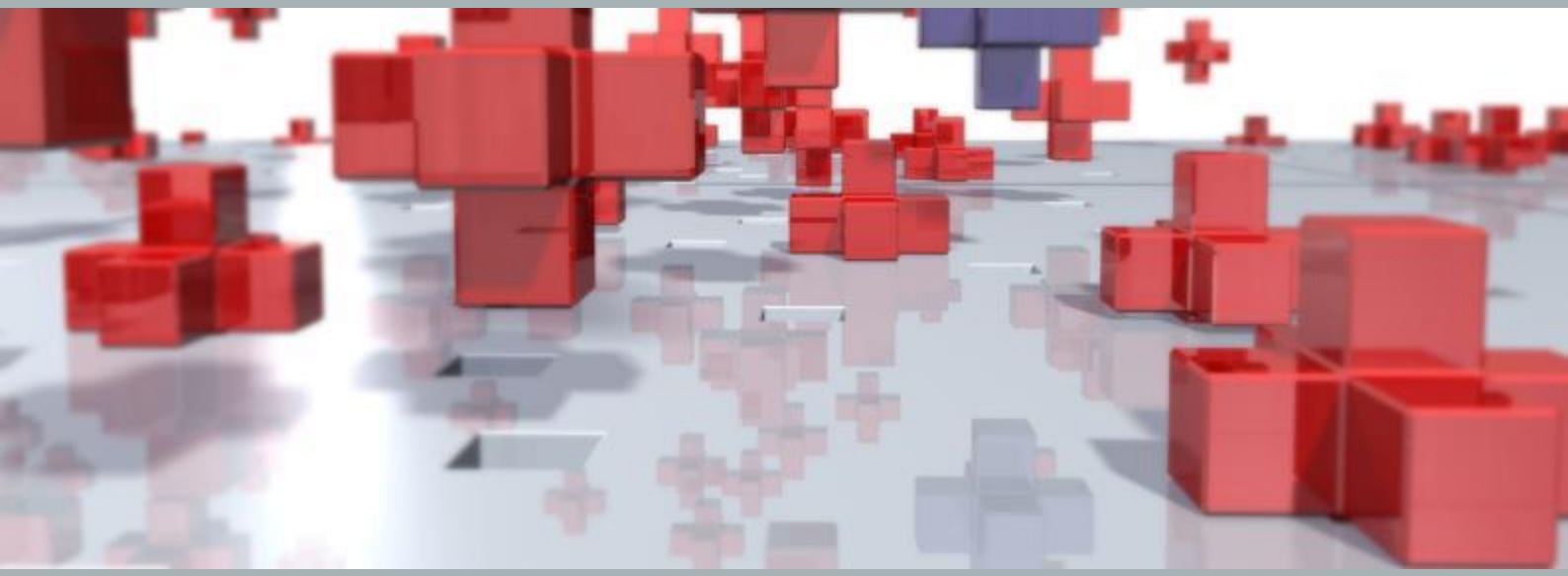
Bestemmingsplan Helvoirtseweg 207a

Gemeente Vught



Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan Helvoirtseweg 207a

Gemeente Vught

Rapportnummer:	P03284
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0865.vghBPHelvoweg207a-VG01
Datum:	12 oktober 2022
Opdrachtgever:	Greenstone Real Estate BV
Projectteam BRO:	JRi, WdR, RGr
Concept-ontwerp:	juni 2021
Voorontwerp:	augustus 2022, september 2021
Ontwerp:	december 2021, januari 2022, juni 2022
Vaststelling:	22 december 2022
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen aan de Helvoirtseweg 207a te Vught.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Ruimte om in te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 7

2. PLANBESCHRIJVING **8**
2.1 Huidige situatie 8
2.2 Voorgestane ontwikkeling 9

3. BELEIDSKADER **10**
3.1 Rijksbeleid 10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) 12
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 14
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 14
3.3 Gemeentelijk beleid 15
3.3.1 Structuurvisie Vught 15
3.3.2 Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit 18
3.3.3 Welstandsnota 2015 19
3.3.4 Nota Groen 19

4. OMGEVINGSASPECTEN **21**
4.1 Verkeer en parkeren 21
4.1.1 Verkeersgeneratie 21
4.1.2 Parkeren 22
4.2 Geluid 22
4.2.1 Toetsingskader 22
4.2.2 Onderzoek 23
4.2.3 Conclusie 25
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.3.1 Toetsingskader 26
4.3.2 Onderzoek 26
4.3.3 Conclusie 28
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.4.1 Toetsingskader 28
4.4.2 Onderzoek 29
4.4.3 Conclusie 30
4.5 Geur 30

4.5.1 Toetsingskader 30
4.5.2 Onderzoek 31
4.5.3 Conclusie 31
4.6 Trillingen 31
4.6.1 Toetsingskader 31
4.6.2 Onderzoek 32
4.6.3 Conclusie 32
4.7 Kabels en leidingen 32
4.8 Externe veiligheid 33
4.8.1 Toetsingskader 33
4.8.2 Onderzoek 33
4.8.3 Conclusie 37
4.9 Ecologie 37
4.9.1 Toetsingskader 37
4.9.2 Onderzoek 38
4.9.3 Conclusie 40
4.10 Bodem 40
4.10.1 Toetsingskader 40
4.10.2 Onderzoek 40
4.10.3 Conclusie 40
4.11 Water 41
4.11.1 Toetsingskader 41
4.11.2 Onderzoek 42
4.11.3 Conclusie 43
4.12 Archeologie 43
4.12.1 Toetsingskader 43
4.12.2 Onderzoek 43
4.12.3 Conclusie 45
4.13 Cultuurhistorie 45
4.13.1 Toetsingskader 45
4.13.2 Onderzoek 45
4.13.3 Conclusie 46
4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 46
4.14.1 Toetsingskader 46
4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r. 46

5. JURIDISCHE PLANOPZET 48
5.1 Inleiding 48
5.2 Plansystematiek 48
5.3 Toelichting op de bestemmingen 50

6. UITVOERBAARHEID 51
6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 51
6.1.2 Kostenverhaal 51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 52

6.2.1 Vooroverleg en inspraak 52
6.2.3 Vaststellingsprocedure 53
6.2.4 Omgevingsdialoog 53

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Rapportage gevelgeluidwering
Bijlage 3: Quickscan trillingen N65
Bijlage 4: Externe Veiligheid
Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6: Stikstofberekening
Bijlage 7: Waterparagraaf
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 11: Schetsplan
Bijlage 12: Gespreksverslagen
Bijlage 13: Nota van inspraak vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Helvoirtseweg 207a te Vught is momenteel een leegstaand kantoorpand gelegen. Het voornemen bestaat om het kantoorpand te amoveren om ruimte te creëren voor de realisatie van drie vrijstaande woningen. Twee vrijstaande woningen zullen middels een berging met daarboven een vliering aan elkaar verbonden zijn. De drie vrijstaande woningen zullen op vrijwel dezelfde locatie worden gerealiseerd als het bestaande kantoorpand, waardoor ook de knik zoals deze in de bestaande situatie aanwezig is, blijft bestaan. Binnen het plangebied zijn momenteel drie eigenaren.

De beoogde ontwikkeling past in functionele zin niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' (vigerend 9 juni 2016), waarin het plangebied de bestemming 'Dienstverlening' heeft. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om (burger)woningen te realiseren.

Voorliggend bestemmingsplan betreft het nieuwe juridisch-planologische kader voor het plangebied. Er wordt aangetoond dat het initiatief haalbaar is en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een kantoorpand gelegen aan de Helvoirtseweg 207a, kadastraal bekend als "gemeente Vught, sectie E, nummers 4133, 4335 en 4336'' en kent een oppervlak van 1.320 m². Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Vught en is direct gelegen aan de Rijksweg N65. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing. Het plangebied wordt langs de oost- en zuidzijden omsloten door woningbouw. Ten westen van het plangebied is de Hoevensestraat gelegen. Ten westen van de Hoevensestraat zijn agrarische gronden gelegen. Aan de noordzijde en aangrenzend aan het plangebied bevindt zich de Rijksweg N65. Aan de overzijde van de Rijksweg N65 zijn groenvoorzieningen gelegen waarachter het villapark gelegen is.

De locatie van het plangebied bestaat uit een kantoorpand met aan de achterzijde een bijbehorende tuin. De omliggende bebouwing bestaat deels uit vrijstaande woningen en deels uit twee-onder-een-kap woningen, voornamelijk bestaand uit twee bouwlagen met een kap.

De ligging van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1 Globale ligging plangebied







Figuur 2 Huidige situatie plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan ‘Vijverhof 2016’ (zie figuur 3) het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 juni 2016. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Dienstverlening’. De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
b. Kantoor, uitsluitend op de begane grond;
c. Wonen, overeenkomstig het bestaande aantal (bedrijfs-)woningen voor zover legaal aanwezig op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
d. Ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

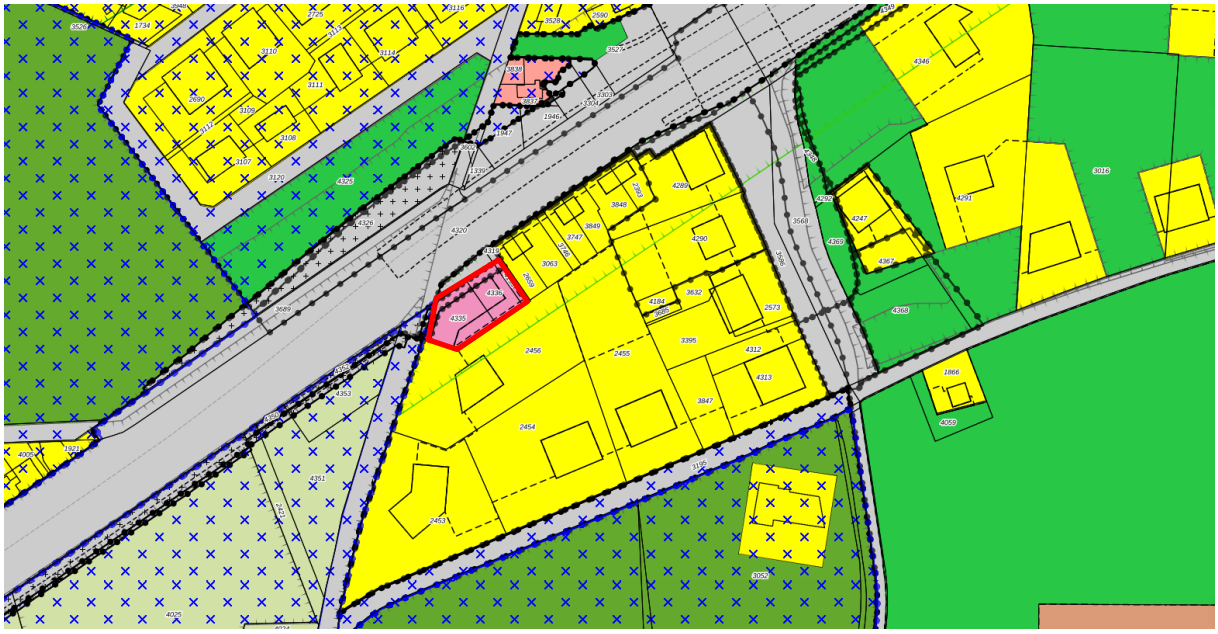
a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', met uitzondering van het bepaalde in 5.2.3 en 5.2.4;
b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
c. De goothoogte mag maximaal 7 m bedragen;
d. De bouwhoogte mag maximaal 12 m bedragen;
e. Gebouwen dienen voor tenminste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – weg’. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

Binnen het plangebied is het oprichten van woningen volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan.

Naast het bestemmingsplan ‘Vijverhof 2016’ zijn er twee paraplubestemmingsplannen vigerend. Een paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere bestemmingsplannen. De paraplubestemmingsplannen zijn specifiek opgesteld met betrekking tot het regelen van het aspect parkeren en het aspect kamerverhuur.

Voorliggend bestemmingsplan stelt het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied.



Figuur 3 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

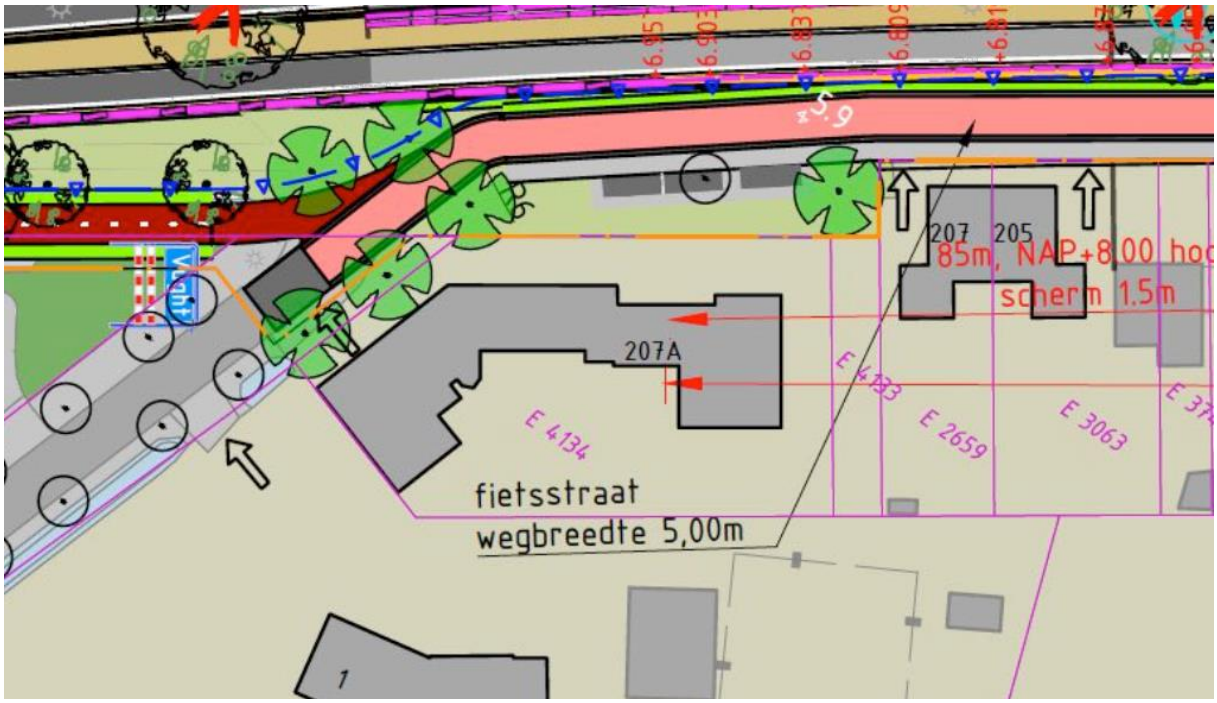
1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk dient als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het westen van Vught, aan de rand van het bebouwd gebied en het buitengebied en betreft een terrein waar in de huidige situatie een kantorenpand is gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied (achterzijde van het pand) bevindt zich een tuin. De tuin is eveneens onderdeel van het plangebied. Het perceel is gelegen tussen de vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied, en twee-onder-een-kap woningen aan de oostzijde van het plangebied. Het plangebied is aan de noordzijde gelegen aan de rijksweg N65 tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg.
Ten westen van het plangebied is de Hoevensestraat gelegen. Ten westen van de Hoevensestraat begint het buitengebied van de gemeente Vught.
Aan de overzijde van de N65 bevindt zich natuur welke over gaat in het Villapark.

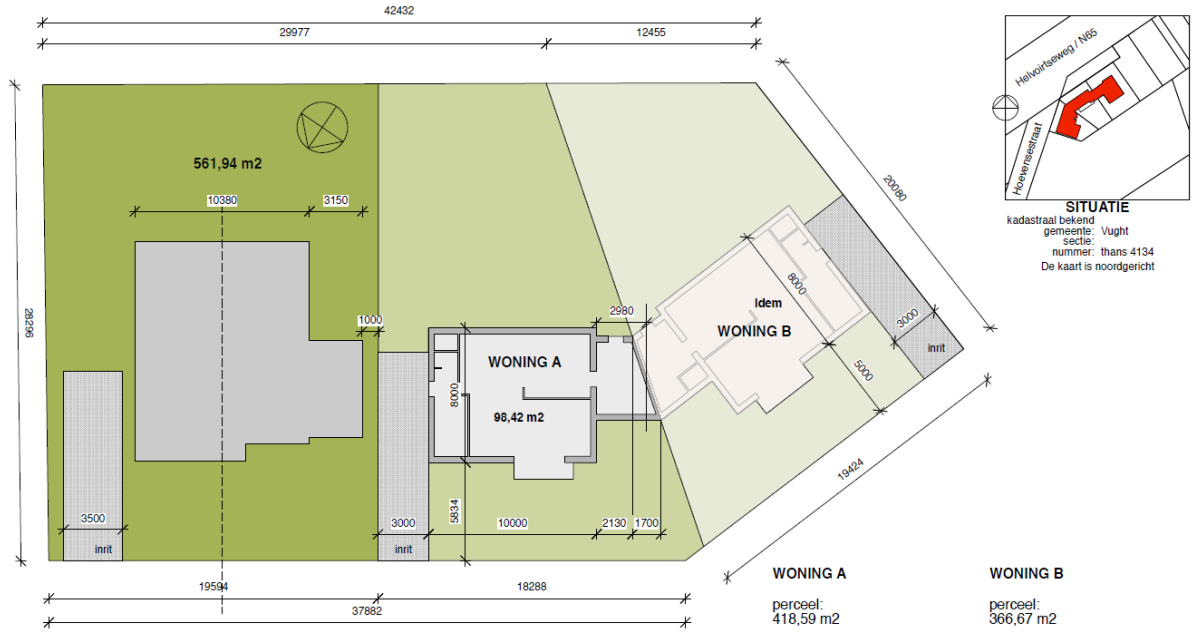


Figuur 4 Huidige situatie

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie van de Helvoirtseweg 207a een deel van het huidige kantoorpand te amoveren om ruimte te creëren voor de realisatie van drie vrijstaande woningen. Op onderstaande afbeelding zijn de perceelsgrenzen en de nieuwe indeling van het plangebied weergegeven. De drie woningen zijn op vrijwel dezelfde locatie gelegen als de huidige bebouwing. Woningen A en B zullen middels een vliering/berging aan elkaar verbonden zijn. Daarnaast zal elke woning voorzien worden van een oprit waarop ruimte wordt geboden om te voorzien in parkeren op eigen terrein. Voor het ontwerp van de drie nieuw te realiseren woningen wordt verwezen naar bijlage 11 'Schetsplan, na verwerking van aanbevelingen'. Dit ontwerp voor het plangebied en de daarbij gemaakte ontwerpkeuzes en te treffen technische maatregelen zijn het resultaat van de conclusies van de reeds uitgevoerde onderzoeken (met name gebaseerd op de resultaten en aanbevelingen vanuit het akoestisch onderzoek). Tevens wordt de strook die thans als dienstverlening is bestemd van perceelnummer 4133 herbestemd naar wonen met deels de aanduiding bijgebouwen.

Naast voorgenoemde ontwikkeling is er grenzend aan het plangebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld, namelijk 'N65 Vught' (14 mei 2020). Ter hoogte van het plangebied zal de Rijksweg N65 worden voorzien van een verdiepte ligging. Echter zullen de drie toekomstige vrijstaande woningen bereikbaar blijven.



Figuur 5 Schetsontwerp toekomstige situatie

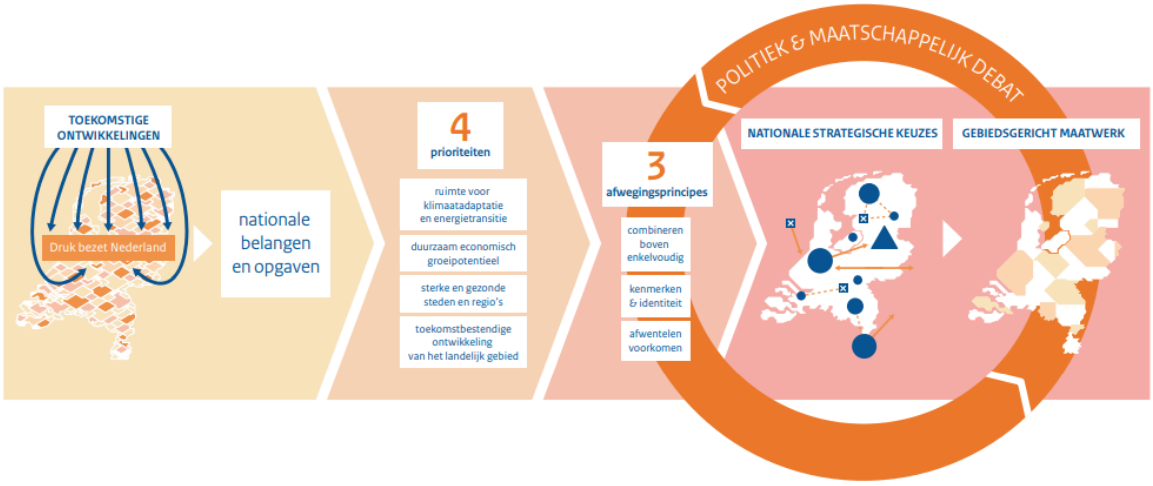
3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader, dat relevant is voor het plan, toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Per 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.



Figuur 6 Afwegen met de NOVI (bron: Nationale Omgevingsvisie)

In de Nationale Omgevingsvisie wordt door het Rijk een langetermijnvisie gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten
De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Drie afwegingsprincipes
Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig
2. Kenmerken & identiteit
3. Afwentelen voorkomen

Doorwerking plangebied
In de NOVI zijn de volgende nationale belangen genoemd die het project raken:

- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
- Beperken van klimaatverandering;
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);

Voor wat betreft de volgende nationale belangen “Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit” en “Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving” wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en de milieuonderzoeken, zoals die in Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten aan de orde komen.

Het realiseren van een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften behelst een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut door in bestaand bebouwd gebied te voorzien in nieuwbouw (inbreiding) en dient overprogrammering te worden voorkomen. Het realiseren van drie vrijstaande woningen speelt in op de wens om naast goedkope huurwoningen, ook woningen in het duurdere segment aan te bieden (zie hoofdstuk 3.3.2 Woonvisie Vught 2016 en hoofdstuk 3.3.3 Woonvisie 2022 - 2025).

Het nationale belang ‘’Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO_2-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur’’ is gericht op de energietransitie en het verminderen van de uitstoot en het duurzaam opwekken van energie. De drie toekomstige woningen dienen volledig gasloos te worden gerealiseerd en indien mogelijk, zullen de toekomstige woningen voorzien in het duurzaam opwekken van energie.

Voor het nationale belang “Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.11 Water.

Gelet op het bovenstaande staat de Nationale Omgevingsvisie de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR, die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied
Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ruimtelijk initiatief is daarmee in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro) geeft uitwerking aan enkele bepalingen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro). Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Op 14 september 2020 is de regeling ‘Wijziging van de Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in verband met enkele actualiseringen’ door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties vastgesteld. Deze regeling is per 1 oktober 2020 in werking getreden. Deze wijziging van de Rarro betreft regulier onderhoud van de Rarro. Dit regulier onderhoud is nodig om de Rarro te actualiseren om de aangewezen nationale ruimtelijke belangen te kunnen blijven borgen. Dit betreft een grenswijziging van het militair oefenterrein Vughtsche Heide, het vervallen van de aanwijzing van het militair luchtvaartterrein Brüggen, het toevoegen van een aantal antennelocaties, het toevoegen van de radar Wemeldinge met bijbehorend radarverstoringsgebied en het opnemen van de reserveringen ten behoeve van verbreding van de rijkswegen A2, A15 en de A20.

Deze wijziging heeft geen gevolgen voor burgers, bedrijven en het milieu. Uit deze wijziging volgen wel bestuurslasten voor overheden, maar daar is pas sprake van bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan. Deze wijziging verplicht gemeenten namelijk niet tot het vroegtijdig aanpassen van geldende bestemmingsplannen.

Doorwerking plangebied
In het vigerende bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' is een reserveringsgebied/vrijwaringszone opgenomen voor de Rijksweg N65. Recentelijk is er een nieuw bestemmingsplan vastgesteld: 'N65 Vught'. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van de Rijksweg N65 waarbij voorgenoemde weg verdiept aangelegd zal worden. De Rijksweg N65 grenst direct aan het plangebied. In het nieuwe bestemmingsplan 'N65 Vught' is er echter geen reserveringsgebied/vrijwaringszone meer opgenomen voor het plangebied. Voorgenomen ontwikkeling blijft buiten de beoogde ontwikkelingen voor de N65. Daarnaast is de vrijwaringszone niet meer opgenomen in de Rarro (Zie ook: Rarro Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie) Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties regeling geconsolideerd (01/12/2020). Het voorgenomen ruimtelijk initiatief is daarmee in lijn met de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn[1].

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied
Bij een ontwikkeling van 12 of meer woningen is de Ladder verplicht. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van slechts drie vrijstaande woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

[1] O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De visie bevat ambities voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied
De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling aan deze aspecten voldoet. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, deze is op 8 december 2020 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening.

Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied

zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Doorwerking plangebied
Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening opgenomen als bestaand stedelijk gebied. Doordat het ruimtelijk initiatief voorziet in de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en het gebruik van bestaande bebouwing (kantoorpand met dienstwoning) wordt er voldaan aan een zorgvuldig ruimtegebruik. Door de transformatie van het kantoorpand naar woningen op de locatie aan de entree van Vught wordt de uitstraling en kwaliteit van het plangebied bevordert. Door de transformatie bestaat de entree van Vught vanuit de richting van Helvoirt uit uitsluitend woningen, wat zorgt voor een versterking van de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt er met de verdere planuitwerking rekening gehouden met het verder versterken van de omgevingskwaliteit, wat een veilige en gezonde leefomgeving zal bevorderen. Het initiatief is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrNBrabant-on01). Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid.

Doorwerking plangebied
De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleidstoets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

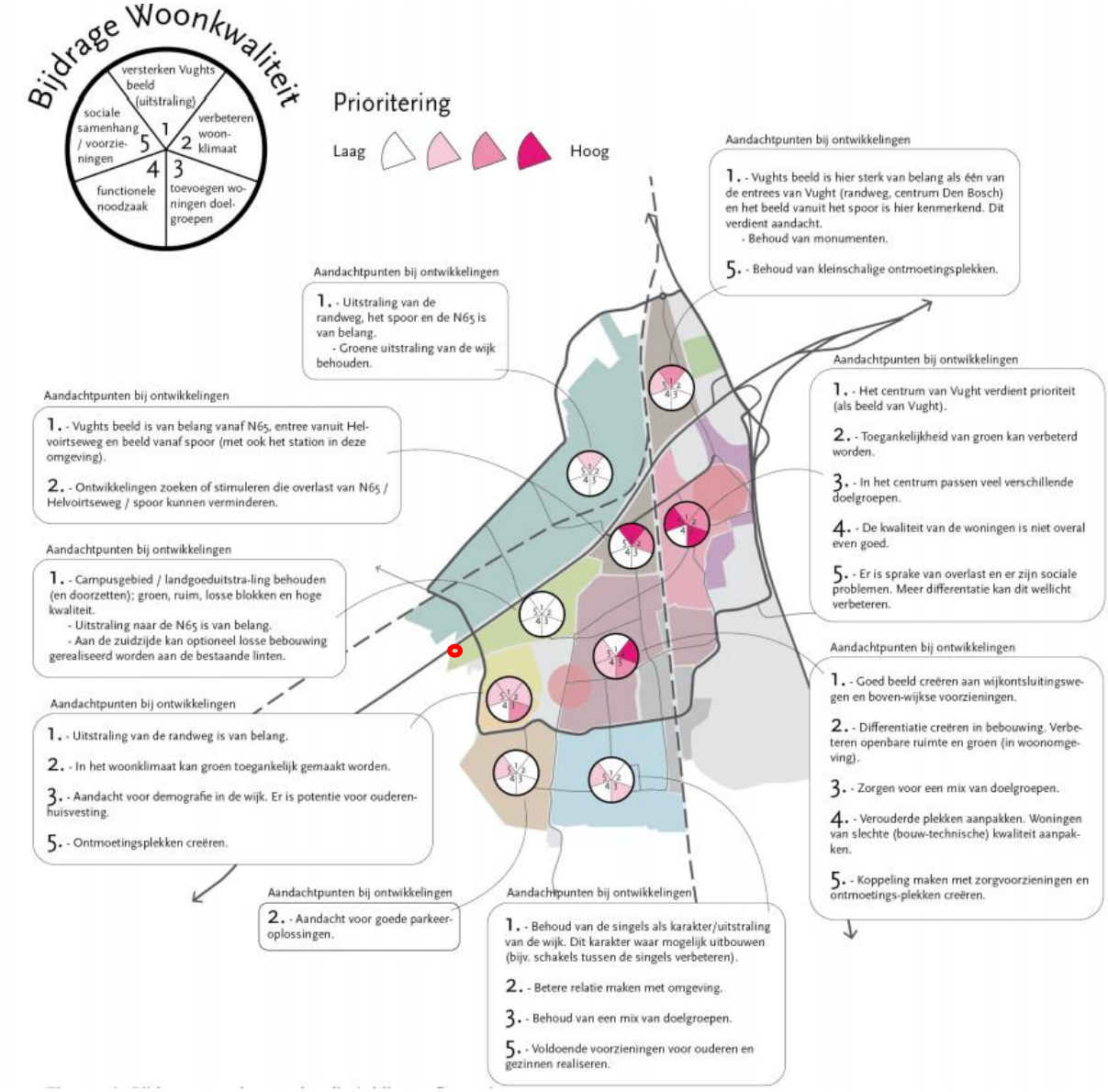
Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vught de Structuurvisie Vught vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.

De gemeente streeft er naar de huidige kwaliteiten verder uit te bouwen. De gemeente wenst een sterke woongemeente te zijn en de kwaliteiten te benutten om de aantrekkelijkheid te borgen en te verbeteren. Daarnaast is het streven om de versnippering van Vught te reduceren en er voor te zorgen dat Vught als geheel een sterke binding krijgt. Daarnaast wil de gemeente zich blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente en daarin blijvend investeren, zowel in de wijken als in de voorzieningen. Zo blijven de kwaliteiten van de gemeente bijdragen aan de woonkwaliteit van de afzonderlijke wijken en de eenheid binnen Vught.

Eén Vught uit zich in:

- Een herkenbare Vughtse uitstraling van geheel Vught;
- Sterke interne verbindingen, die wijken en voorzieningen goed aan elkaar knopen, waarbij dit geldt voor alle vormen van verkeer;
- Focus op sterke voorzieningen en gebieden die een bindende factor voor heel Vught kunnen zijn.
- Voor wat betreft het thema 'Demografie en wonen' heeft de gemeente Vught de volgende beleidsuitgangspunten:
  - De gemeente kiest voor een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Dat betekent dat per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen. De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de wijk zijn bepalend voor het type woning dat gebouwd kan worden;
  - De gemeente kiest voor variatie tussen de wijken;
  - De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen en faciliteert dit op wijkniveau door de juiste voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen en het afstemmen van de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding. De schaal waarop voorzieningen worden aangeboden is afhankelijk van de draagkracht van de voorzieningen, de zelfwerkzaamheid in de wijk en de ondersteuning vanuit het maatschappelijk middenveld;
  - Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie is het plangebied in de kaart 'Woonkwaliteit bij transformatie' aangegeven met een groene kleur. Voor het plangebied geldt: Campusgebied/landgoeduitstraling behouden (en doorzetten); groen, ruim, losse blokken en hoge kwaliteit. Uitstraling naar de N65 is van groot belang en aan de zuidzijde kan optioneel losse bebouwing worden gerealiseerd aan de bestaande linten. Daarnaast wordt er ingezet op het vergroenen in de bebouwde kom. Bij inpassingsvraagstukken rondom het spoor en de N65 neemt de gemeente 'Quality of Life' als uitgangspunt. Het streven is er op gericht om groen nog meer een bindende factor te laten zijn in en tussen de wijken.
In de indeling van wijken ligt het plangebied in de wijk Bergenshuizen. Onderstaande afbeelding is opgenomen in de structuurvisie waarop wordt ingegaan op de gewenste bijdrage aan de woonkwaliteit bij transformaties.



Figuur 7 Bijdrage woonkwaliteit (plangebied rood omlijnd)

Doorwerking plangebied

De gemeente streeft er naar om de huidige kwaliteiten verder uit te bouwen en wenst daarnaast een sterke woongemeente te zijn waarbij de kwaliteiten worden benut om de aantrekkelijkheid van de gemeente te borgen en te verbeteren. In de kaart ‘Bijdrage Woonkwaliteit’ is het plangebied gelegen in een gebied waarvoor geldt dat de uitstraling naar de N65 van belang is en dat het campusgebied/landgoeduitstraling behouden dient te blijven. Dit houdt in dat er extra aandacht dient te worden besteedt aan groen, ruime inrichting en een hoge kwaliteit. Het realiseren van drie vrijstaande woningen zorgt er voor dat de kwaliteit van Vught verder wordt uitgebouwd. Gezien de ligging van het plangebied aan de entree van Vught vanuit Tilburg/Helvoirt zorgt de toevoeging van woningen op de locatie van een kantorenpand voor een aantrekkelijkere uitstraling van Vught. Daarnaast zullen, wanneer de woningen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden, de woningen landschappelijk ingepast worden waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt wordt en het plan bijdraagt aan de uitstraling van Vught. In de landschappelijke inpassing zal rekening worden gehouden met de ‘Quality of Life’ en het streven om groen nog meer een verbindende factor te geven. Het ontwerp van de landschappelijke

inpassing zal in overleg met de bevoegde overheden worden opgesteld. Onderhavig initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie Vught.

3.3.2 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.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in de realisatie van drie vrijstaande woningen aan de Helvoirtseweg 207a 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.

3.3.3 Welstandsnota 2015

Het welstandsbeleid van de gemeente is opgenomen in de "Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening, 2015". Het plangebied valt binnen gebied 8 ‘Resterend grondgebied', waarvoor welstandsniveau 3 geldt. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria, met uitzondering van nieuwbouw aan historische bebouwingslinten en monumenten. Het plangebied is echter niet gelegen binnen historische bebouwingslinten en betreft geen historisch monument. De excessenregeling is van toepassing.

3.3.4 Nota Groen

Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, (op 4 februari 2016 vastgesteld en in werking getreden) biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur.
De vastgelegde structuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten dat de inrichting van de openbare ruimte bepaalt. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Eén Vught!, dat is de hoofdambitie van de Vughtse structuurvisie. Vught bestaat uit meerdere puzzelstukjes (wijken, buurten, dorpen, centra). De verbinding tussen deze puzzelstukjes staat centraal in de structuurvisie. Groen speelt hierbij een belangrijke rol en mag nog meer dan nu een bindende factor zijn in Vught. Zowel de fysieke binding door herkenbare structuren en duidelijke routes als sociale binding door bruikbaar groen en betrokken bewoners: Groen Verbindt!.

Groen is en blijft een belangrijke ruimtelijke verbinder. De Nota Groen maakt daarbij onderscheid in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken.

Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen. De statustoekenning van ieder groenelement is daarbij medebepalend voor de inrichting en de ontwikkelingen die de gemeente toe staat.

In de Nota Groen zijn diverse verbetermogelijkheden aangedragen om de kwaliteit en beleefbaarheid van het groen in het buitengebied te versterken. Uitgangspunt is het versterken van de eigen identiteit en karakteristiek van ieder deelgebied. In de Nota Groen zijn diverse lopende trajecten en nieuwe kansen opgenomen waarmee de kwaliteiten worden versterkt en het gebruik en de beleving door bewoners en recreanten toeneemt.

Naast de gewenste groenstructuur is in deze nota ook het groenbeleid opgenomen. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

De volgende doelstellingen zijn richtinggevend voor de Nota Groen:

- De bestaande en gewenste groenstructuur beeldend weergeven met als uitgangspunt een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Het beschermen, behouden, verbinden en versterken van de huidige groenstructuren en -gebieden vormt de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. De groenstructuren en -gebieden zijn een leidraad bij toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte.
- Groenbeleid als basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het openbaar groen vastleggen, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.
- De groenstructuur levert als drager van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten een waardevolle bijdrage aan de leef- en werkomgeving van de inwoners van Vught. Met het beleid in deze Nota Groen stimuleert de gemeente de betrokkenheid van bewoners bij de buitenruimte.

Daarnaast is er op 18 december 2017 ook de Notitie Biodiversiteit Mens, Plant en Dier Verbinden vastgesteld. Deze notitie borduurt voort op de Nota Groen, Groen Verbindt en geeft een nadere detaillering en uitwerking om de kansen voor met name biodiversiteit te benutten en beschrijft daarnaast de visie van de gemeente met betrekking tot ecologisch groen. De notitie gaat echter vooral over openbaar groen. De gemeente informeert haar inwoners wel over het belang en de mogelijkheden van een groene buitenruimte, licht toe waarom wij bepaalde (ecologische beheer)maatregelen nemen en betrekken de inwoners bij de inlichting van de openbare ruimte.

Doorwerking plangebied

Het plangebied betreft momenteel een perceel dat in gebruik is als zijnde een kantoor met bijbehorende tuin. Door het amoveren van een deel van het bestaande pand wordt er ruimte gecreëerd om drie vrijstaande woningen te realiseren. De woningen krijgen vrijwel hetzelfde oppervlak en contouren als de huidige bebouwing. Bij de realisatie van het ruimtelijk initiatief zal rekening gehouden worden met het zo natuurlijk inrichten van de tuin en de omgeving van het plangebied. Bij het ontwerp zal rekening worden gehouden met de inbreng van de bevoegde overheden en de Nota Groen, Groen Verbindt en de Notitie Biodiversiteit Mens, Plant en Dier Verbinden.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

4.1.1 Verkeersgeneratie

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van drie vrijstaande woningen op de locatie van een kantorenpand in de gemeente Vught. De toevoeging van drie vrijstaande woningen heeft een effect op de verkeersgeneratie van het plangebied. De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 26 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Berekening verkeersgeneratie toekomstige situatie

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	25,8
Totaal			26

In de huidige situatie heeft het plangebied bestemming 'Dienstverlening'. Momenteel is het mogelijk om een kantoor te vestigen op de locatie van het ruimtelijk initiatief. Doorgaans is de verkeersaantrekkende werking van een kantoor hoger, en treden de verkeersbewegingen op afwijkende tijdstippen op. Hierdoor is de verwachting dat, ten opzichte van de situatie waarin het pand in gebruik is als zijnde een kantoor, er meer verkeersbewegingen optreden dan er in de toekomstige situatie op zullen treden.

Voor een kantoor geldt volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' 14,8 mvt/etmaal per 100 m² vloeroppervlak (commerciele dienstverlening (kantoor met baliefunctie)). Het bestaande kantoor betreft een oppervlak van circa 290 m². De verkeersaantrekkende werking van een kantoorpand betreft derhalve 2,9 x 14,8 = 42,9. In de toekomstige situatie neemt de verkeersgeneratie daarmee af ten opzichte van de huidige situatie.

Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegedeeld aan de Helvoirtseweg (in de huidige situatie) of aan de parallelweg en de Hoevensestraat/Jagerboschlaan (toekomstige situatie), dan wordt verwacht dat deze wegen de 'nieuwe' verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

4.1.2 Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' , is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen vereist het ruimtelijk initiatief 6 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tabel 2: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype conform Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koop, vrijstaand	3	1,9	5,7 (afgerond 6)
Totaal			6

Parkeren in plan
Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in het toevoegen van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. In het schetsontwerp is per woning een inrit ingetekend. Op de inritten is voldoende ruimte om twee parkeerplaatsen te realiseren.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen worden verwacht voor de realisatie van drie vrijstaande woningen aan de Helvoirtseweg 207a.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden gegeven in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader zijn de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Wegverkeerslawaai
Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Spoorverkeerslawaai
In artikel 105 van de Wgh wordt het Besluit geluidhinder (Bg) van toepassing verklaard. Het besluit is alleen van toepassing binnen de wettelijke vastgestelde zone van een spoorweg. De breedte van de geluidzone langs het spoor wordt geregeld in artikel 1.4 Bg en is afhankelijk van de hoogte van de geluidproductieplafonds langs het spoor ter hoogte van het plangebied.

Binnen de zone van een spoorweg dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidbelasting op de binnen de zone gelegen woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt de Lden -waarde in dB bepaald.

De Lden-waarde is het energetisch en naar de tijdsduur van de beoordelingsperiode gemiddelde van de volgende drie waarden:
- het geluidniveau in de dagperiode (tussen 7.00 en 19.00 uur);
- het geluidniveau in de avondperiode (tussen 19.00 en 23.00 uur) + 5 dB;
- het geluidniveau in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) + 10 dB.

De berekende geluidbelasting dient getoetst te worden aan de grenswaarden van het Besluit geluidhinder. Indien de (voorkeurs)grenswaarde wordt overschreden, dient beoordeeld te worden of maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn en/of er een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.
In artikel 4.9 en volgende van het Besluit geluidhinder worden de grenswaarden vermeld met betrekking tot nieuwe situaties bij zones.

4.2.2 Onderzoek

Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerlawaai
Voor onderhavig ruimtelijk initiatief is door Antea Group een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste aspecten uit het onderzoek weergegeven. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 en 2.
Het perceel is gelegen aan de N65 (70 km/uur) en de Hoevensestraat (30 km/uur), daarnaast liggen de nieuwe woningen ook in de nabijheid van de Jagersboschlaan (30 km/uur) en de gezoneerde Vijverbosweg (50 km/uur). Ook liggen de nieuwe te bestemmen woningen in de nabijheid (binnen 600m) van het spoortraject 's-Hertogenbosch – Tilburg.

De geluidbelasting ten gevolge van de Hoevensestraat, Jagersboschlaan en Vijverbosweg bedraagt op de gevels van de woningen ten hoogste respectievelijk 37, 28 en 38 dB voor het bestaande gebouw, ten hoogste 37, 29 en 38 dB voor nieuwe woning a, en ten hoogste 35, 30 en 37 dB voor nieuwe woning b inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

In de huidige situatie - zonder geluidscherm - bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de N65 op de gevels van de woningen ten hoogste 67 dB voor het bestaande gebouw, ten hoogste 68 dB voor nieuwe woning a en ten hoogste 67dB voor nieuwe woning b, na aftrek van ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden.

In de geplande situatie, rekening houden met de geluidschermen langs de N65 en verdiepte ligging, bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de N65 op de gevels van de woningen ten hoogste 63 dB voor het bestaande gebouw, ten hoogste 65 dB voor nieuwe woning a en ten hoogste 65 dB voor nieuwe woning b, na aftrek van ex artikel 110g Wgh. Hiermee wordt de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van het spoortraject op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt ten hoogste 47 dB voor het bestaande gebouw, ten hoogste 49 dB voor nieuwe woning a en ten hoogste 49 dB voor nieuwe woning b. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 55 dB niet overschreden. Nader onderzoek naar maatregelen kan daarmee achterwege blijven.

Gezien de berekende geluidniveaus en beschouwde maatregelen zoals in het voorgaande beschreven, wordt voorgesteld om een hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting vanwege de N65 (incl. geplande ontwikkeling) voor het bestaande gebouw van 53 dB, nieuwe woning a van 53 dB en voor de nieuwe woning b van 53 dB.

Voor de nieuwe woningen waarvoor burgemeester en wethouders van de gemeente Vught een hogere waarde vaststelt, dient met behulp van een gevelgeluidweringsonderzoek te worden onderzocht of deze woningen aan de wettelijke geluidgrenswaarde voor het binnenniveau kunnen voldoen.

Akoestisch onderzoek gevelgeluidwering
Zoals voorgaand beschreven ligt de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer voor een aantal gevels boven de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast zijn er een aantal gevels met een geluidbelasting van boven de maximale ontheffingswaarde, deze dienen doof te worden uitgevoerd.

In een dove gevel kunnen geen te openen delen (zoals ramen) aanwezig zijn. Dat heeft gevolgen voor de ventilatie van ruimtes waar geen te openen delen gerealiseerd kunnen worden. Elke verblijfsruimte in een woonfunctie moet op grond van Bouwbesluit voorzien zijn in ten minste één te openen raam of deur in de uitwendige scheidingsconstructie. Bij een ruimte met dove gevels kan niet aan deze eisen worden voldaan en zou gezocht moeten worden naar gelijkwaardige oplossingen. De bewoners moeten het geluid van buiten kunnen weren en daarbij kunnen voldoen aan de nodige spuiventilatie. In dit geval kan gedacht worden aan de akoestische roosters. Afhankelijk van de benodigde geluidreductie kan worden gekozen voor het type ventilatierooster dat aansluit bij de eisen van de betreffende positie in de gevel. Maar dat is natuurlijk nog geen oplossing als het gaat om eis uit het Bouwbesluit met betrekking tot te openen delen. Een opening in een dove gevel is alleen mogelijk als direct daarachter niet geluidsgevoelige volledig afsluitbare ruimte aanwezig is. Dat betekent dat tussen deze ruimte en verder gelegen geluidgevoelige ruimtes deur aanwezig moet zijn.

Voor de gevels van de nieuw te bouwen woningen met een geluidbelasting van boven de voorkeursgrenswaarde geldt dat de karakteristieke gevelgeluidwering moet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. De gevelgeluidwering van het bestaande pand dient conform het verbouwartikel te voldoen aan het rechtens verkregen niveau van de karakteristieke gevelgeluidwering wat in dit geval gelijk is aan 0 dB. Desondanks is het gezien de geluidbelasting vanuit het oogpunt van comfort wenselijk om de gevelgeluidwering te kwantificeren met behulp van de NEN 1070. Daarnaast stelt de Wet geluidhinder eisen aan de karakteristieke gevels die doof dienen te worden uitgevoerd.

De karakteristieke gevelgeluidwering van de beoogde woningen is bepaald met behulp van een akoestisch onderzoek. De berekende gevelgeluidwering is beoordeeld en gekwalificeerd op basis van het geldende beoordelingskader. Navolgend worden de belangrijkste conclusies van het gevelweringsonderzoek toegelicht. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de dove gevels direct voldoen aan het gestelde beoordelingskader. Slaapkamer 1, 2 en 3 van de geschakelde woningen voldoet niet direct aan het gestelde beoorde-

lingskader uit het Bouwbesluit 2012. Dit heeft betrekking op de ventilatie voorzieningen. Door hier gebruik te maken van Glasmax 'ZR' in plaats van DucoTop 50 'ZR' roosters wordt hier wel voldaan aan het gestelde beoordelingskader. Dit beoordelingskader is vereist vanuit het Bouwbesluit 2012 en dient daardoor te worden toegepast.

De gevelgeluidwering van de gevels van het getransformeerde pand die niet doof dienen te worden uitgevoerd zijn voorzien van een kwaliteitsbeoordeling. Hierbij zijn drie verschillende situaties berekend, zonder ventilatie voorzieningen, met ventilatievoorzieningen uitgaande van simpele roosters en met ventilatievoorzieningen uitgaande van kwaliteitscijfer 3 (dit is gelijk aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012). In de laatste variant is uitgegaan van GlasMax 'ZR' roosters in plaats van Duco-Line 'ZR' roosters. Met deze maatregel hebben de slaapkamers op de eerste verdieping een kwaliteitscijfer van 3 wat gelijk staat aan niveau nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2012. Er is geen juridische basis voor dit beoordelingskader, het toepassen van deze maatregelen is derhalve vanuit een juridisch oogpunt niet vereist maar is vanuit het oogpunt van comfort wel wenselijk.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is het aannemelijk dat er kan worden voldaan aan het wettelijk kader ten aanzien van de gevelgeluidwering van de geschakelde woning en de doof uit te voeren gevel van de getransformeerde woning. Daarnaast kan er ter plaatse van de overige gevels van de getransformeerde woning voldoende comfort worden.

Voorwaarde hiervoor is dat de onderstaande materialisatie wordt toegepast:

- De dichte geveldelen bestaan uit een opbouw van Poriso, minerale wol en baksteen. Hierdoor is er sprake van een steenachtige spouwmuur met een gewicht van circa 300 kg/m². Vanuit een conservatief oogpunt is in de berekening een steenachtige spouwmuur met een gewicht van 200 kg /m² en luchtgeluidisolatie van RA;tr = 46,2 dB toegepast.
- De beglazing heeft een opbouw van 4-15-5 en een luchtgeluidisolatie van RA;tr = 28,8 dB*;
- De beglazing van de doof uit te voeren gevels dient van het type SGG Climaplus protect 29/36 te zijn met een luchtgeluidisolatie te hebben van RA;tr = 31 dB;
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en hebben een luchtgeluidisolatie van RA;tr = 36,8 dB;
- In de berekening is een enkele kier- en naaddichting toegepast met en luchtgeluidisolatie van RA;tr = 35 dB. Vanuit het oogpunt van luchtdichtheid dient er in veel gevallen een dubbele kierdichting te worden toegepast. Deze heeft een hogere luchtgeluidisolatie Hierdoor is de aangehouden kierdichting een conservatief standpunt;
- De beglazingsnaad bestaat uit band met of zonder topafdichting en een luchtgeluidisolatie van RA;tr = 49,4 dB;
- Voor de kozijnnaad is een aansluiting met band met lat en een luchtgeluidisolatie van RA;tr = 49,8 dB aangehouden;

** Aan dit constructieonderdeel is een veiligheidsmarge van 1,5 dB toegekend.*

4.2.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten aanzien van de Rijksweg N65 te hoog is. Hiervoor is het noodzakelijk om een hogere waarde aan te vragen bij burgemeester en Wethouders van de gemeente Vught. Uit het onderzoek naar de geluidwering van de gevels blijkt dat kan worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Hiervoor is het noodzakelijk dat een deel van de gevels 'doof' worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er geen te openen delen in de gevel mogen zit-

ten. Op basis van het akoestisch onderzoek is het ontwerp voor de woningen in het plangebied aangepast (zie bijlage 11 voor dit ontwerp). Ter borging van de te treffen maatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.
Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

4.3.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets
De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie tot 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een ‘NIBM’ toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 26 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 1%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2021 (worst-case scenario), zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	26
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,02**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7 NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Daarnaast zal de kantoorfunctie ter plaatse van de Helvoirtseweg 207a vervallen. Zoals in hoofdstuk 4.1 Verkeer en parkeren reeds is aangegeven heeft een kantoor een hogere verkeersaantrekkende werking dan drie vrijstaande woningen. Hierdoor kan worden gesteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse juist zal verbeteren.

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO_2 (stikstofdioxide) en PM_{10} (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,02 $\mu g/m^3$ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO_2. Voor de concentratie PM_{10} zal het verkeer maximaal 0,00 $\mu g/m^3$ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO_2 29,7 $\mu g/m^3$ en voor PM_{10} 19,5 $\mu g/m^3$. Voor $PM_{2,5}$ geldt een hoogste totale concentratie van 11,9 $\mu g/m^3$.

Tabel 3 NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
Rekenpunt	15535863	23.8	19.0	6.8	11.8	2020
Rekenpunt	15631628	25.1	19.1	6.9	11.9	2020
Rekenpunt	15631629	24.7	19.1	6.9	11.8	2020
Rekenpunt	15536296	24.0	19.1	6.9	11.9	2020
Norm		**40**	**40**	**35**	**25**	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO2 en PM10 respectievelijk 25.1 µg/m3 en 19.1 µg/m3. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM10 (fijnstof) en PM2,5 (fijnstof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM10 voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aannemelijk gemaakt worden dat ook voor PM2,5 de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van de verkeersbewegingen ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan. In de huidige situatie is er een kantoorpand gelegen waarvoor een hogere verkeersgeneratie geldt. Hierdoor kan worden verondersteld dat de luchtkwaliteit ter plaatse alleen maar zal verbeteren en dat het aspect luchtkwaliteit derhalve geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden
Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'[2]. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

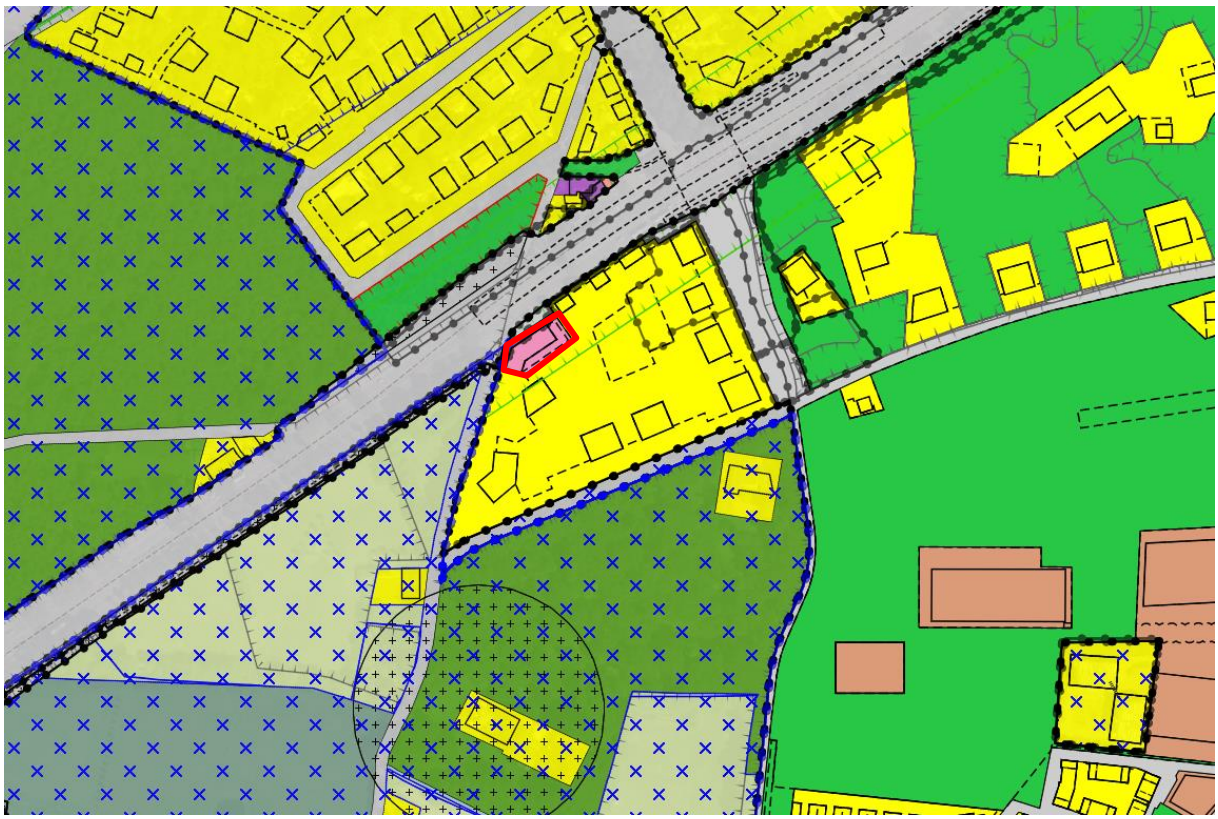
Omgevingstype
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

[2] 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Vanwege de ligging in een woonwijk dient uitgegaan te worden van het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen, met uitzondering van enkele maatschappelijke- en bedrijfs-/detailhandelbestemmingen. Voor de beschrijving van het aspect bedrijven en milieuzonering wordt getoetst op basis van de vigerende bestemmingsplannen ‘Villapark Loonsebaan’, vigerend vanaf 17 maart 2013, bestemmingsplan ‘Vijverhof 2016’, vigerend vanaf 9 juni 2016 en bestemmingsplan ‘N65 Vught’, vastgesteld op 14 mei 2020. Echter, in het bestemmingsplan ‘Vijverhof 2016’ zijn hoofdzakelijk woningen aangegeven. Op meer dan 300 meter bevindt zich de meest nabijgelegen maatschappelijke functie. Hierdoor wordt het bestemmingsplan ‘Vijverhof 2016’ buiten beschouwing gelaten voor het aspect bedrijven en milieuzonering. Daarnaast is er een nieuw bestemmingsplan in procedure; ‘Vught Noord’, status voorontwerp 3 december 2020. Voor de volledigheid wordt er eveneens aan dit in voorontwerp liggende bestemmingsplan getoetst.



Figuur 8 Uitsnede vigerende en omliggende bestemmingsplannen met omliggende bedrijvigheid

Helvoirtseweg 166 Oost – West Buffet

Het plangebied is gelegen op circa 110 meter van de meest nabijgelegen horecabestemming volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Villapark Loonsebaan’. Dit betreft het restaurant Oost – West Buffet. Hiervoor geldt een maximale milieucategorie 1 met een bijbehorende maximale richtafstand van 10 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald.

In het vigerende bestemmingsplan N65 Vught is er op bovenstaande locatie echter geen horecabestemming meer gelegen op de locatie (zie afbeelding 7). De horecabestemming is wegbestemd in het vigerende bestemmingsplan 'N65 Vught'. Ook in het in voorontwerpfase bevindende bestemmingsplan 'Vught Noord' is er geen detailhandelbestemming meer gelegen op de locatie van de Helvoirtseweg 166. Dit betekend dat er geen 'Horeca' meer mogelijk is op de locatie aan de Helvoirtseweg 166. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de (voormalige) horecabestemming geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Helvoirsteweg 168 Robben Rosmalen
Aan de Helvoirtseweg 168 is volgens het vigerende bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan' detailhandel toegestaan. Op deze locatie is Robben Rosmalen gelegen, een kleinschalige dealer in tweedehands motorvoertuigen. Een autodealer wordt gezien als een bedrijf in milieucategorie 2 met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 meter. Deze detailhandel bestemming is gelegen op een afstand van circa 95 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de kleinschalige dealer in tweedehands motorvoertuigen. Ook in het in voorontwerp bevindende bestemmingsplan 'Vught Noord' bevindt zich op voorgenoemde locatie de bestemming 'Detailhandel'. Voorgenoemde locatie is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'N65 Vught'. Dit betekend dat er in de toekomstige situatie geen detailhandel meer is toegestaan op de locatie aan de Helvoirtseweg 168 en dat de huidige bebouwing weldra zal worden geamoveerd.

Helvoirtseweg 170 Medicab
Ten westen van Robben Rosmalen is Medicab gelegen aan de Helvoirtseweg 170. Medicab is eveneens gelegen binnen de bestemming 'Detailhandel' van het vigerende bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan'. Medicab betreft een bedrijf dat is gericht op de verkoop van sauna's. Hiervoor geldt milieucategorie 1 met een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand van het plangebied tot Medicab bedraagt circa 85 meter waardoor er ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. In het in voorontwerp bevindende bestemmingsplan 'Vught Noord' bevindt zich op voorgenoemde locatie de bestemming 'Bedrijf'. Voorgenoemde locatie is niet opgenomen in het bestemmingsplan 'N65 Vught', doordat de ontwikkeling van de N65 geen invloed heeft op de ligging van de bestemming 'Bedrijf'.

4.4.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur

4.5.1 Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening.

4.5.2 Onderzoek

In een straal van 500 meter rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Binnen het plangebied kan daarom uit het oogpunt van geur een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Tegelijkertijd zal de ontwikkeling geen belemmering opleveren voor de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijbedrijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Trillingen

4.6.1 Toetsingskader

Voor het omgevingsaspect trillingen geldt geen wetgeving. Wel zijn er beoordelingscriteria opgenomen in de publicatie van de Stichting Bouw Research: Trillingsrichtlijn SBR. Voor de beoordeling van de in dit onderzoek geprognoticeerde trillingsniveaus zijn derhalve de toetsingscriteria uit de SBR Trillingsrichtlijn gehanteerd. Er is hiertoe gebruik gemaakt van de in 2002 door de Stichting Bouwresearch (SBR) gepubliceerde richtlijn deel B. Dit deel gaat over het meten en beoordelen van trillingen met het oog op mogelijke Hinder voor Personen. Onder hinder voor mensen in gebouwen wordt in deze richtlijn verstaan:

- waarneming van trillingen waardoor verstoring kan optreden van activiteiten of processen die rust en/of concentratie behoeven;
- waarneming van trillingen met een zodanige sterkte dat bepaalde activiteiten fysiek worden belemmerd of verstoord.

In genoemde richtlijn zijn streefwaarden gedefinieerd voor het Veff,max (de hoogst optredende trillingssterkte) en het Vper (tijdsgemiddelde trillingsniveau).

De streefwaarden hangen af van de aard van de trillingen en van het feit of sprake is van een 'bestaande' of 'nieuwe situatie' en gelden voor het trillingsniveau op de vloer van de woning.
De door de verkeerspassages veroorzaakte trillingen vallen onder de noemer van 'herhaald voorkomende trillingen gedurende lange tijd (weg- en railverkeer)' zoals beschreven in paragraaf 10.5.3 van de SBR richtlijn. De SBR richtlijn maakt vervolgens onderscheid tussen een 'bestaande ' en een 'nieuwe situatie'. De streefwaarden voor een 'nieuwe situatie' zijn lager dan de streefwaarden voor een 'bestaande situatie'. Wat exact onder een 'bestaande situatie' dan wel een 'nieuwe situatie' valt wordt in de SBR richtlijn niet verder omkaderd. In onderstaande tabel zijn de streefwaarden voor een 'nieuwe situatie' (hier van toepassing) weergegeven.

Tabel 4 Streefwaarden voor herhaald voorkomen trillingen gedurende lange tijd voor nieuwe situaties

Gebouwfunctie	dag en avond			nacht		
	A_1	A_2	A_3	A_1	A_2	A_3
wonen	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

4.6.2 Onderzoek

Om een indruk te verkrijgen van de verwachte trillingsniveaus in het plangebied hebben we indicatieve berekeningen uitgevoerd met de Software Geomilieu, module trillingen. De berekeningen zijn gebaseerd op de empirische formule van Barkan:

$$V(x) = V(x_0) * \left(\frac{x_0}{x}\right)^n * e^{-a(x-x_0)}$$

Voor de berekeningen is uitgegaan van passages van goederentreinen en zware locomotieven op het spoor. Hierin zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Berekening op basis van nieuwe situatie van de Rijksweg N65;
- trillingsbronsterkte Vmax vanwege verkeer op de N65: 0,058 mm/s op 22,5 meter afstand, gebaseerd op de trillingsprognose voor het vastgestelde bestemmingsplan N65 Vught (rapport Trilling prognose reconstructie N65 te Vught, Royal Haskoning DHV, BH2010IBRP01F02_20200220_N65_trillingen, 20-2- 2020; voor de bepaling van de bronsterkte is uitgegaan van de prognoses voor het adres Boslaan 11 (in de nabijheid van het plangebied gelegen), waarbij de bronsterkte in het maaiveld is bepaald door te corrigeren voor overdracht van maaiveld naar fundering (overdrachtsfactor van 0,7) en te corrigeren voor de opslingering in de vloer (vergrotingsfactor van 2,8 (houten vloer in woning Boslaan 11); gehanteerde factoren zijn overeenkomstig CUR 166;
- standaard geometrische uitbreidingsfactor van 0,3 (default waarde voor een lijnbron);
- aanname van de bodemdemping op basis van een zandachtige ondergrond, gebaseerd op database Geomilieu module trillingen;
- bouwwijze beoogde woningen beton/betonvloeren; overeenkomstig CUR 166 is hiervoor rekening gehouden met een overdrachtsfactor van 0,7 van ondergrond naar fundering en een dynamische vergrotingsfactor van 1,8.

Met de aldus uitgevoerde berekeningen is het Veff, max bepaald op een aantal rekenpunten op de beoogde woningen. Uit het uitgevoerde indicatieve onderzoek volgt dat wordt voldaan aan de streef- en grenswaarden die volgen uit de SBR richtlijn deel B. Een verhoogde kans op trillingshinder op beoogde woningen is daarom in voldoende mate uit te sluiten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.8.2 Onderzoek

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de risicokaart geïnventariseerd.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd)

Risicovolle inrichtingen

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. De meest nabijgelegen risicovolle inrichting betreft een gasdrukregel- en meetstation. Dit is geen Bevi-inrichting maar heeft wel een plaatsgebonden risicoafstand (PR 10-6) van 15 meter. Deze afstand moet gemeten worden vanaf het gebouw. De afstand van het gebouw tot de bestemmingsplangrens bedraagt circa 1.000 meter. Zodoende vormt het gasdrukregelstation geen belemmering.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn drie buisleidingen gelegen, te weten Z-515-01, Z-515-04 en Defensie Pijpleiding Organisatie.

Buisleiding	**Diameter (inch)**	**Werkdruk (bar)**	**100% - letaliteitsafstand (in m.)**	**1% - letaliteitsafstand (in m.)**	**Werkelijke afstand (in m.)**
Z-515-01	12	40	70	140	1.612
Z-515-04	8	40	50	100	986
Defensie Pijpleiding Organisatie	6	80	50	100	1.644

Bovenstaande tabel geeft de letaliteitsafstanden en werkelijke afstand van het plangebied tot de buisleidingen weer. Hieruit valt op te maken dat het plangebied gelegen is buiten de invloedsgebieden van de buisleidingen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

Volgens de risicokaart zoals is afgebeeld op figuur 9 is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van transportroutes van gevaarlijke stoffen. Echter blijkt uit de externe veiligheidsstudie van Antea Group (zie bijlage 4) dat er weldegelijk transportroutes voor gevaarlijke stoffen gelegen zijn in de omgeving van het plangebied, namelijk:

1. Rijksweg N65 (A65);
2. Spoorlijn Tilburg-Vught.

Rijksweg N65 (A65)
Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg N65 (A65).
De Rijkswegweg N65 (A65) is opgenomen in de Regeling basisnet, het landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van deze risicobron. In de Regeling basisnet is voor de N65 (A65) aangegeven dat de weg geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) heeft.

In de Regeling basisnet is de transportintensiteit aangegeven die dient te worden gehanteerd bij beschouwing van het aspect externe veiligheid in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen: het aantal transporten GF3 (brandbaar gas) per jaar. Deze transportintensiteit bedraagt voor de N65 (A65) ter hoogte van het plangebied 1.500 transporten GF3 per jaar. Het invloedsgebied van GF3 is volgens de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) 355 meter.

Plaatsgebonden risico
Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat vermeld dat er voor de weg ter hoogte van het plangebied sprake is van een maximale PR 10-6-contour van 0 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aan van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
In de bijlage van het HART (paragraaf 1.2.3) staan vuistregels beschreven om een indicatie van de hoogte van het groepsrisico te geven en wanneer er sprake zal zijn van een groepsrisico hoger dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.
Voor het trajectdeel ter hoogte van het plangebied moet de gemiddelde personendichtheid op 50 meter van de weg hoger zijn dan 60 personen per hectare (op basis van tweezijdige bebouwing). Op basis van de omgevingskenmerken (voornamelijk verspreide woningen) moet gesteld worden dat de personendichtheid zowel in de huidige als de toekomstige situatie lager is (ter indicatie, voor een drukke woonwijk is het gebruikelijke kengetal 70 personen/hectare en voor bedrijventerreinen met een hoge personeelsdichtheid 80 personen/hectare).

Het groepsrisico van de N65 (A65) is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie (inclusief voorgenomen ontwikkeling) lager dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde en zal in de toekomstige situatie toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de weg is gelegen, is een beperkte verantwoording van het groepsrisico (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) conform het Bevt verplicht. Elementen ter verantwoording van het groepsrisico zijn uitgewerkt in hoofdstuk vier.

Spoorlijn Tilburg – Vught
De spoorlijn Tilburg - Vught bevindt zich op circa 400 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (> 4.000 meter).
In de Regeling basisnet is voor de spoorlijn Tilburg - Vught aangegeven dat het spoor geen plasbrandaandachtsgebied (PAG) heeft.

Plaatsgebonden risico
De maximale PR 10-6-contour van de spoorlijn bedraagt conform de Regeling basisnet 0 meter. Er wordt daarmee voldaan aan de grens- en richtwaarden ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico
Het invloedsgebied van de spoorlijn bedraagt > 4.000 meter (stofcategorieën B3 en D4) conform de HART. Aangezien het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn is gelegen, is verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt verplicht. Omdat het plangebied buiten de 200 meterzone van het spoor is gelegen, is een zogenaamde beperkte verantwoording van het groepsrisico van toepassing (beschouwen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid). Voor de beschouwing van de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van bijlage 4.

Zelfredzaamheid
Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

Gerichte risicocommunicatie met aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten).

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen moeten aanwezige personen zich in veiligheid brengen op ruime afstand van de weg, buiten het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen (45 meter).

In het geval van een BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden (deze zone bedraagt bij de weg circa 150 meter). Buiten deze zone is schuilen in een gebouw in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Daarnaast is het raadzaam om de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief te informeren 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.

Bestrijdbaarheid
Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan, kan de brandweer snel ter plaatse zijn. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Overwogen kan worden om aan de gevels een betere brandwerendheid te realiseren tegen het scenario van een plasbrand.

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie in de omgeving ontstaan kunnen wel bestreden worden.

Bij een ongeval met toxische vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Ecologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staat. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Bij ruimtelijke ingrepen, waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming
De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid
Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd ‘Natuurnetwerk Nederland’. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische be-

grenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Bescherende houtopstanden
De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Wanneer houtopstanden worden geveld, niet vallende onder artikel 4.1 van de Wet natuurbescherming, geldt een meldingsplicht bij Gedeputeerde Staten van desbetreffende provincie (artikel 4.2 Wnb). Indien er geen bezwaar is om de houtopstanden te kappen, verplicht artikel 4.2 van de Wet natuurbescherming om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand op dezelfde grond houtopstanden opnieuw aan te planten. Er geldt een algehele vrijstelling van de herplantplicht voor houtopstanden die gekapt worden in het kader van natuurbeheer en natuurbehoud.

Soortenbescherming
De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;
- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 van de Wnb zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10, niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer of gebruik dan wel ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.9.2 Onderzoek

Er is door BRO een quickscan Flora en Fauna[3] uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. Voor het aspect stikstofdepositie wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

[3] BRO, Qs FF Helvoirtseweg 207a Vught, d.d. 17 maart 2021

Tabel 5. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 2,1 km	Nee	-	Geen externe verstorende factoren
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 45 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Tabel 6 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Ja	Nee	-	-
	Foerageerhabitat	Ja	Nee	-	-
	Vliegroutes	Minimaal	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	-
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Daarnaast is er een stikstofdepositieberekening opgesteld doordat het plangebied gelegen is op circa 2,1 kilometer van een Natura 2000-gebied. Uit de berekening blijkt dat er geen depositieresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j voor zowel de sloop- en aanlegfase als voor de gebruiksfase. Voor de volledige toelichting en de invoergegevens verwijzen we u naar de bijlage van voorliggend bestemmingsplan.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat er geen vervolgonderzoeken noodzakelijk worden geacht. Daarnaast heeft er een onderzoek plaatsgevonden waarbij middels een sporenonderzoek is bekeken of er mogelijk verblijfplaatsen zijn van vleermuizen in de spouwmuren. Uit het onderzoek blijkt dat er geen plekken en sporen voor vleermuizen zijn aangetroffen waardoor kan worden verondersteld dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.9.3 Conclusie

Op basis van hetgeen voorgaand beschreven kan worden geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat, indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de belangrijkste aspecten weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt u naar de bijlage verwezen. Op 21 mei 2021 is door Aeres Milieu een veldinspectie uitgevoerd. Hierbij zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoog is met lood. De ondergrond is licht verhoogd met lood en som PCB. In het freatisch grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Daarnaast geven de milieuhygienische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen ruimtelijk initiatief.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en Tijdelijk Handelingskader PFAS van toepassing.

4.10.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding, die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschapsbeleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het rijksbeleid. Dit om door samenwerking van organen met de verschillende bevoegdheden tot een duurzaam watersysteem te komen.
Naast dit beleidskader is in het provinciaal Milieu- en waterplan Noord-Brabant 2016-2021 (PNWP) ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Dit plan staat voor "samenwerken aan Brabant, waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving".

Voor het grotere oppervlaktewaterstelsel zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het waterbeheersplan “Waardevol Water” en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten gelden als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater heeft

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in of aan het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

De gemeente heeft ten aanzien van de beheersing van water een rioleringsplan opgesteld. Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017. Dit heeft de gemeenteraad op 22 december 2011 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: De verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening.

4.11.2 Onderzoek

Grondwater
Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor een matige/goede infiltratiemogelijkheid verwacht wordt. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand is ter plaatse op 60-80 cm-mv en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand tussen de 180 - 200 cm-mv te verwachten. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging.

Oppervlaktewater
In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren welke opgenomen zijn in de leggerkaart van het Waterschap De Dommel.
De meest nabijgelegen B-watergang bevindt zich op meer dan 110 meter van het plangebied. De meest nabijgelegen A-watergang bevindt zich op circa 330 meter ten zuiden van het plangebied. Daarnaast zijn er verder geen waterstaatswerken gelegen in de omgeving van het plangebied.

Hemelwater
Ten aanzien van de zorgplicht voor regenwater is in het rioleringsplan aangegeven dat de perceeleigenaar primair zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein. Zoals hiervoor eerder is behandeld, maken de waterschappen in de Keur bij het stellen van eisen onderscheid tussen situaties waarbij de verharding al dan niet meer dan 500 m² toeneemt. Daar waar mogelijk en doelmatig moet minimaal 15 mm waterberging worden gemaakt ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Gemeente Vught maakt dit onderscheid niet. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust op de perceeleigenaar:

- Als het een perceel in het buitengebied betreft;
- Als op het perceel terreinverharding wordt aangebracht of aangepast en het mogelijk is het regenwater van de verharding en dakoppervlak, te infiltreren:
  - via de verharding of;
  - via aan te brengen of aan te passen groenzones rond de verharding;
- Als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is, én:
  - het perceel direct aan oppervlaktewater grenst;
  - óf het perceel goede infiltratiemogelijkheden heeft én het perceel groter is dan 400 m².

In dergelijke gevallen kan de perceeleigenaar het hemelwater zelf verwerken.

Doordat er in het voorgestelde plan drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd dient hemelwater ter plaatse verwerkt te worden. Bij een nieuwbouwwoning dient aangesloten te worden op het vrijvervalrioolstelsel, waarbij het afvalwater op het DWA-rioolstelsel aangesloten dient te worden.
Voor een bui van T = 60 bedraagt de benodigde waterberging zonder aanvullende maatregelen circa 46,50 m³ (774,96 m² x 0,06 m). Ter plaatse is geen minderingsfactor van toepassing. Binnen het perceel is voldoende ruimte aanwezig om water bovengronds te verwerken.

Afvalwater
Onder de Helvoirtseweg 207a is een vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen) gelegen. Binnen de gemeente Vught is het verboden om hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. De nieuwbouwwoningen zullen, evenals de huidige dienstwoning en het huidige kantoorpand, op het vrijvervalriool worden aangesloten worden. Doordat de huidige bedrijfsvoering zal worden stopgezet en er slechts drie vrijstaande woningen gerealiseerd zullen worden, wordt verwacht dat het rioolstelsel de nieuwe

hoeveelheid afvalwater goed kan verwerken. Daarnaast kan worden aangenomen dat er minder personen gebruik maken van de percelen (doordat een kantoor zorgt voor een hogere dichtheid van personen) waardoor er ook minder afvalwater zal worden geproduceerd.

4.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

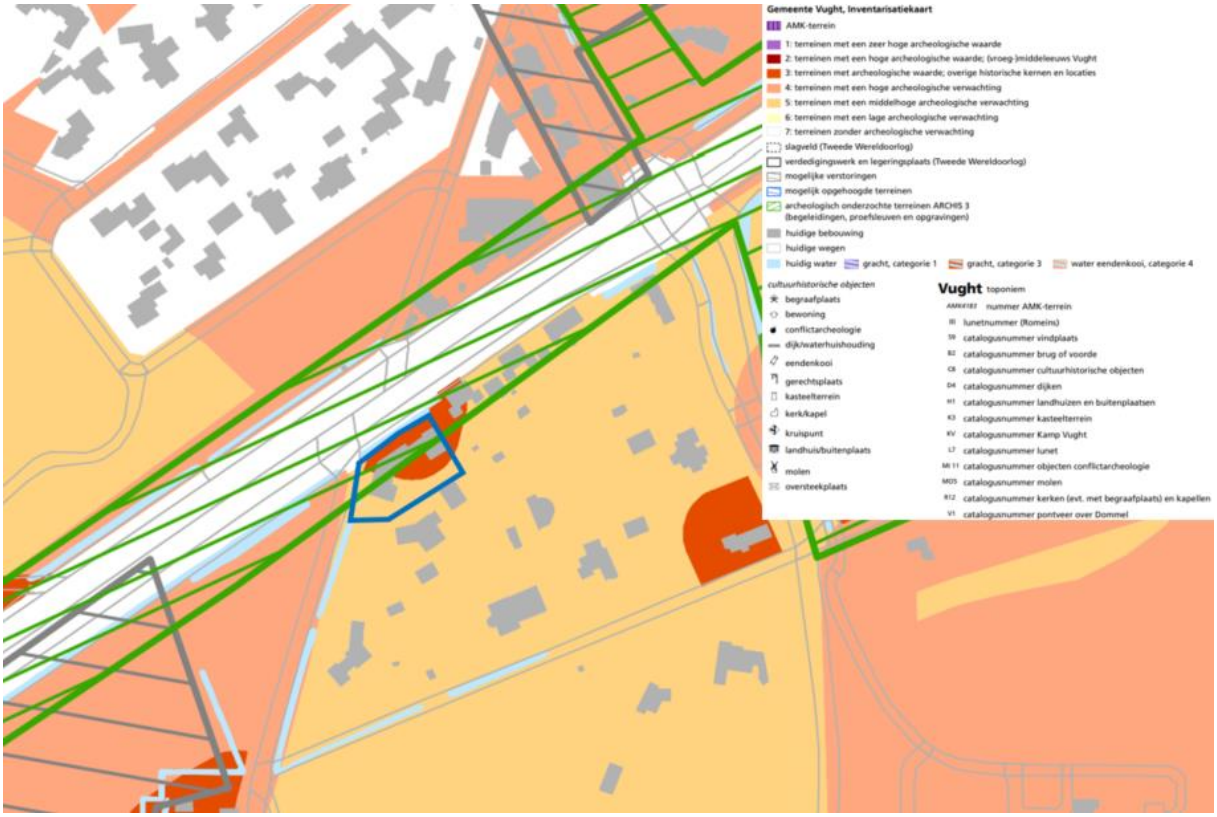
4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

4.12.2 Onderzoek

Volgens de archeologische beleidsadvieskaart (zie onderstaande afbeelding) van de gemeente Vught ligt de onderzoekslocatie in een gebied met categorie 3 (terrein met archeologische waarde) en categorie 5 (terrein met middelhoge archeologische verwachting). Derhalve is voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Helvoirtseweg 207a te Vught (gemeente Vught).



Figuur 10 Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied blauw omlijnd)

Van oudsher zijn de kampementen van de jager-verzamelaars gesitueerd op de overgang van nat naar droog. Er zijn geen (natuurlijke) waterlopen aanwezig in de (directe) omgeving van het plangebied. Echter de hoge en droge ligging van het plangebied vormt een gunstige vestigingsplek voor jager-verzamelaars vanwege de beschutting van het op de hoger gelegen gronden aanwezige bos waar men goed kon jagen en verzamelen. Op basis hiervan geldt er een middelhoge verwachting voor de periode laat-paleolithicum tot mesolithicum. Op basis van de landschappelijke ligging zal het plangebied ook in de latere pre- en protohistorische perioden aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Echter de aanwezigheid van landduinen binnen het plangebied maakt het plangebied minder aantrekkelijk als vestigingslocatie. Zandverstuivingen en vorming van landduinen vonden met name plaats in de late bronstijd tot en met Romeinse tijd maar ook in de middeleeuwen hebben verschillende verstuivingsperiodes plaatsgevonden. Als het stuifzand vrij jong is kan de locatie in de prehistorie wel geschikt zijn geweest als vestigingslocatie. Voor het plangebied geldt daarom een middelhoge verwachting voor de periode neolithicum tot en met vroege middeleeuwen. Het plangebied ligt aan de Helvoirtseweg. Deze weg vormde een oude verbindingsweg tussen de historische dorpskernen van Vught en Helvoirt. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat het plangebied onbebouwd is en in gebruik als bouwland. Direct ten noorden is een woonhuis aanwezig. Dit gebouw verdwijnt als de Helvoirtseweg wordt verbreedt. Het is niet uit te sluiten dat binnen het plangebied historische bebouwing aanwezig was. Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Wat betreft de conservering en gaafheid van eventuele archeologische resten kan het volgende gesteld worden: Wegens de verwachte aanwezigheid van een stuifzanddek en eerdlaag, zijn eventuele archeologische resten beschermd tegen latere invloeden. Bij haar- en veldpodzolgronden zijn de om-

standigheden voor het aantreffen van organische resten minder goed: door de relatief lage grondwaterstand (GWT VII) kunnen organische resten vaak enkel in dieper, waterhoudende sporen zoals waterputten bewaard blijven.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het grootste deel van het plangebied in de bodem is geroerd tot minimaal in de top van de BC-horizont en/of C-horizont. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen, mogelijk als gevolg van de egalisatie van het plangebied voorafgaand aan de bouw van de huidige bebouwing.
Als gevolg hiervan wordt de kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen *geen* archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

4.12.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.13.2 Onderzoek

De locatie van de Helvoirtseweg 207a is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Noord-Brabant gelegen in het cultuurhistorische landschap de ‘Meierij’. Op circa 220 meter, aan de Hoevensestraat 7, is een cultuurhistorisch landhuis gelegen genaamd Coebax. De industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen zijn kenmerkend voor Brabant. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van het landhuis aan de Hoevensestraat 7.

De betrokken percelen en objecten zijn op basis van de Erfgoedverordening van de gemeente niet aangemerkt als monument of beschermd dorpsgezicht. Daarnaast worden de drie vrijstaande woningen gerealiseerd binnen de bestaande wegen- en lanenstructuur. Er gaan daarnaast geen historische gebouwen verloren. Derhalve heeft de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

4.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Toetsingskader

Bij besluit van 21 februari 2011 zijn het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten, die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Op 16 mei 2017 is een herziening van de m.e.r- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.14.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling[4] opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER behoeft te worden vastgesteld. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught heeft besloten dat er geen milieueffectrapportage (m.e.r.) hoeft te worden opgesteld voor het bestemmingsplan ‘Helvoirtseweg 207a’. Formeel heeft het college daarmee een besluit genomen over de vormvrije m.e.r.-beoordeling van het plan. Het college is tot dit besluit gekomen, omdat er geen belangrijke nadelige

[4] BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling, bestemmingsplan Helvoirtseweg 207a, d.d. 16 april 2021

gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Het besluit is bijgevoegd aan Bijlage 10 Aanmeldingsnotitie m.e.r..

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.
- *Wijze van meten:* Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In het tweede hoofdstuk komt de bestemming aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene gebruiksregels*: deze regels geven algemene regels over wat onder een strijdig gebruik wordt verstaan. Ook is een regeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels is aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel(s)
In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.
- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald (de naam van het bestemmingsplan).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemming.

Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
b. Ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure realisatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om het initiatief te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

6.1.2 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 nieuwe woningen. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) realisatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald

op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het gewenst dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Zienswijzen;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.
De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Na het voeren van vooroverleg zullen de uitkomsten van het overleg voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf. Vanwege de ligging in de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – weg’ dient vooroverleg gevoerd te worden met Rijkswaterstaat.

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 29 september tot en met 26 oktober 2021 vier weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in het online gemeenteblad, in Het Klaverbad en op de gemeentelijke website.

Ook is ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Helvoirtseweg 207a’ toegezonden aan de bij het plan betrokken instanties, te weten:

1. Provincie Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. Veiligheidsregio Brabant-Noord
4. Rijkswaterstaat

Op de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zijn 5 inspraakreacties gekomen, waarvan vier uit het vooroverleg. De reacties zijn in beknopte vorm weergegeven in een Nota van inspraak. In de nota zijn ook wijzigingen opgenomen die wij ambtshalve hebben doorgevoerd. Voor een overzicht van de reacties wordt verwezen naar bijlage 13.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan vanaf 25 augustus 2022 tot en met 5 oktober 2022 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan is ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

6.2.4 Omgevingsdialoog

Voor onderhavig initiatief heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden waarmee de omwonenden en belanghebbenden op de hoogte zijn gesteld van het ruimtelijk initiatief.

Er is een omgevingsdialoog gevoerd met de bewoners van de Hoevensestraat 1 en 3 en de bewoners van de Helvoirtseweg 205 en 207. De omgevingsdialoog is fysiek gevoerd waarbij initiatiefnemers zijn langsgegaan bij de bewoners en het ruimtelijk initiatief hebben voorgelegd aan de bewoners. Van de gevoerde gespreken zijn verslagen opgesteld (zie bijlage 12 van voorliggend bestemmingsplan). Vanuit een van de omwonenden is aangegeven dat er zorgen bestaan ten aanzien van het parkeren en de geluidsbelasting. Tijdens het dialoog is aangegeven dat er ruimschoots wordt voorzien in parkeren op eigen terrein en dat de geluidsbelasting is onderzocht en dat de woningen, met aanpassingen van het ontwerp van de voorgevels, gerealiseerd kunnen worden. De overige omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het ruimtelijk initiatief.

De bewoners van de Helvoirtseweg 205 hebben aangegeven dat er zorgen bestaan ten aanzien van het aspect parkeren en het aspect geluid. Uit voorliggend bestemmingsplan blijkt dat er, na aanpassingen van de voorgevel, geen sprake is van geluidshinder op de woningen. Ook het parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief. De parkeerbehoefte van de woningen worden namelijk conform de gemeentelijke normen opgelost op eigen terrein.

Voor de volledige verslagen van het omgevingsdialoog wordt verwezen naar bijlage 12 van voorliggend bestemmingsplan.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Rapportage gevelgeluidwering
Bijlage 3: Quickscan trillingen N65
Bijlage 4: Externe Veiligheid
Bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna
Bijlage 6: Stikstofberekening
Bijlage 7: Waterparagraaf
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek
Bijlage 9: Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 11: Schetsplan
Bijlage 12: Gespreksverslagen
Bijlage 13: Nota van inspraak vooroverleg

Helvoirtseweg 207a

Inhoudsopgave

Regels 3

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4

Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 13

Artikel 3 Wonen 13

Hoofdstuk 3 Algemene regels 17

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel 17
Artikel 5 Algemene bouwregels 18
Artikel 6 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels 20
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 21
Artikel 9 Overige regels 22

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 23

Artikel 10 Overgangsrecht 23
Artikel 11 Slotregel 24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Helvoirtseweg 207a' met identificatienummer

NL.IMRO.0865.vghBPHelvoweg207a-VG01 van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt.

1.4 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.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

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

1.7 bebouwingspercentage:

een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft, dat ten hoogste bebouwd mag worden.

1.8 bedrijf- of beroep aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkend zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

1.9 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of huishouden, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.10 begane grond

de eerste bouwlaag boven het peil.

1.11 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw (halfverdiepte parkeerkelder), dakopbouw en/of zolder.

Ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel:

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens.

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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.

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

Onder detailhandel moet ook verstaan worden webwinkel met showroom.

1.24 dienstverlening:

- zakelijke dienstverlening:
  het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een kantoor en een congres- en vergaderaccommodatie.
- persoonlijke dienstverlening:
  het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.25 dove gevel

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (vanwege wegverkeer), alsmede
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.26 eigen terrein:

gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied.

1.27 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.28 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.

1.29 evenement:

een activiteit gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden en/of gericht op vermaak en ontspanning.

1.30 gebouw:

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

1.31 geluidzoneringsplichtige inrichting

inrichting die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken als bedoeld in artikel 2.1, lid 3 juncto Bijlage 1 onderdeel D, van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.32 gestapeld:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en/of naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.33 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming en door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht als belangrijkste gebouw wordt aangemerkt.

1.34 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

De horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonduren

plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie.

1.35 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.

1.36 kamergewijs bewoond pand

pand, verdeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten, bewoond door personen die geen gemeenschappelijk huishouden voeren en waarin de voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk gebruikt worden

1.37 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.38 nok:

de snijlijn van twee hellende vlakken.

1.39 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.40 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak.

1.41 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.42 opslag:

het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken.

1.43 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen.

1.44 parkeernota gemeente Vught

Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022, vastgesteld op 7 februari 2013.

1.45 peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

1.46 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

1.48 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.

1.49 stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.50 straatmeubilair:

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.51 tuin:

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.

1.52 verkooppunt motorbrandstoffen:

een inrichting waar motorbrandstoffen worden verkocht en de daarmee samenhangende verkoop van weggebonden assortiment goederen alsmede rookartikelen en kleine etens- en drinkwaren.

1.53 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen op de begane grond.

1.54 voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn die loopt langs of evenwijdig aan de voor- en, indien van toepassing, oorspronkelijke zijgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelgrenzen.

1.55 voorziening van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.56 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.

1.57 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.58 wonen

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

1.59 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.

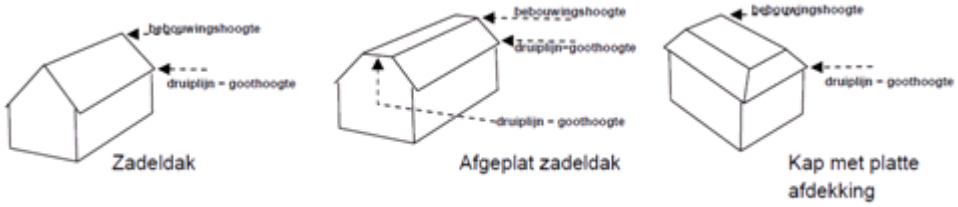
Artikel 2 Wijze van meten

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij de bepaling van de goothoogte wordt een dakkapel op het hoofdgebouw niet meegerekend. Met onderstaande tekeningen is aangegeven wat wordt aangemerkt als goothoogte.



2.3 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.

2.4 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. Voor zover een bouwwerk zich bevindt op een erf- of perceelsgrens wordt gemeten aan de kant waar het aansluitende afgewerkte terrein het hoogst is.

2.5 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.

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.7 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is.

2.8 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.9 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de onderkant constructie van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.11 maatvoering:

de maatvoeringen die in meter of m2 zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten:

a. afstanden loodrecht;
b. hoogten vanaf het aansluitend afgewerkte terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
c. maten buitenwerks, waarbij uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter buiten beschouwing blijven.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen in de vorm van woningen, niet zijnde woonwagens;
b. Ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

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

a. Het maximum aantal woningen zoals aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. Onderkeldering is uitsluitend toegestaan binnen de contouren van de woning.

3.2.2 Bouwvlak

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
b. De voorgevel dient in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
c. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
d. De bouwhoogte mag maximaal de aangegeven hoogte bedragen conform de aanduiding 'maximum bouwhoogte';
e. De goothoogte mag maximaal de aangegeven hoogte bedragen conform de aanduiding 'maximum goothoogte';

3.2.3 Bijgebouwen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijgebouwen, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Binnen deze aanduiding mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag per bouwperceel 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 niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel aangeduide vlak voor bijgebouwen;
c. De goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 respectievelijk 5 meter;
d. Brandgangen dienen vrij te blijven van bebouwing tot een minimale breedte van 1,20 meter.

3.2.4 Erkers

Voor het oprichten van erkers aansluitend aan een woning buiten het bouwvlak geldt dat deze zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De breedte van de erker maximaal 40% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt tot een maximum van 4 meter;
b. De diepte van de erker niet meer dan 1,5 meter bedraagt;

c. De hoogte van de erker niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
d. De afstand tot de bestemming 'Verkeer' vanaf de erker minimaal 3 meter bedraagt.

3.2.5 Dakterassen

Voor het oprichten van dakterrassen bij een woning geldt dat deze op een aanbouw zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Tot maximaal 3 meter vanuit het bouwvlak aan de achterzijde gemeten;
b. De afstand tot de perceelsgrens minimaal 2 meter bedraagt.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter, behoudens het bepaalde in sub b en c;
b. De hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel;
c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter;

3.3 Afwijken van de bouwhoogte

3.3.1 Afwijken voor goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bijj woningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder c voor het toestaan van een grotere maximum goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen, mits:

a. De bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
b. Het bijgebouw vanuit het stedenbouwkundige beeld inpasbaar is in zijn omgeving;
c. Door de afwijkiende bouwhoogte het ruimtelijk karakter niet wordt aangetast;
d. Er geen sprake is van onevenredige nadelige belemmeringen voor de omgeving op het gebied van privacy en dag- en zonlichttoetreding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. Milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
b. Detailhandel;
c. Verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
d. Seksinrichtingen;
e. Kamperen;
f. Kamergewijs bewoond pand;
g. Horeca;
h. Opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
i. Permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
j. Bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden;
k. Prostitutie.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluid

a. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 3.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien:

1. het binnenniveau in de woningen maximaal 33 dB bedraagt;
2. de gevels van de hoofdgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 wordt/is uitgevoerd als dove gevel;
3. geen geluidgevoelige ruimten op de derde en/of hogere bouwlagen van nieuw te bouwen woningen worden gerealiseerd;

b. Het bedoelde in sub a in stand wordt gehouden, waarbij tevens vergunningsvrije activiteiten zoals bedoeld in artikel 2, bijlage II Besluit ruimtelijke ordening, welke toezien op een doorbreking van de dove gevels niet zijn toegestaan, ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat;
c. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting water

a. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 3.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien de hemelwaterberging voldoet aan het hemelwaterbeleid van de gemeente Vught en het Waterschap De Dommel. De uiteindelijke bergingsopgave is afhankelijk van de daadwerkelijke indeling van de kavels.

b. de waterberging als bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken gebruik woning als kamergewijs bewoond pand

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 sub f, en toestaan dat gebouwen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur voor maximaal vier personen, mits:

a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld en het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij ook het fietsparkeren en opslag van afval een toetsingskader is;
c. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
d. voldaan wordt aan de realisatie en het in stand houden van voldoende parkeerplaatsen waarbij het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' met kenmerk NL.IMRO.0865.BPParkeren-VG01 als toetsingskader gebruikt zal worden in de beoordeling waarbij kamerverhuur qua parkeernorm gelijkgesteld wordt met huur van een etage.
e. niet meer dan 10% van de woningen in de straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur;
f. per persoon wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte, waarbij geldt:
   1. de minimale gebruiksoppervlakte 9m² bedraagt;
   2. de minimale leefoppervlakte 25m² bedraagt;
g. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
h. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

3.5.2 Verbod

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

a. niet wordt voldaan aan het in artikel 3.5.1 beschreven toetsingskader;
b. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
c. kamerverhuur plaatsvindt in bijbehorende bouwwerken;
d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving

en goede ruimtelijke ordening;

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 Voorzieningen van algemeen nut

Binnen de bestemmingen mogen gebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd in de vorm van voorzieningen van algemeen nut met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m2 bedragen;
b. De goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 meter bedragen.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, technische ruimtes op het dak, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, schoorstenen, lichtkoepels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. Een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
b. De verkeersveiligheid;
c. De milieusituatie;
d. De sociale veiligheid;
e. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

6.1.1 Voorwaarden aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

a. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijgebouwen bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m2;
b. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1, zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijgebouwen is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m^2;

mits:

c. Degene die de activiteiten uitvoert, de hoofdbewoner van de woning is.
d. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in artikel 9.1

6.1.2 Afwijken categorie aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.1 onder b voor de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 2, zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, mits:

a. het aan huis gebonden bedrijf past in de woonomgeving;
b. voor het overige voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 6.1.1.

6.2 Gebruiksverbod

Het is verboden de in artikel 3 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangegeven in de bestemmingsomschrijving en/of in artikel 6.

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. Het verrichten van exploratie- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen.

6.3 Afwijken van gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2, indien dringende redenen dit rechtvaardigen en strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 vrijwaringszone - weg

7.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

7.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1, mits:

a. Gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
b. Een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd;
c. Dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
d. Geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
e. Vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg, waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd.
f. In afwijking van het bepaalde in sub b is het bouwen binnen 50 meter tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd toegestaan, mits vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de betreffende weg, waaraan de betreffende vrijwaringszone is gerelateerd zoals bedoeld in sub e.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvingsvergunning afwijken:

a. Van de in de regels (aan)gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. Van de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. Van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parkeernormen

9.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden om in de parkeerbehoefte te voorzien.
b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

9.1.2 Afwijken van parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.1 onder a, mits:

a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien.
b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld en het groene karakter van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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 de activiteit bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
b. 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%;
c. 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a 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;
c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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;
d. Het bepaalde onder a 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Helvoirtseweg 207a.

Helvoirtseweg 207a

Inhoudsopgave

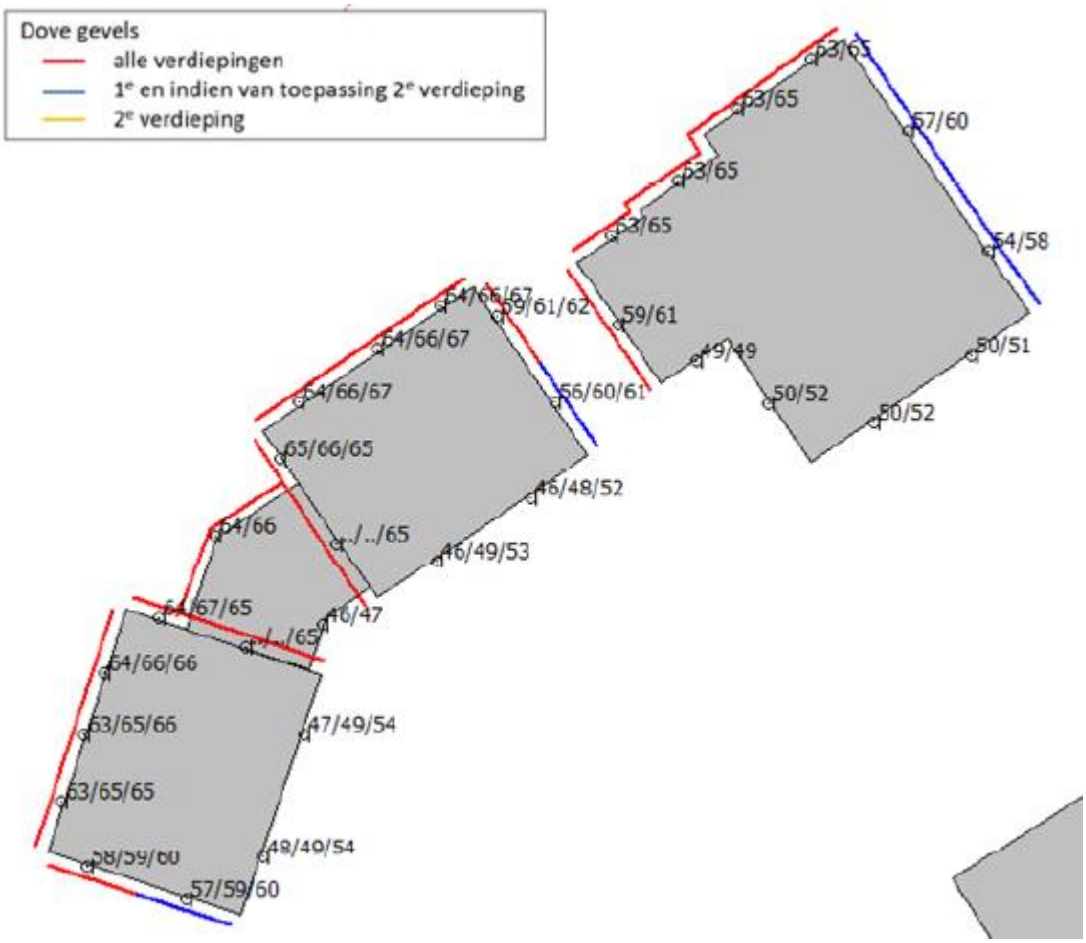
Bijlagen bij regels 3

Bijlage 1 Dove gevels 4

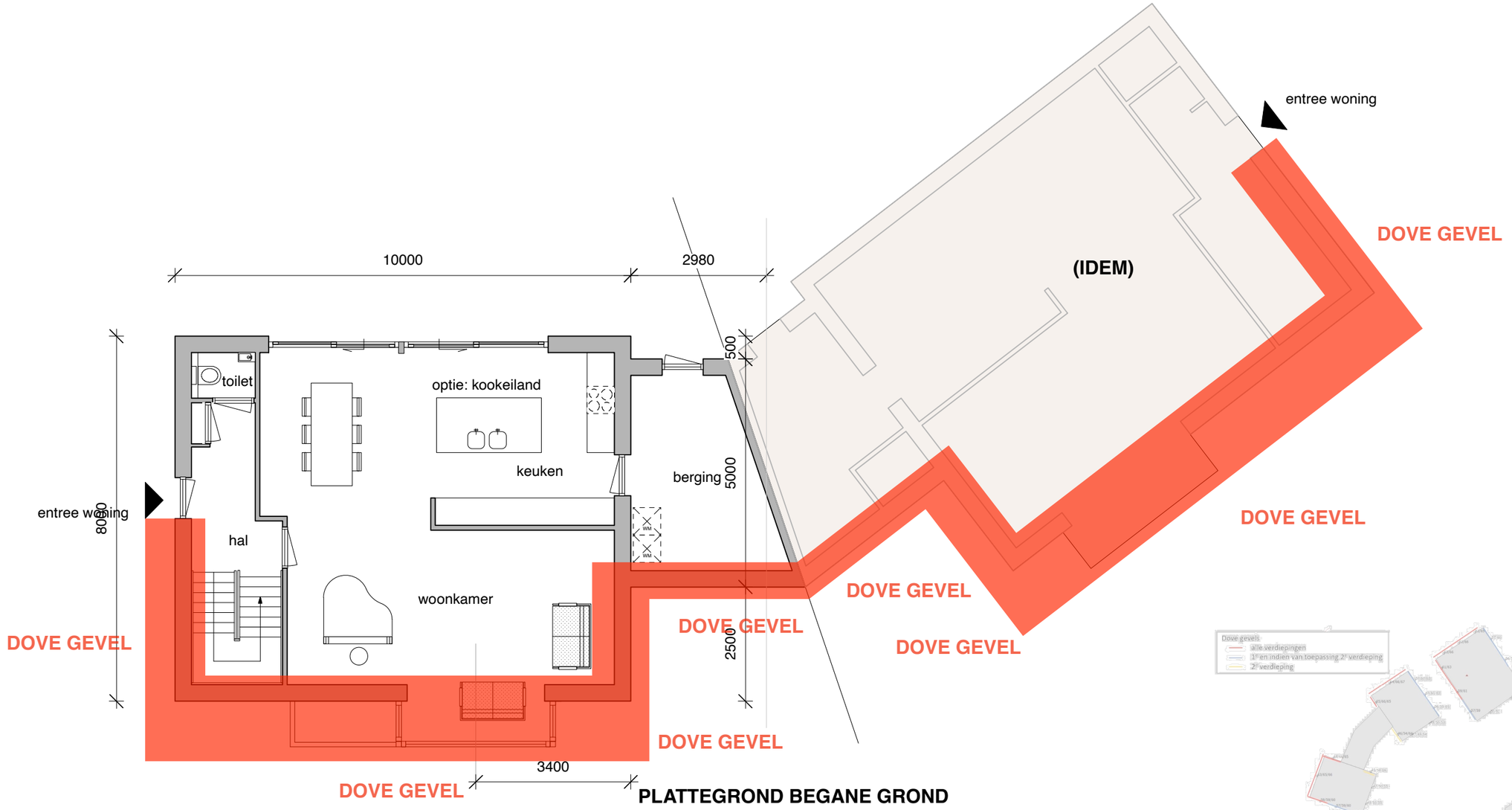
Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten 9

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Dove gevels


Dove gevels
alle verdiepingen
1e en indien van toepassing 2e verdieping
2e verdieping
53/65
53/65
57/60
53/65
53/65
54/58
59/61/62
59/61
49/49
50/51
50/52
50/52
64/66/67
64/66/67
64/66/67
56/60/61
65/66/65
46/48/52
64/66
../../65
46/49/53
64/67/65
46/47
../65
64/66/66
63/65/66
47/49/54
63/65/65
48/49/54
57/59/60

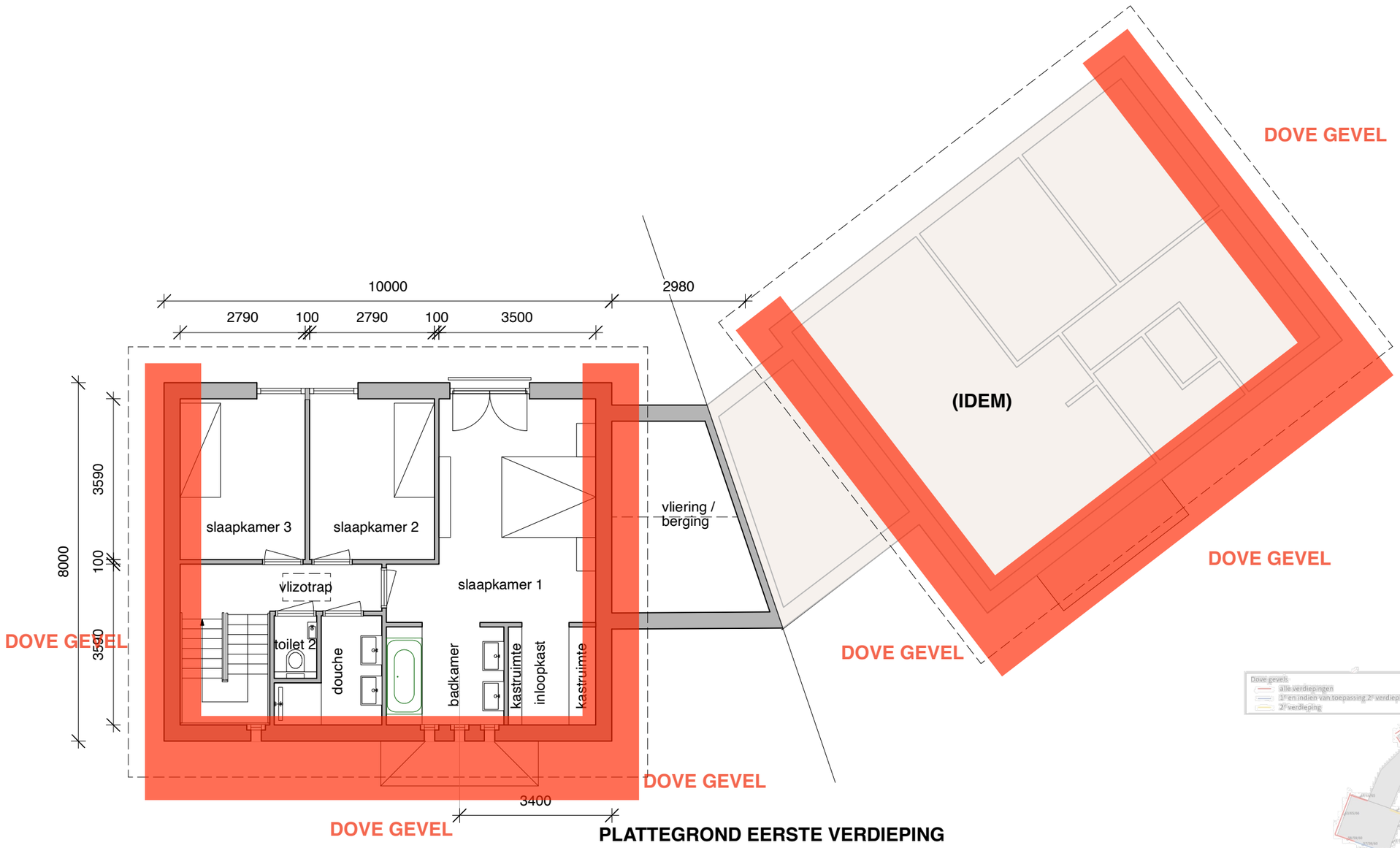
MASSA- EN OPPERVLAKTE STUDIE VOOR HET BOUWEN VAN TWEE GESCHAKELDE WOONHUIZEN OP PERCELEM, GELEGEN AAN DE HELVOIRTSEWEG 207a TE VUGHT



Afbeelding 4.2 Resultaten N65 per toetspunt en benodigde dove gevels in de toekomstige situatie

27 mei 2021

MASSA- EN OPPERVLAKTE STUDIE VOOR HET BOUWEN VAN TWEE GESCHAKELDE WOONHUIZEN OP PERCELEM, GELEGEN AAN DE HELVOIRTSEWEG 207a TE VUGHT



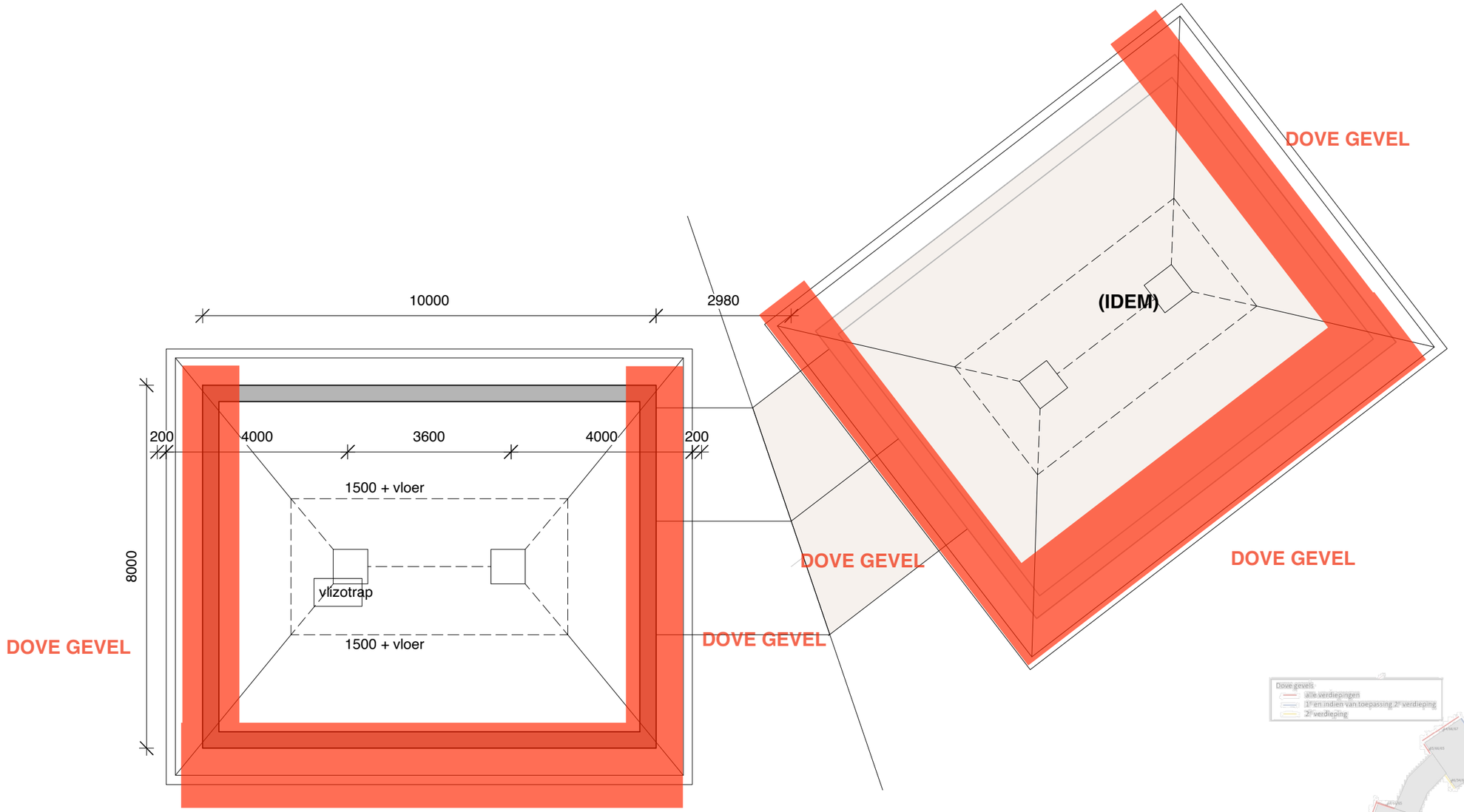
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



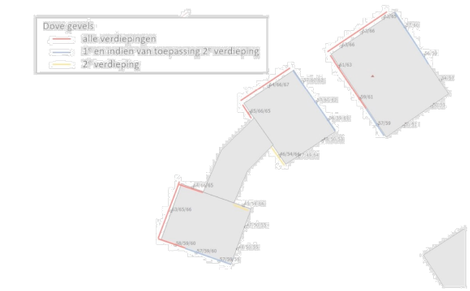
Afbeelding 4.2 Resultaten N65 per toetspunt en benodigde dove gevels in de toekomstige situatie

27 mei 2021

MASSA- EN OPPERVLAKTE STUDIE VOOR HET BOUWEN VAN TWEE GESCHAKELDE WOONHUIZEN OP PERCELEM, GELEGEN AAN DE HELVOIRTSEWEG 207a TE VUGHT



PLATTEGROND ZOLDER



Afbeelding 4.2 Resultaten N65 per toetspunt en benodigde dove gevels in de toekomstige situatie

27 mei 2021

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:										
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2	1 G	1		
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:										
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1		
18	14	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1		
22	58	-											
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	2	1 P	1	B	
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1	B	
2225	1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1	B	
223	182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2	1 G	1		L
30	27, 28, 33	-											
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	26, 32, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		

Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
37	38	-											
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER										
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:										
40	35	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:										
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1		
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:										
40	35	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
41	36	-											
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER										
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:										
41	36	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
505	473	0	Benzineservisestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoorwegen:										
6022	493		Taxibedrijven	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B	
61, 62	50, 51	-											
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT										
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 2 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2	2 G	1		
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	62	-											
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	3700	B	rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1	B	L
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:										
9303	9603	1	- uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	96031	2	- begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Venlo
www.bro.nl