strijdig gebruik wordt ten minste verstaan het gebruik van opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. beroeps- en/of bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in 5.5.3;
- c. detailhandel en/of groothandel.

5.5.3 Aan huis gebonden beroep

Het verbod om de voor 'Wonen' aangewezen gronden en opstallen te gebruiken als beroepsmatige werk- en/of opslagruimte is niet van toepassing op het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- c. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. binnen het plangebied wordt voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per geval, voorts het bepaalde in artikel 10 in acht nemende;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.

5.5.4 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 5.1 ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan als in het plangebied de hemelwaterberging voldoet aan het hemelwaterbeleid van de gemeente en het waterschap.

5.5.5 Voorwaardelijke verplichting bereikbaarheid hulpdiensten

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 5.1 ten behoeve van het wonen is slechts toegestaan indien de locatie die is voorzien voor de opstelplaats, ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, wordt aangelegd en ten allen tijden wordt vrijgehouden van bebouwing, straatmeubilair en/of beplanting; zodat deze in geval van calamiteiten altijd kan worden gebruikt.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.5.2 onder b voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- c. de activiteiten qua aard, omvang en uitstraling in een woonomgeving passen;
- d. de activiteiten niet vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
- e. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend betreffen: categorie 1-bedrijven volgens de toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 bij deze regels is opgenomen, dan wel daarmee vergelijkbare activiteiten;
- f. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik;
- g. binnen het plangebied wordt voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per geval, voorts het bepaalde in artikel 10 in acht nemende.

5.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.7.1 Sloopwerkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning nodig is

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.7.2 Sloopwerkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is

Het bepaalde in 5.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

5.7.3 Toelaatbaarheid sloopwerkzaamheden

- a. De sloopwerkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bouwhistorische waarden van de gronden en opstallen.
- b. De onder 5.7.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend nadat:
 1. bij de aanvraag een door deskundigen opgesteld rapport overlegd wordt, waarin

- de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgelegd;
2. naar het oordeel van het bevoegd gezag de bouwhistorische waarden van de te slopen bouwwerken in andere beschikbare informatie afdoende zijn vastgesteld, in welk geval het sub 2 genoemde rapport niet nodig is.
 - c. In de omgevingsvergunning kunnen nadere voorschriften worden opgenomen in het belang van handhaving van en onderzoek/documentatie bouwhistorische zaken. Hiertoe kunnen in ieder geval de volgende voorschriften behoren: a. het opleggen van de verplichting tot het toestaan van het verrichten, door of van gemeentewege, van nader bouwhistorisch onderzoek tijdens de uitvoering van de vergunning; b. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de bouwhistorische waarden kunnen worden behouden; c. de verplichting de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een erkend bouwhistoricus; d. voorschriften in het belang van handhaving van en/of onderzoek van documentatie bouwhistorische zaken, indien na afweging van belangen bouwhistorisch belangrijke elementen moeten verdwijnen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige hoge archeologische waarden.

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk of meerdere bouwwerken van tezamen groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- a. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

6.2.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 6.2.1 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 50 m²:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

6.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

6.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 6.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd bezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- e. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

6.3.4 Voorschriften

Voor zover de in lid 6.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Wijzigen bestemming

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 3':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere "Waarde – Archeologie 1, 2, 4, 5 of 6",
- d. wordt verwijderd.

6.4.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder 6.4.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Gebruiksverbod seksinrichting en/of escortbedrijf

Onder verboden gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en/of escortbedrijf.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot niet meer dan 2 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parapluplan Parkeren

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" (NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01), vastgesteld op 6 juni 2018 zijn mede van toepassing op dit plan en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

10.2 Parapluplan kamerverhuur Vught

De regels deel uitmakende van het bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught" (NL.IMRO.0865.vghBPkamerverhuur-VG01), vastgesteld op 22 juli 2021 zijn mede van toepassing op dit plan en dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Molenhof, Vught'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

PM Vaststellingsbesluit