

Bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22

Gemeente Vught

Ontwerp



Bestemmingsplan Wolfskamerweg 20-22

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer:	P02202_11
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0865.vghBPwolfsweg2022- ON01
Datum:	8 december 2021
Opdrachtgever:	DBMC
Projectteam BRO:	WdR, TSc, TAU
Concept:	mei 2020
Voorontwerp	februari 2021
Ontwerp:	augustus 2021, november 2021, december 2021
Vaststelling:	-
Bron foto kaart:	BRO

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

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 Toekomstige situatie	8
2.2.1 Programma	8
2.2.2 Bebouwing	9
2.2.3 Ontsluiting en parkeren	11
2.2.4 Duurzaam en sociaal wonen	11
3.BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.3.1 Structuurvisie Vught	18
3.3.2 Ruimtelijke structuur en stedenbouw	19
3.3.3 Woonvisie Vught 2016	20
3.3.4 Woningbouwprogramma 2019-2028	21
3.3.5 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening	21
3.3.6 Nota Groen – Groen verbindt	23
4.OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Geluid weg- en railverkeer	26
4.2.1 Toetsingskader	26
4.2.2 Onderzoek	27
4.2.3 Conclusie	28
4.3 Luchtkwaliteit	28

4.3.1 Toetsingskader	28
4.3.2 Onderzoek	29
4.3.3 Conclusie	29
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.4.1 Toetsingskader	30
4.4.2 Onderzoek	30
4.4.3 Conclusie	32
4.5 Geur agrarisch	33
4.5.1 Toetsingskader	33
4.5.2 Onderzoek	33
4.5.3 Conclusie	33
4.6 Kabels en leidingen	33
4.7 Externe veiligheid	33
4.7.1 Toetsingskader	33
4.7.2 Onderzoek	34
4.7.3 Conclusie	35
4.8 Ecologie	35
4.8.1 Toetsingskader	35
4.8.2 Onderzoek	36
4.8.3 Conclusie	37
4.9 Bodem	37
4.9.1 Toetsingskader	37
4.9.2 Onderzoek	37
4.9.3 Conclusie	37
4.10 Water	38
4.10.1 Toetsingskader	38
4.10.2 Onderzoek	38
4.10.3 Conclusie	40
4.11 Archeologie	40
4.11.1 Toetsingskader	40
4.11.2 Onderzoek	40
4.11.3 Conclusie	42
4.12 Cultuurhistorie	42
4.12.1 Toetsingskader	42
4.12.2 Onderzoek	42
4.12.3 Conclusie	42
4.13 Trillingen	42
4.14 Niet gesprongen Conventionele Explosieven	43
4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 45
5.1 Inleiding	45
5.2 Plansystematiek	45

5.3 Bestemmingen	47
6.UITVOERBAARHEID	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	48
6.1.2 Kostenverhaal	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2.1 Vooroverleg	49
6.2.2 Inspraak	49
6.2.3 Vaststellingsprocedure	49
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai	
Bijlage 3: Geuronderzoek	
Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid	
Bijlage 5: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 6: Stikstofberekening gebruiksfase	
Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 8: Onderbouwing wateraspect	
Bijlage 9: Trillingenonderzoek	
Bijlage 10: Behoeftemonderzoek woningbouw	
Bijlage 11: Advies Externe Veiligheid	
Bijlage 12: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 13: Vervolgonderzoek vleermuizen	
Bijlage 14: Analyse niet gesprongen explosieven	
Bijlage 15: Aanmeldingsnotitie	
Bijlage 16: Verslag inspraak	
Bijlage 17: Selectiebesluit archeologie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught is ontwikkelaar DBMC voornemens een duurzaam en betaalbaar woonmilieu te creëren. Op dit moment zijn er twee bedrijfsgebouwen aanwezig op deze locatie die leeg zijn komen te staan. De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit twee delen: één hoger deel op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg met 30 appartementen en een lager langgerekt deel aan de Wolfskamerweg met 28 appartementen. Het parkeren worden deels opgelost op het achterterrein en deels in een nieuwe half-verdiepte parkeerkelder.

Voor deze locatie is het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” geldend. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan een gemengde bestemming, waarbinnen onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverleningen en maatschappelijke functies zijn toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe op deze locatie. Daarnaast zullen de toekomstige gebouwen de huidige maatvoeringsgrenzen (zowel bouwvlak als maximale bouwhoogtes) overschrijden. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan geeft de nieuwe kaders aan het plangebied en maakt het voornemen mogelijk.

1.2 Plangebied

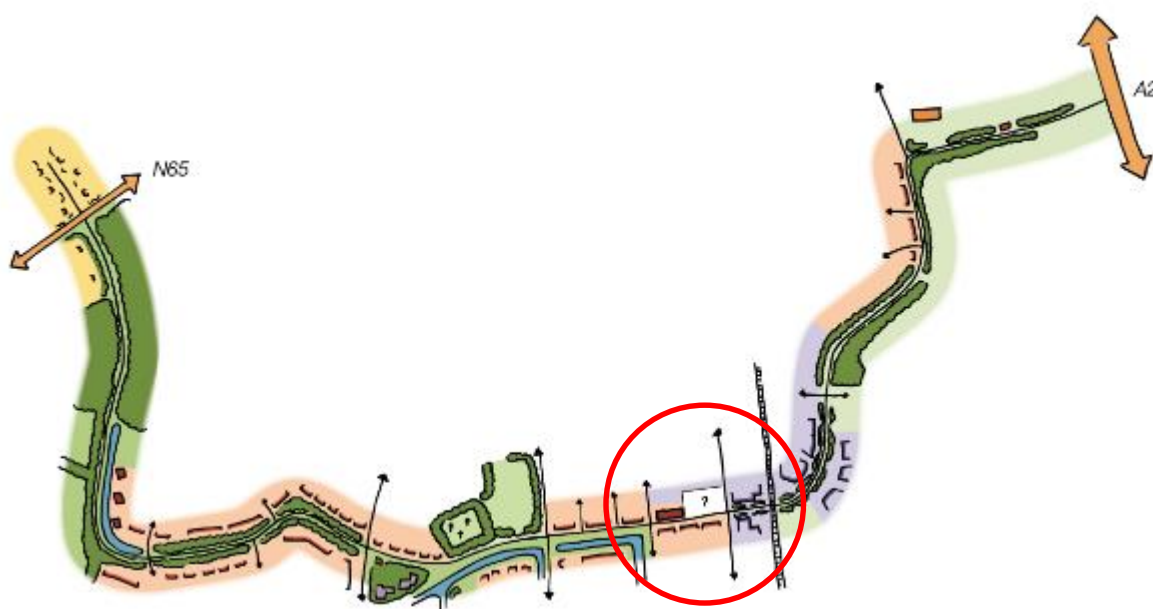
De planlocatie is gelegen ten zuidwesten van de kern van Vught op de kruising van de Wolfskamerweg en de Industrieweg. De Wolfskamerweg is gezamenlijk met de Laagstraat een van de hoofdontsluitingswegen die de zuidelijke gebieden van het dorp vanaf de A2 en de N65 ontsluit. De Wolfskamerweg/Laagstraat doorkruist een afwisselend landschap, maar wordt voornamelijk begeleidt door woningbouw. De weg heeft een duidelijke laanstructuur met aan weerszijde van de weg een bomenrij. Ter hoogte van het spoor ligt een cluster met bedrijvigheid. De bedrijvenzone loopt met name parallel aan het spoor maar kruist de Wolfskamerweg. Het vormt op deze kruising precies de schakel. Op het aangrenzende perceel, voorheen bedrijventerrein, is circa 10 jaar geleden een appartementencomplex gerealiseerd. Aan de overzijde liggen grondgebonden woningen. Het is in de ruimtelijke structuur denkbaar dit patroon van woningbouw door te zetten en op de planlocatie woningbouw te realiseren.

Vanaf de A2 rijdt men door een groen landschap van landgoederen en bossen en een volwassen bomenlaan waarachter woningen of bedrijven liggen tot aan het spoor. Na het spoor verandert het straatprofiel. De bomen zijn hier jonger en de woonbebouwing dicht langs de weg. Door de komst van de ondertunneling van de Wolfskamerweg ter hoogte van het spoor gaat de planlocatie een prominente rol spelen. De tunnel raakt het maaiveld ter hoogte van de rotonde. De planlocatie ligt op de overgang naar het nieuwe deel van de Wolfskamerweg. De bestaande bebouwing op de hoek bestaat uit slechts 1 bouwlaag en presenteert zich hiermee niet aan de rotonde.

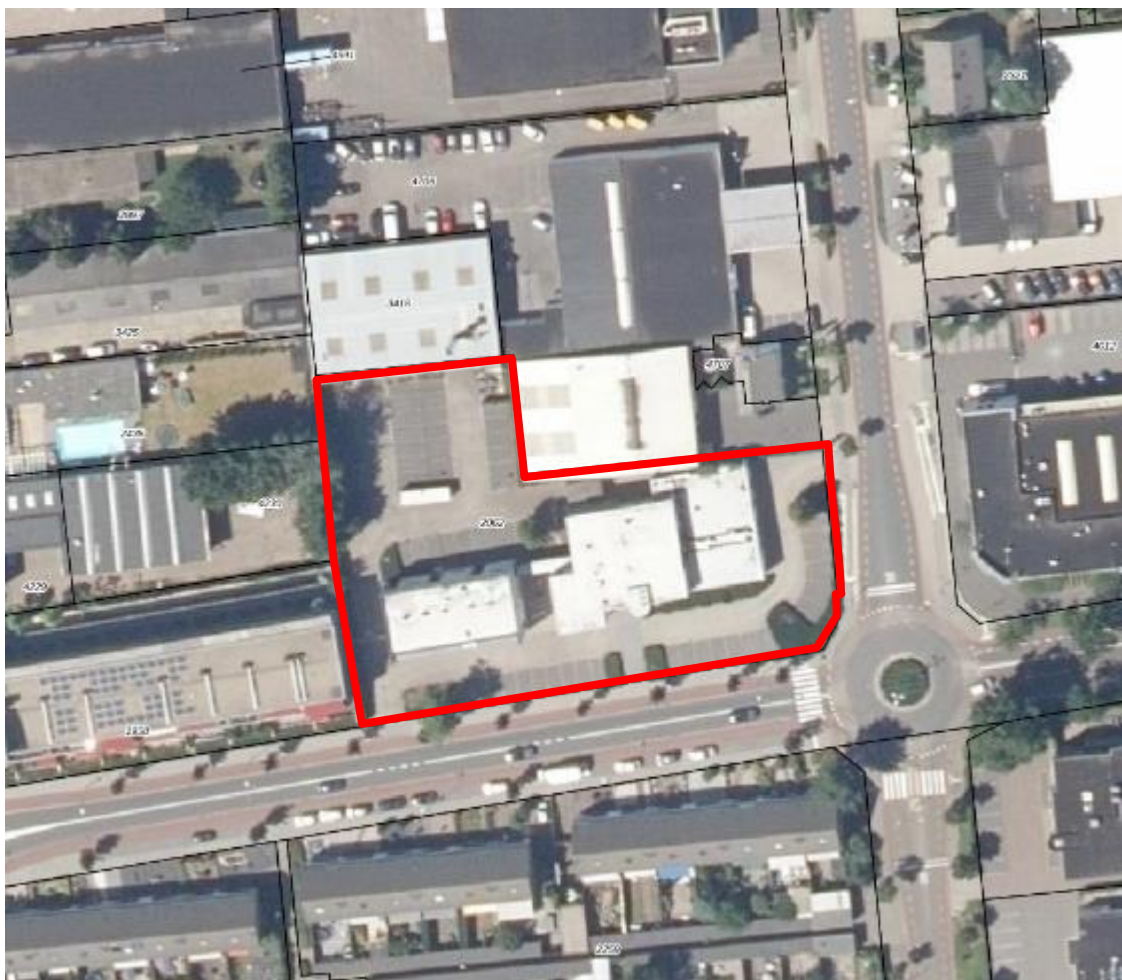
In figuren 1.1 en 1.2 is de ligging van het plangebied weergegeven. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Vught, sectie D en perceelnummers 2062 en 4880 (gedeeltelijk). Figuur 1.3 geeft de globale begrenzing van het plangebied weer. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Ligging plangebied in Vught



Figuur 1.2: Ligging plangebied aan de zuidelijke ontsluitingsweg



Figuur 1.3: Luchtfoto met kadastrale grenzen en begrenzing plangebied

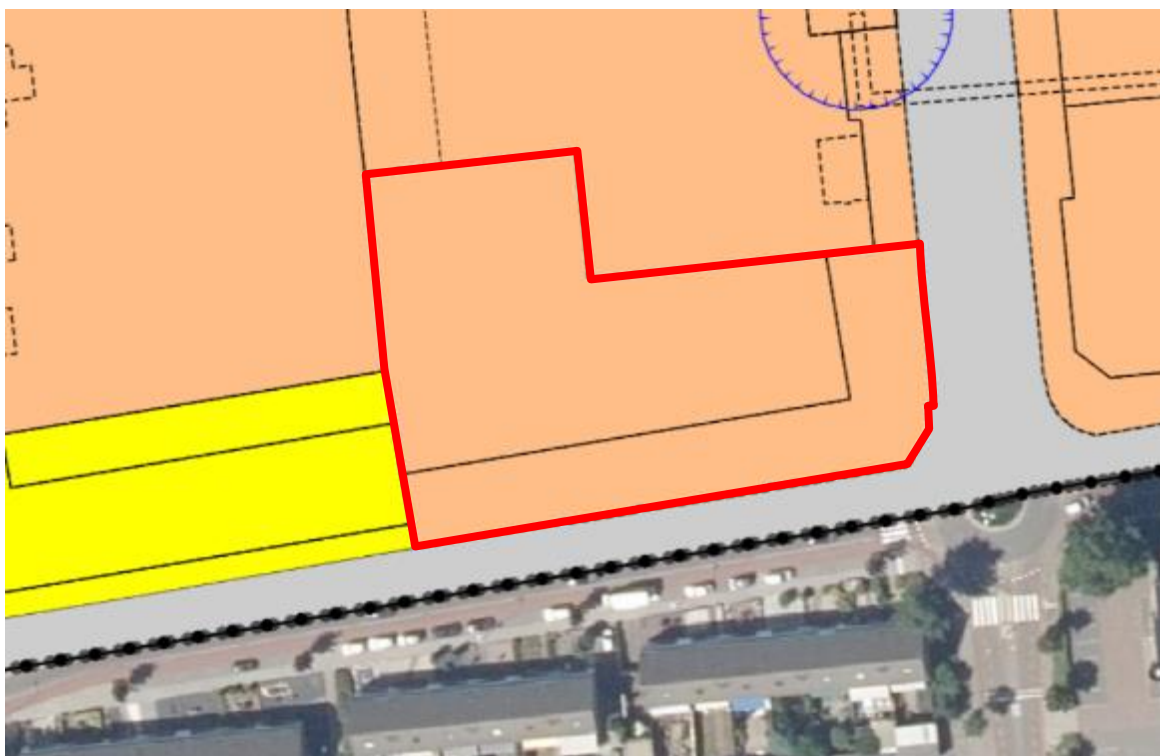
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Molenstraat e.o. 2016

Voor deze locatie is het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” (d.d. 22 december 2016) geldend. In figuur 1.4 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd -2’. Daarnaast is er een bouwvlak opgenomen, een functieaanduiding ‘detailhandel volumineus’ en enkele maatvoeringseisen. Binnen de gemengde bestemming zijn onder andere bedrijven, volumineuze detailhandel, dienstverleningen en maatschappelijke functies toegestaan. Het bestemmingsplan laat geen appartementen toe op deze locatie. Daarnaast zullen de toekomstige gebouwen de huidige maatvoeringsgrenzen (zowel bouwvlak als maximale bouwhoogtes) overschrijden. Aan de oostzijde van het plangebied wordt het gedeelte van de gemengde bestemming dat buiten de kadastrale grens van perceel 2660 valt, meegenomen in dit bestemmingsplan. Dit gedeelte wordt bestemd als verkeer.

Parapluplan Parkeren

Naast het bestemmingsplan “Molenstraat e.o. 2016” geldt op deze locatie ook het Parapluplan Parkeren (d.d. 6 juni 2018). In dit bestemmingsplan is het parkeerbeleid van de gemeente Vught geregeld. Voor het onderdeel parkeren moet hieraan worden voldaan. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar paragraaf 4.1.



Figuur 1.4: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan "Molenstraat e.o. 2016" met begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats op de locatie Wolfskamerweg 20-22 in Vught. Op deze locatie bevinden zich twee kantoorpanden (die met elkaar verbonden zijn), zoals te zien is in figuur 2.1. De huidige bebouwing bestaat uit 1 á 2 bouwlagen. Aan de voorzijde van de bebouwing aan de Wolfskamerweg (en gedeeltelijk aan de Industrieweg) en op het achterterrein wordt in de huidige situatie geparkeerd. Auto's kunnen het plangebied bereiken via zowel de Wolfskamerweg als de Industrieweg. De Industrieweg is middels een rotonde verbonden met de Wolfskamerweg. Nabij deze rotonde ligt ook een bestaande bushalte. Tussen de Wolfskamerweg en het plangebied loopt een fietspad met naastgelegen stoep en bomen. Deze blijven allen behouden.



Figuur 2.1: Foto plangebied huidige situatie (bron: google maps, beeld uit mei 2018)

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Programma

Het voornemen bestaat om de huidige kantoorpanden te slopen en plaats te maken voor nieuwbouw. De kantoorfunctie zal hierbij geheel verdwijnen op het perceel. Daarvoor in de plaats wordt een complex gebouwd met in totaal 58 appartementen. Het plan is om een diversiteit aan woonoppervlaktes te realiseren. Zo worden er woningen tussen circa 40 en 65 m² (GBO) gerealiseerd. De voorgestelde ontsluitingen maken het mogelijk diverse groottes aan appartementen te combineren waardoor een brede doelgroep bediend kan worden zoals starters, senioren, alleenstaanden, tweepersoonshuishoudens en eenoudergezinnen.

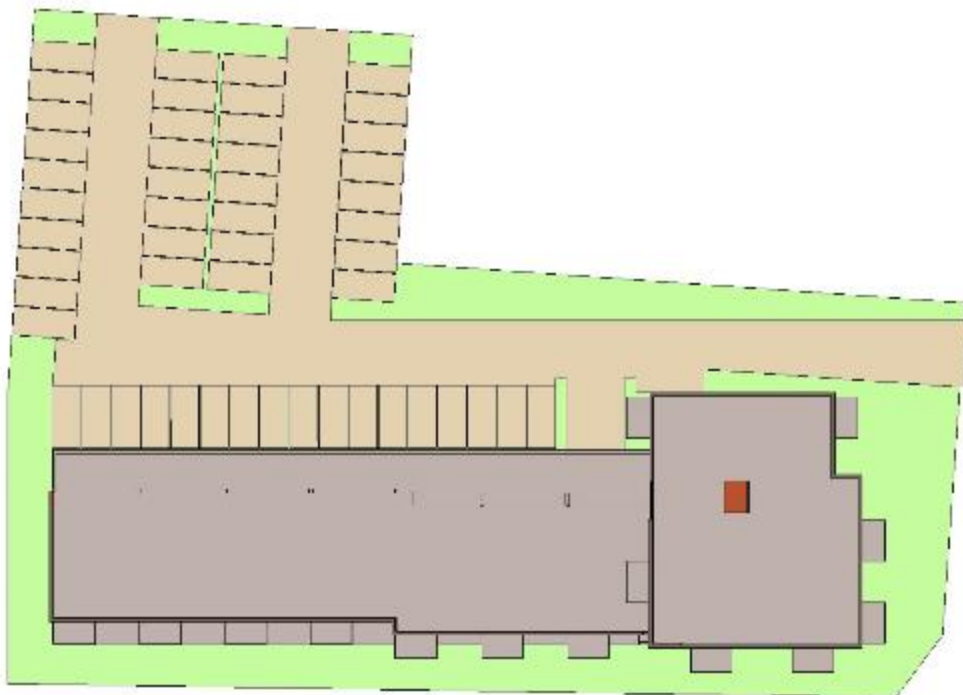
Er komen woningen met een gedifferentieerde prijsklasse. In Vught gelden bij woningbouw de uitgangspunten zoals beschreven in het vastgestelde coalitieakkoord 'Een nieuwe start (2021-2026)'. Voor dit plan is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij dit akkoord, door slechts betaalbare en middeldure woningen mogelijk te maken (waar meer behoefte naar is). Het richtprogramma ziet er als volgt uit.

Aantal appartementen	Oppervlakte	Prijsklassen
30	Ca. 40 m ²	Vanaf € 180.000,- t/m € 250.000,- v.o.n
28	Ca. 65 m ²	Vanaf € 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n.

Het initiatief richt zich dus voornamelijk op starters, kleine huishoudens en senioren. Het appartementencomplex voldoet minimaal aan het Bouwbesluit, maar wordt waar mogelijk volledig toegankelijk.

2.2.2 Bebouwing

In figuur 2.2 en 2.3 is een globale weergave gegeven van de toekomstige bebouwing. De woningen worden gerealiseerd in het complex bestaande uit een deel 'laagbouw' en een deel 'hoogbouw'. Onder het gehele gebouw komt een halfverdiepte kelder. Het deel aan de Wolfskamerweg omvat een halfverdiepte kelder met daarboven 4 bouwlagen ('begane grond' + drie verdiepingen). Het deel op de hoek Industrieweg/Wolfskamerweg is hoger en bestaat uit 6 bouwlagen ('begane grond' + 5 verdiepingen) boven op de halfverdiepte kelder. Het gehele gebouw krijgt een plat dak.

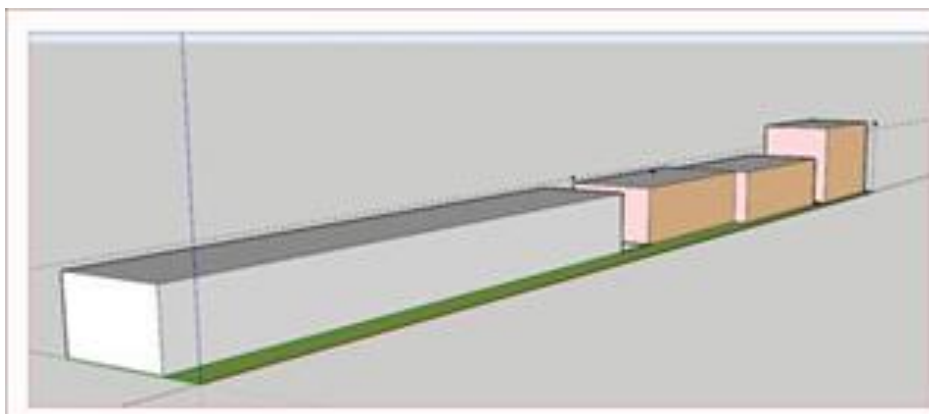


Figuur 2.2: Plattegrond toekomstige situatie



Figuur 2.3: 3D-impressie bebouwing

Conform de wens van de gemeente is er sprake van een zogenaamde verstaffeling in de contouren van het complex. Deze verstaffeling houdt in dat het gebouw trapsgewijs richting de rotonde van de Wolfskamerweg gebouwd zal worden (zie ook figuur 2.4).



Figuur 2.4: Verstaffeling nieuwbouw (in beige)

De verstaffeling is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Binnen het bouwvlak is aan de zijde van de Wolfskamerweg een trapsgewijze verdeling van de maximale bouwhoogte opgenomen.

Naast het plangebied is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw met vier bouwlagen met een hoogte-accent op de hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat ligt in het verlengde van dit appartementengebouw. Een overgroot gedeelte van het complex heeft een bouwhoogte van 13 meter. Dit sluit aan op het al bestaande complex aan de westzijde.

De gemeente heeft de randvoorwaarde gegeven dat het hoogte-accent niet te breed mag zijn. Een breedte van 20 meter (langs de Wolfskamerweg) wordt acceptabel geacht. Dit is ook geborgd op de verbeelding in combinatie met de regels. Het vlak waar het hoogte-accent komt mag niet breder zijn dan 20 meter.

Door de voorgestelde gevelindeling voegt het gebouw een natuurlijke geleding toe aan de Wolfskamerweg, richting de rotonde. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit en wordt ook aansluiting gezocht bij het bestaande appartementengebouw. Samen met het bestaande appartementengebouw wordt de rand tussen het gemengde gebied en het woongebied duidelijker gemarkeerd.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het parkeren wordt deels opgelost op het achterterrein en deels in de halfverdiepte parkeerkelder, die dus onder het gehele gebouw komt te liggen. In figuur 2.4 zijn de parkeerplaatsen ingetekend. Het gaat om 34 parkeerplaatsen op het achterliggende parkeerterrein, 17 parkeerplaatsen tegen de bebouwing (ook op het achterterrein) en 37 parkeerplaatsen in de parkeerkelder. Dit is een mogelijke verdeling, die nog niet definitief is. Zowel het parkeerterrein als de parkeerkelder worden ontsloten via de bestaande ontsluiting aan de Industrieweg. Aan de westzijde van het plangebied wordt de andere bestaande ontsluiting omgevormd tot een langzaamverkeersroute.



Figuur 2.4: Weergave parkeersituatie en ontsluiting

2.2.4 Duurzaam en sociaal wonen

In het kader van duurzaamheid zal het plan voorzien in een natuurlijke buitenruimte. Hiervoor ontstaat ruimte op het achter terrein doordat parkeren voor een groot deel wordt opgelost onder het gebouw. De buitenruimte zal worden voorzien van een groene inrichting waaronder planten en bomen. Hierdoor draagt het bij aan verkoeling (voorkoming hittestress) en is daarmee een aangename verblijfsomgeving met voldoende schaduwplekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Om de biodiversiteit te optimaliseren zal de buitenruimte worden voorzien van een nestkasten, een bloemenweide of bijenhotel. Tevens zullen er vleermuiskasten worden meegenomen in de gevel van het complex.

De groene inrichting komt tevens ten goede voor het opvangen van hemelwater. De bomen en de beplanting zullen een deel van het water opnemen, de rest kan eenvoudig infiltreren in de bodem. Voor een betere water accumulatie zal de bestrating van de parkeervakken op het maaiveld voorzien worden van een open bestrating. Er wordt onderzocht of het ook mogelijk is om een gedeelte van de parkeergarage te voorzien van een groen dak dat een betere water accumulatie bevordert.

Met betrekking tot de energiehuishouding zal worden voldaan aan de wettelijke plicht om gasloos te bouwen. Daarnaast wordt de terreinverlichting uitgevoerd in LED en voorzien van schemerschakelaars. Alle buitenverlichting (o.a. galerij en parkeerkelder) worden uitgevoerd in LED en voorzien van bewegingsschakelaars. Er wordt onderzocht of er naast de technische installaties op het dak voldoende ruimte is voor het plaatsen van zonnecollectoren voor het verbruik van de algemene voorzieningen. Voor het opladen van zowel elektrische als plug-in hybride voertuigen zullen er voorzieningen worden aangelegd voor enkele universele oplaadstations.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 12 maart 2013, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Brabant de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- Versterking van de primaire waterkeringen;
- Deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater, en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- Buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- Hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- Voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Conclusie

Het initiatief aan de Wolfskamerweg te Vught heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluit-vormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja, mits', een 'ja, voor zover', een 'nee, tenzij', een 'nee, als' of een stringente 'nee' bepaling.

Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.3 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."*

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).

Conclusie

De huidige bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit twee delen: één hoger deel op de hoek Wolfskamerweg/Industrieweg met 30 appartementen en een lager langgerekt deel aan de Wolfskamerweg met 28 appartementen. Het initiatief richt zich vooral op starters, kleine huishoudens en senioren.

Het gaat hier om een nieuwe stedelijke ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied. Een behoefte onderzoek naar de geplande woningbouw is noodzakelijk. Aan de hand van een beleidsscan is de behoefte aan de beoogde woningen in beeld gebracht. Specifiek door confrontatie van de lange termijn prognose van de vraag naar woningen, met het woningaanbod in de bestaande (in beleid opgenomen) plancapaciteit of plannen binnen de gemeente om in die vraag te voorzien. De notitie is opgenomen in de bijlagen. Voor deze paragraaf wordt dan ook hiernaar verwezen. Het volgende wordt geconcludeerd:

Uit de beleidsscan blijkt dat er beleidsmatig nauwelijks sprake is van een **kwantitatieve behoefte** aan nieuwe plannen in de gemeente Vught. De harde plancapaciteit (1.070 woningen incl. plannen met een principeakkoord) overstijgt de door de provincie geprognostiseerde behoefte (200-450 woningen). Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met aanvullende woningbehoefte in Vught ten behoeve van overloop uit de gemeente 's-Hertogenbosch, waar de woningbehoefte aanzienlijk is. Daarnaast het is plan opgenomen in het woningbouwprogramma. Het gebrek aan kwantitatieve behoefte in de gemeente betekent echter niet dat er geen nieuwe woningen meer nodig zijn, maar wel dat er een goede afweging nodig is in nieuwe woningbouwplannen. Deze moeten optimaal inspringen op de kwalitatieve behoefte, zodat de woningmarkt goed blijft aansluiten op de (lokale) vraag. Er loopt nog een traject met de regiogemeenten om te komen tot afspraken over het afstemmen en delen van plannen in de regio. Hierbij is in ieder geval duidelijk dat plannen die de prognose overstijgen in het regionale poho afgestemd dienen te worden.

Het planinitiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 voorziet duidelijk in een **kwalitatieve behoefte** in de gemeente en regio door primair betaalbare en middeldure woningen te realiseren met als voornaamste doelgroepen starters, senioren en kleinere huishoudens. Juist deze woningen zijn in de gemeente Vught een zeer gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad om zo de doorstroming op gang te brengen. Bovendien worden de beoogde woningen gerealiseerd op een binnenstedelijke locatie waarbij leegstaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en getransformeerd tot woningbouw. Dit is in lijn met de provinciale en regionale principes.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verder uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaatproof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgaven staan ten dienste van de basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Conclusie

In figuur 3.1 is een uitsnede van de kaart van de 'Interim omgevingsverordening' weergegeven. Het plangebied is aangeduid als 'concentratiegebied' bij het thema 'verstedelijking'. In artikel 3.42 van de omgevingsverordening wordt het volgende beschreven ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen in deze zone:

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken. Daarnaast kan gezegd worden dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling, aangezien:

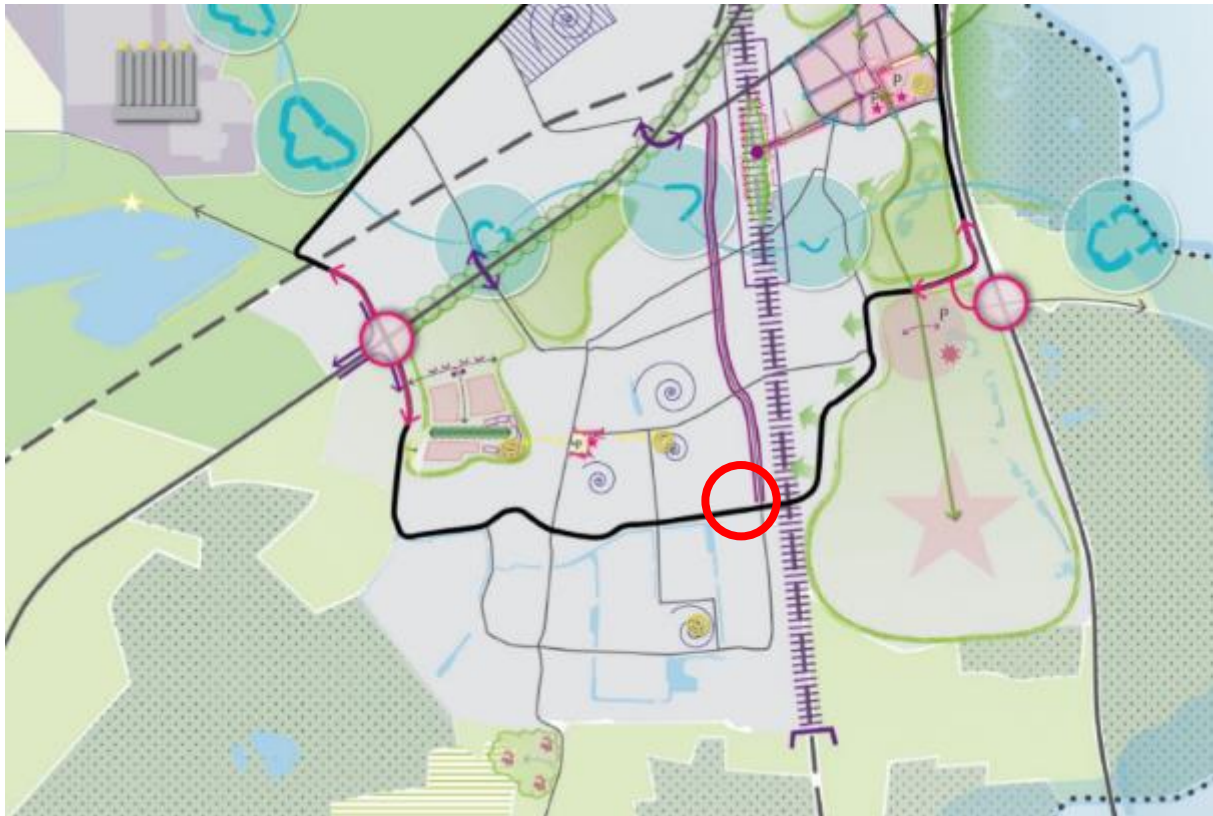
- Sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving. Dit blijkt uit de paragrafen in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.
- Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is sprake van sloop van een bestaand (leegstaand) pand. Op deze locatie vindt vervolgens nieuwbouw plaats. Er is hierbij geen sprake van een 'uitbreiding van de bestaande kern' of een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het buitengebied.
- De ontwikkeling bevordert de kwaliteit van de omgeving, aangezien de nieuwbouw een verbeterde uitstraling heeft dan de te slopen bebouwing, waardoor het plan een positief effect heeft op de kwaliteit van de wijk.
- De woning worden gasloos verwarmd.
- Er is sprake van nieuw groen op het achterterrein. Op de platte daken van de woningen kan eventueel energie worden opgewekt d.m.v. zonnepanelen in combinatie met groene daken.
- Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen. De behoefte kan op eigen terrein worden opgevangen. Het plan heeft geen invloed op de verkeersstructuur.
- Het plan zorgt voor een nieuwe invulling van een bestaande locatie. Er wordt gezorgd voor nieuwe woonelegenheden in Vught.

Het plan sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsverordening. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de provinciale belangen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Figuur 3.2 geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



Figuur 3.2: Uitsnede gemeentelijke structuurvisie met ligging plangebied

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied. Met dit plan worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen mogelijk gemaakt. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende wijken in Vught. Het plangebied ligt binnen 'Molenwijk e.o.'. Hierover wordt het volgende beschreven:

Deze wijk wordt begrensd door het spoor, de Wolfkamerweg, de Esscheweg en de Esschestraat. De wijk bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren '60. Ook zijn er woningen bij uit de jaren '50 en de jaren '70. Een uitschieter zijn enkele woningen uit de jaren '30, bijvoorbeeld aan de Esscheweg en de Molenstraat. Kenmerkend voor deze wijk is het Moleneindplein met de bijbehorende voorzieningen, sportpark Ouwerkerk, het Elzenburgcollege, de ligging aan het spoor en de vele jaren '60 woningen. In de wijk zijn veel voorzieningen aanwezig. De kwaliteit van de woningen en openbare ruimtes is in deze wijk echter een probleem. Er zijn plekken die toe zijn aan herstructurering. Bij het aanpakken van de woningen en openbare ruimtes kan er dan meteen een koppeling gemaakt worden met het realiseren van ontmoetingsplekken en/of wijksteunpunten. De aanwezigheid van voorzieningen (winkels aan het Moleneindplein) in combinatie met bijvoorbeeld een plek waar zorg aangeboden wordt biedt een aantrekkelijke woonomgeving voor senioren. Door herstructurering kan bovendien gekeken worden

naar de realisatie van woningen voor doelgroepen. Het Moleneindplein is nu erg gericht op de automobilist. Om de ruimte aantrekkelijker te maken voor voetgangers, kan er gekeken worden naar het beperken van de routes voor autoverkeer voor de winkels langs. Door bijvoorbeeld enkel aan de Escheweg de inrit van het parkeerterrein te maken, kan er een autovrije ruimte voor de winkels ontstaan, waar voetgangers zich vrijer kunnen bewegen. Aan de achterzijde van het Moleneindplein kan als compensatie een extra route met parkeervoorziening gerealiseerd worden. De Maarten Trompstraat is een route die verschillende wijken verbindt. Deze route dient versterkt te worden, hiervoor moet gekeken worden naar de bebouwing. Hoe deze bebouwing deze route accentueert en versterkt. Aan de andere kant van het spoor, ter hoogte van deze wijk, ligt het Zorgpark Voorburg. Om de relatie tussen deze wijk en het zorgpark te verbeteren, dient er goed gekeken te worden naar de routes tussen deze wijken. Het spoor vormt hier echter een grote barrière. Een verdiepte ligging van het spoor kan ook hier ervoor zorgen dat er een beter relatie is tussen de wijken.

De ontwikkeling sluit aan bij de ambities voor dit gebied. Er wordt namelijk voorzien in een herstructurering waarbij woningen worden gerealiseerd voor verschillende doelgroepen. Dit voornemen biedt aan doorstromers op de Vughtse woningmarkt een betaalbare woonsituatie.

Daarnaast ligt het plangebied aan de Wolfskamerweg die is aangeduid onder 'opwaarderen en versterken interne ringstructuur'. Ter plaatse van het plangebied aan de Wolfskamerweg is een ondertunneling voorgenomen bij het spoor. Door de komst van de ondertunneling gaat de planlocatie een prominente rol spelen. De tunnel raakt het maaiveld ter hoogte van de rotonde. De planlocatie ligt op de overgang naar het nieuwe deel van de Wolfskamerweg. De bestaande bebouwing op de hoek bestaat uit slechts 1 bouwlaag en presenteert zich hiermee niet aan de rotonde.

Het plan ligt ook aan de rand van de zone die is aangeduid als 'Route binnen Vught'. Er zijn geen concrete wensen beschreven in de structuurvisie voor deze route, maar het plan staat eventuele toekomstwensen van deze route niet in de weg. De bestaande ontsluiting blijft hier behouden. Er zijn geen aanpassingen aan de openbare ruimte voorzien.

Conclusie

Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met de gemeentelijke belangen die zijn beschreven in de structuurvisie.

3.3.2 Ruimtelijke structuur en stedenbouw

In reactie op het principeverzoek van de initiatiefnemer aan de gemeente wordt aangegeven dat het initiatief past binnen de gemeentelijke visie over ruimtelijke structuur en stedenbouw. Dit wordt als volgt beschreven.

De Wolfskamerweg- Laagstraat wordt gezien als zuidelijke ontsluitingsweg die de N65 verbindt met de A2. Deze ontsluitingsweg doorkruist een afwisselend landschap en wordt voornamelijk begeleid door woningbouw. Ter hoogte van het plangebied doorkruist deze ontsluitingsweg het bestaande bedrijventerrein. Hierdoor wordt het repeterende karakter van deze ruimtelijke structuur onderbroken. Woningbouw op de locatie van het plangebied heft deze onderbreking op en versterkt de ruimtelijke structuur.

Aan de Wolfskamerweg, en in de directe omgeving van het plangebied, is woonbebouwing aanwezig. Deze woonbebouwing bestaat voornamelijk uit grondgebonden en aaneengesloten

woningen. Naast het plangebied is recent een appartementengebouw gerealiseerd. Dit appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met een hoogte accent op de hoek Wolfskamerweg – Baarzenstraat. Het plangebied ligt in het verlengde van dit appartementengebouw en bestaat hoofdzakelijk uit vier lagen met een hoogte accent op de hoek Wolfskamerweg-Industrieweg. De voorgestelde gevelindeling voegt een natuurlijke geleding toe aan de Wolfskamerweg wat de ruimtelijke kwaliteit kan verbeteren en waardoor aansluiting wordt gezocht bij het bestaande appartementengebouw.

Conclusie

Het initiatief past binnen de gemeentelijke visie over ruimtelijke structuur en stedenbouw.

3.3.3 Woonvisie Vught 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit

In de Woonvisie Vught 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit (vastgesteld op 30 september 2021) is opgenomen dat de volgende waarden dominant zijn bij beleidskeuzes van de gemeente:

- 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 het om het behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongen/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

In de woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit is opgenomen dat de gemeente in de huidige planlijst in totaliteit 1.184 woningen opgenomen heeft voor de periode 2020-2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie. Rekening houdend met de 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.

Gemeente hanteert een woningbouwprogramma, om richting te geven aan een gedifferentieerde woningbouwproductie. De prijsklassen indexeert de gemeente jaarlijks:

- 45% programmeren in de sociale huur (tot € 752,33 per maand – prijspeil 2021) of goedkope koop (tot € 250.000).
- 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment van € 250.000 tot € 400.000, of in de middenhuur of dure huur (meer dan € 752,33 per maand).
- Nog eens 20% tot 25% van het programma valt in het koopsegment tussen € 400.000 en € 600.000.
- 10% van de woningen programmeert gemeente in het koopsegment boven € 600.000.

Deze differentiatie is bij grote locaties (20 en meer woningen) het uitgangspunt. Hierbij hoeft niet in ieder plan de gestelde percentages bereikt te worden: als de optelsom van gerealiseerde plannen hier maar aan voldoet.

Gelet op vergrijzing is toevoeging van woningen voor ouderen gewenst. Verhuizing naar een geschikte woning ondersteunt die zelfstandigheid. Bovendien komen door doorstroming van ouderen naar deze woningen, woningen voor gezinnen vrij, en kan de beschikbare woonruimte in Vught effectief benut worden.

Conclusie

Het initiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 in Vught voorziet met de realisatie van 58 koopappartementen in het betaalbare en middeldure segment in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, zoals die is opgenomen in het beleid van de gemeente Vught. Er komen woningen met een gedifferentieerde prijsklasse, namelijk 28 middeldure appartementen (ca. 65 m²) en 30 betaalbare appartementen (ca. 40 m²) met als voornaamste doelgroep starters, senioren en andere kleine huishoudens. Het plan voldoet hiermee aan de gewenste gedifferentieerde woningbouwproductie.

Juist deze woningen zijn in de gemeente Vught (en omliggende regio) een zeer gewenste aanvulling op de bestaande woningvoorraad om zo meer kansen en keuzemogelijkheden te creëren op de woningmarkt voor starters, senioren en jonge gezinnen. Met de realisatie van betaalbare en middeldure koopwoningen draagt het initiatief bovendien bij aan het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt..

3.3.4 Woningbouwprogrammering 2021

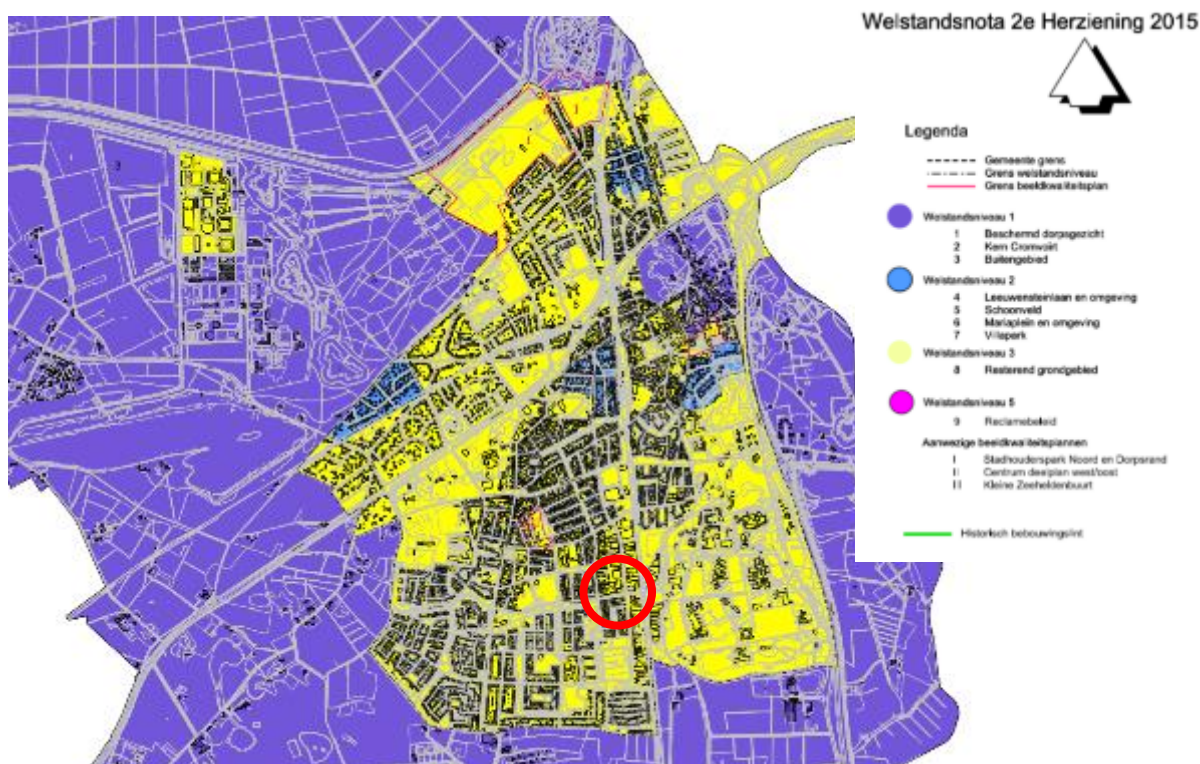
In de Woningbouwprogrammering (2021), bijlage bij de Woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit, zijn in het concept woningbouwprogramma ca. 30 plannen opgenomen. In totaliteit gaat het om 19 concrete plannen goed voor 1.184 woningen. Ook het initiatief aan de Wolfskamerweg 20-22 valt hieronder. Daarnaast zijn er drie locaties waarover gesprekken plaatsvinden (gezamenlijk goed voor 363 woningen) en acht mogelijke locaties (samen goed voor 639 woningen).

In de woningbouwprogrammering 2021 wordt nog uitgegaan van in totaal 45 woningen. Dit was ook het oorspronkelijke plan. Op verzoek van de ontwikkelaar is dit aantal opgehoogd naar 58 woningen. De gemeente gaat hier graag mee akkoord omdat de behoefte van de nieuwe appartementen zo groot is.

3.3.5 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening

In de 'Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening' is een aantal belangrijke (beschermde) gebieden gekarakteriseerd en in beeld gebracht. Vervolgens zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld voor deze specifieke gebieden. Daarnaast zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Onderhavig plangebied maakt conform de welstandsnota onderdeel uit van 'Gebied 8: Resterend grondgebied' (zie ook figuur 3.3). Dit gebied omvat alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet zijn beschreven binnen een ander specifiek gebied.



Figuur 3.3: Welstandskaart Vught

Het resterend grondgebied in de gemeente Vught bestaat uit verschillende wijken met ieder haar eigen oorsprong en verschijningsvorm voor wat betreft een thema of bouwstijl. Dit geldt zowel voor de architectonische als de stedenbouwkundige uitwerking. Dit resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Voor dit welstandsniveau gelden geen beoordelingscriteria. Onderhavig plangebied is niet gelegen aan een historisch lint. Daarom gelden voor het plangebied geen beoordelingscriteria.

Wel is de excessenregeling van toepassing. Deze regeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' kan aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. Het college van B&W kan zich hierbij beroepen op de criteria die in de vigerende welstandsnota zijn opgenomen. Voor de gemeente Vught geldt het criterium dat er bij ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand sprake moet zijn van een exces, dat wil zeggen een buitensporigheid in het uiterlijk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken waaraan een groot deel van de mensen aanstoot neemt. De excessenregeling geldt ook voor vergunningsvrije bouwwerken. Vergunningsvrije bouwwerken die voldoen aan de sneltoetscriteria of de welstandsvrije criteria zijn in elk geval niet in strijd met redelijke eisen van welstand. Bij afwijkingen daarvan zal het bevoegd gezag desgevraagd beoordelen of het bouwwerk in ernstige mate met die criteria in strijd is.

Conclusie

In figuur 3.3 is de welstandskaart weergegeven met de ligging van het plangebied. Het plangebied valt binnen welstandsniveau 3 'resterend grondgebied'. Voor deze wijken (m.u.v. nieuwbouw in historisch lint en monumenten) geldt geen beoordelingscriteria op basis van de Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening. Voor dit bestemmingsplan gelden dus geen welstandscriteria. Wel is de excessenregeling van toepassing.

3.3.6 Nota Groen – Groen verbindt

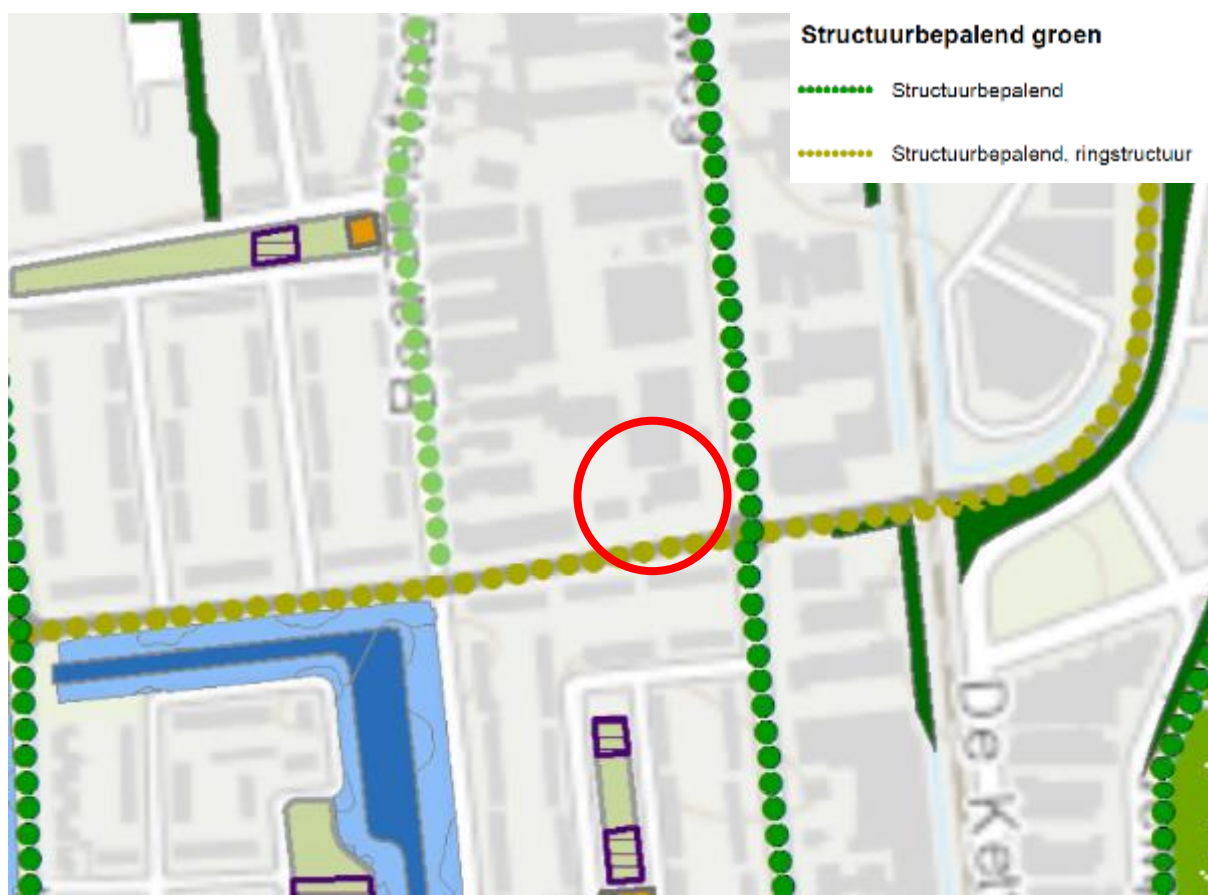
Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De structuur- en beeldbepalende groenstructuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten die de inrichting van de openbare ruimte bepaald. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Naast de historische elementen en structuren wordt Vught gekenmerkt door de aanwezigheid van veel volwassen laanbeplantingen. Deze zorgen voor een rijke en groene uitstraling en een monumentaal karakter. Met name de lanen en bomenrijen met bomen van de 1e of 2e grootte dragen bij aan dit beeld. Het betreft in Vught over het algemeen soorten als: linde, eik, beuk, plataan, kastanje en acacia. Tevens spelen deze lanen een belangrijke rol in het begeleiden van het verkeer en bevorderen ze de oriëntatie. Dergelijke lanen en bomenrijen worden als structuurbepalend groen aangemerkt als ze de hoofdwegen in het gebied begeleiden (op basis van verkeer- en vervoersplan). Lanen en bomenrijen van secundaire wegen behoren tot het beeldbepalend groen (wijkontsluiting).

Het plangebied ligt aan enkele structuurbepalende bomenrijen. Deze hebben verder geen bijzondere historische of natuurlijke waarde. In de nota zijn de volgende beleidsuitgangspunten beschreven voor structuurbepalend groen.

“behoud van het aanwezige groen en waar nodig versterking ervan; aantasting van de structuur moet zoveel mogelijk voorkomen worden (alleen mogelijk met zwaarwegende argumenten)”

Het is dus van belang om de structuurbepalende bomenrijen in ieder geval te behouden. Met dit plan blijft de bestaande bomenrijen gehandhaafd. Hier worden geen bomen gekapt. Er vindt dus geen aantasting plaats van het structuurbepalend groen.



Figuur 3.4: Uitsnede groenstructurenkaart met ligging plangebied

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

In totaal worden maximaal 58 appartementen gerealiseerd ter plaatse van een te slopen kantoorgebouw. Het huidige feitelijk aanwezige kantoorgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van ongeveer 1.700 m². Volgens CROW kengetallen uit publicatie 318 (januari 2019) heeft een kantoor (zonder baliefunctie) van 1.700 m² een verkeersgeneratie van maximaal 138 mvt/etmaal¹ (rekening houdende met een ligging in 'rest bebouwde kom' van een 'matig stedelijk gebied'. Om de toekomstige verkeersgeneratie van het plan te bepalen is uitgegaan van een worst-case programma (30 betaalbare en 28 middeldure). De verkeersgeneratie komt dan uit op het volgende:

- betaalbare appartementen: 159 mvt/etmaal (5,3 mvt/etmaal x 30 app.)
- middeldure appartementen: 168 mvt/etmaal (6,0 mvt/etmaal x 28 app.)

De totale verwachte verkeersgeneratie na realisatie van de appartementen bedraagt circa 327 mvt/etmaal. Dat betekent een toename van ca 189 mvt/etmaal. Dit extra verkeer kan gemakkelijk op de omliggende wegen afgewenteld worden. Het huidige wegennet is hiervoor efficiënt genoeg ingericht. Er hoeven voor dit plan geen wijzigingen aan de Industrieweg of de Wolfskamerweg plaats te vinden om te zorgen voor een verkeersveilige situatie.

Het plangebied is daarnaast te bereiken per bus, gezien de aanwezige bushalte ten oosten van het plangebied. Vanaf hier vertrekken en arriveren bussen vanuit onder andere het Jeroen Bosch ziekenhuis en het Centraal Station van Den Bosch. Deze halte blijft behouden. Ook de bestaande fietsstroken blijven behouden.

Parkeren

De gemeente Vught heeft haar parkeerbeleid opgenomen in het rapport 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022'. Deze nota is gekoppeld aan het geldende paraplubestemmingsplan voor parkeren in de gemeente Vught. In onderstaande tabel zijn de parkeernormen voor woningen weergegeven. Voor de 30 betaalbare appartementen wordt uitgegaan van de norm voor "koop, etage, goedkoop" (1,3 pp/woning) en voor de 28 middeldure appartementen wordt uitgegaan van de norm voor "koop, etage, midden" (1,5 pp/woning).

	Vught centrum	Vught rest bebouwde kom	Cromvoirt en buitengebieden	Aandeel bezoek	Eenheid
Wonen					
Koop, vrijstaand	1,5	1,9	2,0	0,3	woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,4	1,8	1,9	0,3	woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Koop, etage, goedkoop	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Koop, etage, midden	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Koop, etage, duur	1,3	1,7	1,8	0,3	woning
Huur, etage, goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, midden	0,8	1,1	1,1	0,3	woning
Huur, etage, duur	1,1	1,5	1,6	0,3	woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,6	1,7	0,3	woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,8	0,9	0,9	0,3	woning

¹ CROW kengetal: maximaal 8,1 mvt/etmaal per 100 m² bvo

De totale parkeerbehoefte komt neer op maximaal 81 parkeerplaatsen. Deze kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein. Zie daarvoor figuur 4.1. In dit voorbeeld zijn 88 parkeerplaatsen opgenomen. In de regels van dit bestemmingsplan zijn de parkeernormen in artikel 9 geborgd. Hiermee is zeker dat voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden.



Figuur 4.1: Weergave/impressie toekomstige parkeerplaatsen

4.2 Geluid weg- en railverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Het akoestisch onderzoek heeft als doel te onderzoeken of aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen, die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen. In de jurisprudentie is echter bepaald, dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij dit type weg een akoestische afweging moet worden gemaakt. Daarom worden deze wegen ook meestal meegenomen in het akoestisch onderzoek.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door M-Tech een onderzoek naar weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Met betrekking tot het aspect weg- en spoorwegverkeerslawaai bevindt de planlocatie zich binnen de geluidzone van het spoortraject Eindhoven – Den Bosch. Met betrekking tot wegverkeer bevindt de locatie zich binnen de invloedssfeer van 2 wegen (50-km/u) namelijk de Wolfskamerweg en de Laagstraat (verlengde van Wolfskamerweg). Daarnaast zijn ten behoeve van de gecumuleerde geluidbelasting de omliggende 30-km wegen eveneens meegenomen.

De geluidbelasting vanwege de Wolfskamerweg en de Laagstraat bedragen ten hoogste 62 respectievelijk 53 dB. Daarmee wordt ter plaatse van het bouwplan niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd.

Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of een verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidsreducerende maatregelen, zullen hogere waarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.

Voor het railverkeer over het traject Eindhoven –Den Bosch is de hoogste waarde 64 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. De maximale ontheffing van 68 dB wordt wel gerespecteerd.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen wordt conform het Bouwbesluit een binnen-niveau van 33 dB (bij nieuwbouw) aangeraden bij weg- en spoorweglawaaï. Daarbij dient de cumulatieve geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh beschouwd te worden, zijnde maximaal 67 dB ter plaatse van de zuidgevel middels de cumulatie van weg- en railverkeer. Dit betekent een minimaal vereiste gevelgeluidwering van 34 dB.

4.2.3 Conclusie

Uit de berekende resultaten blijkt dat aanvullende berekeningen in het kader van het Bouwbesluit noodzakelijk zijn om aan te tonen dat aan de gestelde eisen met betrekking tot het binnenniveau en de geluidwering van de buitengevels gewaarborgd wordt. Verder zullen hogere waarden moeten worden verleend. Een ontwerp besluit tot verlening van die hogere waarden ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Er is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen ten aanzien van de binnenwaarde van deze woningen. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat voldoende geborgd.

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 fijn stof (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} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

In paragraaf 4.1 is beschreven dat de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied neer zal komen op maximaal 327 mvt/etmaal. Om de effecten hiervan te bepalen op de luchtkwaliteit is de NIBM-tool uitgevoerd. Hieronder zijn de resultaten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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)	327
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,23
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Resultaten NIBM-tool

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn de achtergrondwaarden voor wat betreft fijnstof en stikstof achterhaald. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven (bron: NSL-monitoringstool).

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
23390	20.6	19.2	7.0	11.7	2020
23391	21.4	19.4	7.1	11.7	2020
23392	20.6	19.2	7.0	11.7	2020
23393	21.4	19.4	7.1	11.7	2020
Norm	40	40	35	25	

In de tabel is te zien dat de achtergrondwaarden ruim onder de normen liggen. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

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 uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

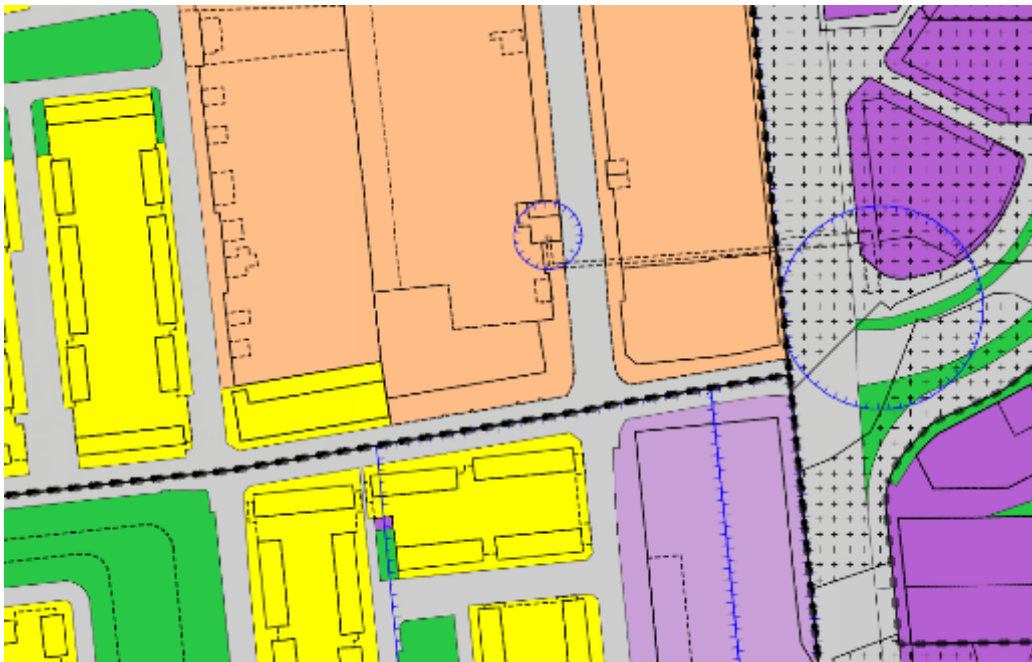
De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. 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 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

Met dit plan worden geen milieubelastende functies (zoals bedrijven) mogelijk gemaakt. De bestaande gemengde bestemming zal plaatsmaken voor een woonbestemming. Woningen hebben geen milieucategorie of richtafstand. Voor woningen in de omgeving zal dan ook geen verandering in het woon- en leefklimaat plaatsvinden.

In figuur 4.3 is een kaart weergegeven van het plangebied en de omliggende bedrijven en functies. De locatie van het plangebied ligt in een sterk gemengd gebied waar bedrijven in een zwaardere milieucategorie gevestigd zijn. Vanwege de diversiteit aan gebruiksfuncties heeft dit gebied in het bestemmingsplan "Molenstraat 2016" een gemengde bestemming gekregen.

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



Figuur 4.3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende bestemmingen toegestaan:

- Wonen
- Bedrijventerrein
- Gemengd
- Bedrijf
- Maatschappelijk

Binnen deze bestemmingen zijn de volgende maximale milieucategorieën toegestaan:

- Wonen: -
- Bedrijventerrein: 3.1
- Gemengd: 2 (m.u.v. garagebedrijf: 3.1)
- Bedrijf: 3.1
- Maatschappelijk: 2

Daarvoor zijn (binnen gemengd gebied) de volgende richtafstanden van toepassing:

- Wonen: -
- Bedrijventerrein: 30 meter
- Gemengd: 10 meter (m.u.v. garagebedrijf: 30 meter)
- Bedrijf: 30 meter
- Maatschappelijk: 10 meter

De daadwerkelijke afstanden tussen de bestemmingen en het toekomstige bouwvlak van de woningen bedragen:

- Wonen: 0 meter
- Bedrijventerrein: 30 meter
- Gemengd: 10 meter
- Bedrijf: ca. 140 meter
- Maatschappelijk: ca. 240 meter

Het plangebied ligt buiten alle richtafstanden met uitzondering van de richtafstand van het garagebedrijf. Om te bepalen of bij de toekomstige woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat heeft een geuronderzoek en een geluidsonderzoek plaatsgevonden. Deze onderzoeken zijn beide opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Geuronderzoek

Volgens hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit zijn formeel geen directe geurvoorschriften opgenomen voor de omgekeerde werking ten aanzien van de appartementenrealisatie aan de Wolfskamerweg te Vught. Volgens de geldende maatwerkvoorschriften zijn voldoende maatregelen genomen om geurhinder te voorkomen. Hiermee wordt geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperkt. De geuremissie vanwege de spuitcabine van autobedrijf Schuurmans heeft geen nadelige gevolgen voor het te ontwikkelen plan aan de Wolfskamerweg te Vught.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

De inrichting van autobedrijf Schuurmans aan de noordzijde van het plan heeft een werkplaats. Hiervoor dient het aspect geluid nader onderzocht te worden. Aan de hand van de bedrijfssituatie is een rekenmodel opgesteld. Middels dit rekenmodel zijn de akoestische effecten inzichtelijk gemaakt.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar,LT}) bedraagt ten hoogste 46 en 40 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag- en avondperiode. Het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) bedraagt ten hoogste 64 dB(A) bedraagt in respectievelijk de dag- en avondperiode.

Daarmee wordt voor zowel het berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (L_{Ar,LT}) en het maximale geluidniveaus (L_{Amax}) voldaan aan de normstellingen uit de omgevingsvergunning.

De verkeersaantrekkende werking over de Industrieweg bedraagt ten hoogste 29 dB(A) en voldoet daarmee ruim aan de grenswaarde van 50 dB(A).

Uit bovenstaande blijkt dat ter plaatse van de beoogde appartementen sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat. Door de komst van de appartementen zal het bedrijf ook niet beperkt worden in zijn rechten.

4.4.3 Conclusie

In deze paragraaf is gekeken naar de milieuaspecten geur en industrielawaai. Geconcludeerd wordt dat voor beide aspecten afzonderlijk geldt dat er is sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Daarnaast speelt hier ook nog het wegverkeerslawaaï (zie ook paragraaf 4.2).

Wanneer gekeken wordt naar het totaal aan 'belasting' kan het volgende opgemerkt worden:

1. Wat betreft geur is de belasting gering vanwege de maatwerkvoorschriften uit de betreffende vergunning. In dat kader is al de afvoerpijp verhoogd en zijn er koelfilters geplaatst. Ook ligt het bouwvlak op meer dan 25 meter van het emissiepunt.
2. Als het gaat om geluid vanwege industrielawaai wordt voldaan aan de norm van het Activiteitenbesluit. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.
3. Als het gaat om geluid vanwege weg- en railverkeer zullen de binnenwaarden voldoen aan de wettelijke normen. In het kader van de hogere waarde procedure zal zeker geborgd worden dat de

gevelgeluidwering voldoende is om aan die normen te voldoen. En die goede gevelgeluidwering zorgt ook voor een geluidwering vanwege het industrielawaai.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom. In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen of andere geurbelastende agrarische bedrijven. Dit onderdeel is dan ook niet van belang. Voor de geuruitstraling van het bedrijf ten noorden van het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.4 en het onderzoek in de bijlagen.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Risicovolle leidingen worden beschouwd in paragraaf 4.7.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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 weergegeven 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 moet 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.

4.7.2 Onderzoek

Er is voor dit plan een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit plan. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het vulpunt van het LPG-tankstation. Personen in het plangebied worden aan externe veiligheidsrisico's blootgesteld, ook na maatregelen. Vanwege de ligging van het bestemmingsplan binnen het invloedsgebied van deze risicobronnen is de verantwoordingsplicht ingevuld (zie bijlage).

tabel 6-a: mogelijke risicobronnen						
bron	locatie	invloeds- gebied [m]	PR=10 ⁻⁶ [m]	afstand tot planlocatie [m]	binnen / buiten invloedsgebied	Belemmering
buisleiding aardgas	ten westen van planlocatie (Z 515 04)	95	--	+/- 700	buiten	nee
spoorlijn Boxtel-Vught	ten westen van planlocatie	0	0	+/- 125	binnen	nee
Total tankstation* Schuurmans (afleverzuil)	Industrieweg 36	--	15	+/- 35	--	nee
Total tankstation* Schuurmans (vulpunt)	De Schakel 12	150	25	+/- 135	binnen	nee
Total tankstation* Schuurmans (reservoir)	De Schakel 12	150	25	+/-165	buiten	nee

Uit bovenstaande tabel volgt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de onderzochte risico-bronnen. Wat betreft het mogelijke explosiegevaar van het vulpunt dient een verantwoording van het GR genomen te worden met daarin een advies van de Veiligheidsregio.

Advies Veiligheidsregio

Op 15 juni 2020 heeft de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies inzake externe veiligheid gegeven over onderhavig plan. Dit advies is opgenomen in de bijlagen. Hierbij is tevens ingegaan op de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het volgende advies wordt gegeven.

De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen om de zelfredzaamheid in het plangebied te verhogen: informeer de initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Deze informatie kan worden meegenomen in het besluit om zich op deze locatie te vestigen. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

Aan het advies zal worden voldaan. Enkele opmerkingen over het rapport externe veiligheid zijn verwerkt.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (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 staan. 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). Alleen 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.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

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, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van een gebouwbewonende vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- 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.

Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Vervolgonderzoek Vleermuizen

In een bijlage bij deze toelichting is het rapport opgenomen met het vervolgonderzoek naar de vleermuis. Het doel van het aanvullend vleermuisonderzoek was te onderzoeken of het plangebied deel uitmaakt van het functionele leefgebied van vleermuizen en zo ja, voor welke soorten en met welke functie. Uitgevoerd onderzoek van april tot en met september 2020 leidt tot de conclusie dat er waarneming is gedaan van een vleermuissoort, namelijk de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*). Genoemde soort is overvliegend en minimaal foeragerend waargenomen.

Op basis van uitgevoerd veldonderzoek zullen de voorgenomen ontwikkelingen door gebrek aan verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie geen invloed hebben op de aldaar voorkomende vleermuizen. Er zijn geen effecten te verwachten die van negatieve invloed zijn op de duurzame staat van instandhouding van de waargenomen soort en hun functioneel leefgebied.

De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is dan ook niet nodig.

Stikstofdepositie

Met betrekking tot het onderdeel Natura 2000 is middels een Aerius berekening voor de gebruiksfase de stikstofdepositie berekend. Deze berekening is opgenomen in de bijlagen. Geconcludeerd wordt dat de depositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hiermee zijn negatieve effecten voor stikstof op Natura 2000 uitgesloten.

4.8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van de locatie Wolfska-
merweg 20-22.

4.9 Bodem

4.9.1 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.

4.9.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op de onderzoekslocatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen of bronnen van verontreinigingen. Tijdens de veldinspectie is op het terrein geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn in het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond en in het opgepompte grondwater geen bijzonderheden/afwijkingen waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. In het freatisch grondwater zijn geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de streefwaarden.

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 van toepassing.

4.9.3 Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

4.10 Water

4.10.1 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 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 waterbeheerplan “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, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Het Waterschap is verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Daarnaast is het streven om de kans op toekomstige wateroverlast verder te beperken.

Voor het beheer en onderhoud van het bestaand watersysteem is door de Brabantse waterschappen 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. Bij voldoen aan de Algemene Regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplichtig). Indien hieraan niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de eventueel voorgenomen werkzaamheden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De gemeente Vught heeft haar visie op het stedelijk waterbeheer in het vGRP 2018-2023 vastgelegd. De gemeente heeft een zorgplicht voor stedelijk afvalwater, voor afvloeiend hemelwater en voor grondwatermaatregelen.

In eerste instantie is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. Voor plannen met een toename kleiner dan 500 m² en afkoppeloppervlak kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie vanuit het beleid. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Als een infiltratievoorziening wordt aangelegd, kan een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van de onderzoekslocatie bedraagt 6,1 meter +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 3-4 me-

ter +NAP (ca. 2-3 m-mv). De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen Vught is geen grondwateroverlast bekend. De GHG is op ca. 4,3 m +NAP ingeschat (ca. 1,7 m-mv). Derhalve wordt voor de toekomstige halfverdiepte kelder wel geadviseerd om deze waterdicht te voeren. Tevens dient instroom van buitenaf voorkomen te worden. Dit kan eenvoudig middels maaiveldprofilering. Hierdoor is ter plaatse van de nieuwbouw geen grondwateroverlast te verwachten. Zover bekend is ter plaatse geen grondwaterverontreiniging aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid (woningen). De dreiging van toekomstige grondwaterverontreiniging is daarom minimaal. Derhalve is geen nadelig effect op het grond- en oppervlaktewatersysteem te verwachten.

Oppervlaktewater

Door de ligging in het centrum van Vught is geen oppervlaktewater op of nabij het plangebied aanwezig. Het dichtst bijgelegen oppervlaktewater ligt ca. 120 meter ten oosten van het plangebied (nabij het spoor) of 180 meter ten westen (nabij de Baarzenstraat). Derhalve is door de voorgenomen herontwikkeling met een afname aan hemelwaterafvoer naar het gemeentelijk hemelwaterriool geen directe invloed op het oppervlaktewater te verwachten.

Hemelwater

Op grond van gegevens uit het DINO-loket, literatuurgegevens en de Wateratlas Noord-Brabant is de locatie naar verwachting matig geschikt om over te gaan tot infiltratie. Bij aanleg van een infiltratievoorziening wordt geadviseerd om voorafgaand een infiltratie onderzoek (bepaling k-waarde) uit te voeren. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied en is momenteel nagenoeg volledig verhard. Het hemelwater is in het verleden reeds afgekoppeld en aangesloten op het gemeentelijk gescheiden rioolstelsel. Gezien de verhardingsafname door het planvoornemen is geen compensatie vereist voor de voorgenomen planontwikkeling. Het hemelwater bij de nieuwbouw dient net als bestaand gescheiden gehouden te worden van het afvalwater. Het gescheiden stelsel dient aangesloten te worden op het gemeentelijk rioolstelsel. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden zal de afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen maximaal licht vervuild zijn. Alle afgekoppelde neerslag kan net als bestaand via traditionele afwatering worden afgevoerd. Geadviseerd wordt om in de afvoersystemen voorzieningen te realiseren die blad, zand e.d. achterhouden. Verdere verduurzaming van het planvoornemen kan door ter plaatse van de parkeervakken bijvoorbeeld waterpasserende bestrating toe te passen of eventueel een sedumdak aan te leggen op het plat dak; allemaal met als doel het hemelwater op eigen terrein te verwerken. Op basis van het toekomstige verhard oppervlak wordt de benodigde waterberging berekend. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierbij is uitgegaan van een norm van 15 mm per vierkante meter verharding (dit wordt beleidsmatig verankert in het VGRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan) 2018-2023). Voor het plangebied dient dan te worden uitgegaan van circa 43 m³ (2860 m² x 15 mm) waterberging. De daadwerkelijke oplossingen en inrichtingen ten aanzien van een duurzame en klimaatadaptieve verwerking van het regenwater worden nader uitgewerkt en worden in het kader van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen bepaald.

Afvalwater

Voor de nieuwbouw wordt een nieuw DWA-stelsel aangelegd. Gezien het bestaande gebruik als kantoorgebouw naar maximaal 58 appartementen is een lichte toename aan afvalwater naar het gemeen-

telijk stelsel te verwachten (toekomstige hoeveelheid ca. 1,74 m³ per uur). Dit zal zonder aanpassingen door het bestaande rioolstelsel verwerkt kunnen worden. Voor de wijzigingen aan de aansluiting dient een vergunning met de gemeente Vught aangevraagd te worden.

Door de afname aan verharding, de gescheiden aanlevering op het gemeentelijk stelsel, het aanhouden van een vloerpeil hoger als de weg (net als de bestaande bebouwing) en de aanleg van een dichte halfverdiepte kelder, is door de voorgenomen planontwikkeling geen (grond)wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten. Opgemerkt wordt dat de oppervlaktes maximaal ingeschat zijn. Bij het uitwerken van de omgevingsvergunning kan een herberekening benodigd zijn op basis van het uiteindelijke verhard oppervlak. Ten behoeve de bouwvergunningsaanvraag wordt geadviseerd om het RWA- en DWA- stelsel gedetailleerd uit te werken conform de geldende normen, richtlijnen en beleid, al dan niet in overleg met de gemeente.

4.10.3 Conclusie

Het onderdeel 'water' zorgt niet voor belemmeringen. Wel dient er te worden voldaan aan de waterbergingsseis die de gemeente Vught beleidsmatig in het VGRP heeft verankert. Voor het plangebied dient 43 m³ water te worden geborgen. Dit wordt op verschillende manieren opgelost:

- 9,3 m³ water wordt geborgd door het toepassen van 50% open bestrating;
- 5,55 m³ wordt geborgd door het toepassen van de daktuin op de parkeergarage (1500+ maai-veld);
- 28,15 m³ water wordt gebufferd in een IT riool onder de rijweg op eigen perceel.

In de regels is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de 43 m³ aan waterberging ook wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

4.11 Archeologie

4.11.1 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 die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

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.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

De gemeente Vught beschikt over een archeologische beleidskaart. Een uitsnede hiervan is in figuur 4.4 weergegeven.

Het plangebied ligt binnen categorie 2 'gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'. Binnen deze zone geldt een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld. Deze grenzen worden met dit plan overschreden, mede gezien de realisatie van de (halfverdiepte) parkeerkelder. Een archeologisch onderzoek is daarom nodig.



Categorie 2: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern

2. **Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Figuur 4.4: Uitsnede archeologische beleidskaart Vught

Het archeologisch bureau en booronderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen kan worden gesteld dat de in het bureau-onderzoek omschreven verwachte hoge zwarte enkeerdbodems aanwezig zijn. De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een AC-profiel, er zijn geen sporen aangetroffen van een oorspronkelijke podzolbodem. Dit kan liggen aan het feit dat deze door ploegen is opgenomen in het bovenliggend dek maar mogelijk was het plangebied te nat zodat de podzolbodem zich hier niet kon vormen. Het grootste deel van het plangebied is reeds verstoord door de huidige bebouwing en door de aanwezigheid van kabels/leidingen.

De vermoedelijke ligging van het plangebied binnen een verspoelde dekzandvlakte zal een weinig aantrekkelijke vestigingslocatie zijn geweest voor landbouwende samenlevingen. Men zal met name de centrale delen van de hooggelegen dekzandgronden in de omgeving hebben gekozen. Uit de bureau-studie blijkt ook dat er in de omgeving gunstiger vestigingsplaatsen aanwezig, bijvoorbeeld ten oosten van het plangebied op een hoger gelegen dekzandrug. Op basis van deze gegevens is de archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de periode laat paleolithicum neolithicum bijgesteld naar laag. De overige perioden waren al als laag gedeut. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

4.11.3 Conclusie

In een selectiebesluit, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, heeft de gemeente Vught het advies van het archeologisch onderzoeksbureau overgenomen en te kennen gegeven archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk te achten. Het plangebied kan dus wat betreft het aspect archeologie vrijgegeven worden voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 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.

4.12.2 Onderzoek

Binnen en rondom het plangebied liggen geen monumentale gebouwen, bouwwerken of groenelementen. Daarnaast ligt het plangebied niet in een cultuurhistorisch landschap. Het plan heeft daarom geen negatieve effecten voor de cultuurhistorische waarden.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel 'cultuurhistorie' zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.13 Trillingen

Er is door Movares een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied vanwege trillingen van het spoor. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat trillingen afkomstig van het spoor naar verwachting niet zullen leiden tot overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder uit de SBR-B richtlijn. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig om de trillingen afkomstig van treinverkeer te reduceren.

4.14 Niet gesprongen Conventionele Explosieven

Indien een plangebied ligt in een verdacht gebied als het gaat om de aanwezigheid van conventionele explosieven dient een projectgebonden risicoanalyse te worden uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht in de aard en omvang van de risico's voor uitvoerend personeel en de directe omgeving tijdens de realisatie van de geplande woningbouw.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een verdacht gebied. Er is door BODAC een risicoanalyse voor het plangebied uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder besproken.

Naar aanleiding van de uitgevoerde risicoanalyse is vastgesteld dat het werkgebied en het verdachte gebied elkaar overlappen. De locatie is vanwege diverse vondsten en literatuur- en archiefonderzoek, alsmede luchtfoto-interpretatie, verdacht op ontplofbare oorlogsresten (OO) in de vorm van verschoten geschutmunitie (8.80 cm en 25 ponder).

Op basis van de vastgestelde naoorlogse grondroerende werkzaamheden, de locatiespecifieke omstandigheden en de toekomstige functie van het appartementencomplex kan een beargumenteerde conclusie getrokken worden. Uit het contra-indicatieonderzoek blijkt dat er extensieve naoorlogse grondroerende werkzaamheden hebben plaatsgevonden in een groot deel van het te onderzoeken gebied.

De geplande werkzaamheden binnen het op OO verdachte gebied bestaan in hoofdzaak uit:

- Slopen en verwijderen van de huidige bebouwing;
- Verwijderen/verplaatsen kabels en leidingen;
- Grond afgraven voor geplande half verdiepte parkeerkelder;
- Aanbrengen fundering voor nieuw appartementencomplex.

Bodac heeft de uit te voeren werkzaamheden gekoppeld aan de risico's op het aantreffen en de eventuele ongecontroleerde uitwerking van explosieven. Deze risico's geven per uit te voeren werk weer of nader onderzoek (detectie & opsporing) noodzakelijk is.

Per werk zijn de conclusies door Bodac als volgt bepaald:

- Slopen en verwijderen van de huidige bebouwing:
Detectie niet noodzakelijk. OO zijn redelijkerwijs opgemerkt en weggenomen bij de naoorlogse grondwerkzaamheden.
- Verwijderen/verplaatsen kabels en leidingen:
Detectie niet noodzakelijk. De werkzaamheden vinden enkel plaats in een naoorlogs toegevoegde bodem.
- Grond afgraven voor geplande half verdiepte parkeerkelder:
Detectie noodzakelijk. Bij werkzaamheden welke plaatsvinden tussen 4.25 m tot 2.75 m +NAP zal vanaf de naoorlogse geroerde bodem gedetecteerd moeten worden.
- Aanbrengen fundering voor nieuw appartementencomplex:
Detectie noodzakelijk. Bij werkzaamheden welke plaatsvinden tussen 4.25 m tot 2.75 m +NAP zal vanaf de naoorlogse geroerde bodem gedetecteerd moeten worden.

Conclusie

Uit de risicoanalyse is voortgekomen dat binnen het werkgebied nadere opsporing noodzakelijk is om de veiligheid tijdens toekomstige werkzaamheden te kunnen waarborgen. Dit zal gebeuren door real-time actieve en passieve oppervlakedetectie. Na het eventueel verwijderen van gevonden explosieven kunnen de (graaf)werkzaamheden veilig plaatsvinden. Een en ander staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.15 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient de gemeente in veel gevallen te beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook bij kleine projecten het milieu relatief zwaar kan worden belast en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Er dient sprake te zijn van een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Of dat het geval is hangt naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling aanzienlijke negatieve milieugevolgen heeft dan wijst dit op een stedelijk ontwikkelingsproject.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Doorwerking plangebied

De jurisprudentie over wat een 'stedelijke ontwikkelingsproject' is, is constant in beweging waarbij steeds meer gekeken wordt naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging spelen een rol. Uit recente jurisprudentie (9 juni 2019) is bovendien gebleken dat alleen een vorm-vrije m.e.r. in de toelichting niet voldoende is, maar dat er expliciet een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen moet worden. Hiervoor is een aanmeldnotitie noodzakelijk. Bij deze toelichting is een vormvrije m.e.r. beoordeling / aanmeldingsnotitie als bijlage gevoegd. Op basis daarvan kan een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Indien het plan vergeleken wordt met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan op basis van de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van een m.e.r.-procedure.

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 bouw mogelijkheden 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 voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden. De regels zijn gebaseerd op het nu geldende bestemmingsplan 'Molenstraat e.o. 2016'.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- 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 overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels en regels voor voorzieningen van algemeen nut. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Tenslotte is een nadere eisen regeling opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- overige regels: deze omvatten regels over parkeren conform het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren'

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bestemming 'Verkeer'

Het achterterrein ten behoeve van het parkeren en de weg daar naar toe heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen. Dit geldt ook voor een strookje parallel aan de Industrieweg. Deze gronden hebben nu de bestemming 'Gemengd', maar vallen buiten het eigendom van initiatiefnemer. Gelet op het feitelijke gebruik is de bestemming gewijzigd in 'Verkeer'.

Binnen de bestemming zijn wegen, parkeer- en groenvoorzieningen en andere ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen, worden gebouwd.

Bestemming 'Wonen'

Deze bestemming heeft betrekking op de te bouwen appartementen. Verder zijn gebouwde parkeer-voorzieningen toegestaan en andere ondergeschikte voorzieningen.

De gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd in de vorm van gestapelde woningen. Buiten het bouwvlak zijn ondergeschikte bouwdelen toegestaan, zoals balkons, tot maximaal 2 meter uit de bouwgrens (zie ook artikel 6.2). De bouwgrens aan de zijde van de Wolfskamerweg en aan de noordzijde ligt op de grens van de halfverdiepte parkeerkelder. Deze kelder maakt immers ook deel van het gebouw en moet binnen het bouwvlak liggen. Door de verspringende hoogtescheidingslijn is geborgd dat de appartementen aan de zijde van de Wolfskamerweg 'gestaffeld' worden gerealiseerd.

Daar waar een maximale bouwhoogte van 1,5 meter geldt komt de halfverdiepte parkeerkelder te liggen.

In artikel 4.3.1 is een bepaling opgenomen dat alleen betaalbare of middeldure woningen mogen worden gerealiseerd met de volgende prijsklassen:

- a) betaalbare woningen met een koopprijs vanaf € 180.000,- t/m € 250.000,- v.o.n.
- b) middeldure woningen met een koopprijs vanaf € 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n.

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

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 een appartementencomplex. 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) exploitatieovereenkomst 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 noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

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 zijn geïnformeerd. Enkele van deze vooroverlegpartners hebben reactie gegeven. Het gaat hierbij om Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant, de Gasunie, Defensie en Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Al deze instanties stemmen in met het bestemmingsplan. Er zijn geen bezwaren.

6.2.2 Inspraak

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.

Een voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode is 1 inspraakreactie binnengekomen. Deze is samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien. Het verslag inspraak is als een bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De inspraakreactie heeft geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen staan beschreven in het verslag inspraak.

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 wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3: Geuronderzoek

Bijlage 4: Onderzoek Externe veiligheid

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Stikstofberekening gebruiksfase

Bijlage 7: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8: Onderbouwing wateraspect

Bijlage 9: Trillingenonderzoek

Bijlage 10: Behoeftemonderzoek woningbouw

Bijlage 11: Advies Externe Veiligheid

Bijlage 12: Archeologisch onderzoek

Bijlage 13: Vervolgonderzoek vleermuizen

Bijlage 14: Analyse niet gesprongen explosieven

Bijlage 15: Aanmeldingsnotitie

Bijlage 16: Verslag inspraak

Bijlage 17: Selectiebesluit archeologie

Wolfskamerweg 20-22 te Vught

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Verkeer	13
Artikel 4 Wonen	14
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 6 Algemene bouwregels	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 9 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Wolfskamerweg 20-22 te Vught' met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghBPwolfsweg2022-ON01 van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

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

1.6 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.

1.7 bedrijf- of beroep aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk 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.

1.8 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.14 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.

1.15 bouwperceel:

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

1.16 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.

1.17 bouwvlak:

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

1.18 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.

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.20 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.

1.21 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.

1.22 eigen terrein

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

1.23 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.

1.24 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.

1.25 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.

1.26 gebouw:

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

1.27 gebruiksoppervlakte

de oppervlakte gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen;

1.28 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.

1.29 gestapeld:

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

1.30 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.

1.31 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 avonden 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 avonden 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 avonden 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.

1.32 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.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 nutsvoorziening:

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

1.36 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.

1.37 ondergronds bouwwerk:

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

1.38 opslag:

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

1.39 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

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

1.40 parkeernota gemeente Vught

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

1.41 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.

1.42 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

1.43 prostitutie:

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

1.44 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.

1.45 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).

1.46 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.

1.47 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.

1.48 verkooppunt motorbrandstoffen:

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

1.49 vloeroppervlakte:

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

1.50 voorgevelrooilijn:

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

1.51 voorziening van algemeen nut:

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

1.52 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.

1.53 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.

1.54 wonen:

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

1.55 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 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.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

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

2.5 afstand:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.7 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

2.9 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 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. Voet- en rijwielpaden;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Groenvoorzieningen;
- e. Ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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. Opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. Het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 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. Gestapelde woningen;
- c. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan indien de toename van de afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd.

4.2.2 Bouwvlak

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

- a. Het hoofdgebouw en de bijgebouwen dienen 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. Het aantal bouwlagen bij een maximale bouwhoogte van 13 meter mag niet meer bedragen dan 4;
- f. Het aantal bouwlagen bij een maximale bouwhoogte van 20 meter mag niet meer bedragen dan 6;

4.2.3 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 naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag niet meer bedragen dan 1 meter.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Betaalbare en middeldure woningen

De nieuw te bouwen woningen, zoals aangegeven in lid 4.2.1 onder a, dienen betaalbare dan wel middeldure woningen te betreffen met de volgende prijsklassen met prijspeil 2021:

- betaalbare woningen met een koop prijs vanaf € 180.000,- t/m € 250.000,- v.o.n.

- middeldure woningen met een koopprijs vanaf € 250.001,- t/m € 400.000,- v.o.n.

4.3.2 *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:

- Milieuzoneringsplichtige inrichtingen;
- Detailhandel;
- Verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- Seksinrichtingen;
- Kamperen;
- Horeca;
- Opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- Permanente bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft;
- Bedrijfsmatige werk- en/of opslagruimte, opslagruimte, detailhandel of horecadoeleinden;
- Prostitutie;
- Kamergewijs bewoond pand.

4.3.3 *Voorwaardelijke verplichting geluid (weg- en railverkeer)*

- Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan indien het binnenniveau in de woningen maximaal 33 dB bedraagt.
- Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a, mits uit akoestisch onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

4.3.4 *Voorwaardelijke verplichting waterberging*

- Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien minimaal 43 m³ aan waterberging wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- de waterberging als bedoeld onder a, dient na realisatie in stand te worden gehouden.

4.3.5 *Voorwaardelijke verplichting vleermuiskasten*

- Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien er vleermuiskasten worden aangebracht, bevestigd aan muren dan wel ingemetseld;
- de vleermuiskasten als bedoeld onder a, dienen na realisatie in stand te worden gehouden.

4.3.6 *Voorwaardelijke verplichting groenvoorziening*

- Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub a is uitsluitend toegestaan, indien er een winterharde groenvoorziening wordt aangebracht ter hoogte van de perceelsgrens met het perceel kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D nummer 2436 om inkijk in de tuin van dit perceel jaarrond te verminderen;
- de groenvoorziening als bedoeld onder a, dient na aanleg in stand te worden gehouden.

4.4 **Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand**

4.4.1 *Omgevingsvergunningplicht*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.3.2 onder k 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 bepaalde van artikel 9 van overeenkomstige toepassing is, met dien verstande dat 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.

4.4.2 *Verbod*

Het bevoegd gezag verleend de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

- a. niet wordt voldaan aan het in lid 4.4.1 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

7.1.1 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 m²;
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

7.1.2 Afwijken categorie aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.1.1 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 7.1.1.

7.2 Gebruiksverbod

Het is verboden de in artikelen 3 en 4 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 7.

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.

7.3 Afwijken van gebruiksverbod

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, indien dringende redenen dit rechtvaardigen en strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.

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 Wolfskamerweg 20-22 te Vught.

Wolfskamerweg 20-22 te Vught

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

[illegible]

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
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	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
518	466	0	Grth in machines en apparaten:										
518	466	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2		
518	466	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1	2 G	1		
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-, MAALTIDJEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
60	49	-											
60	49	-	VERVOER OVER LAND										
601	491, 492	0	Spoonwegen:										
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		
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
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE										
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		

Bijlage 1 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
-	-												
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		
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	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		

