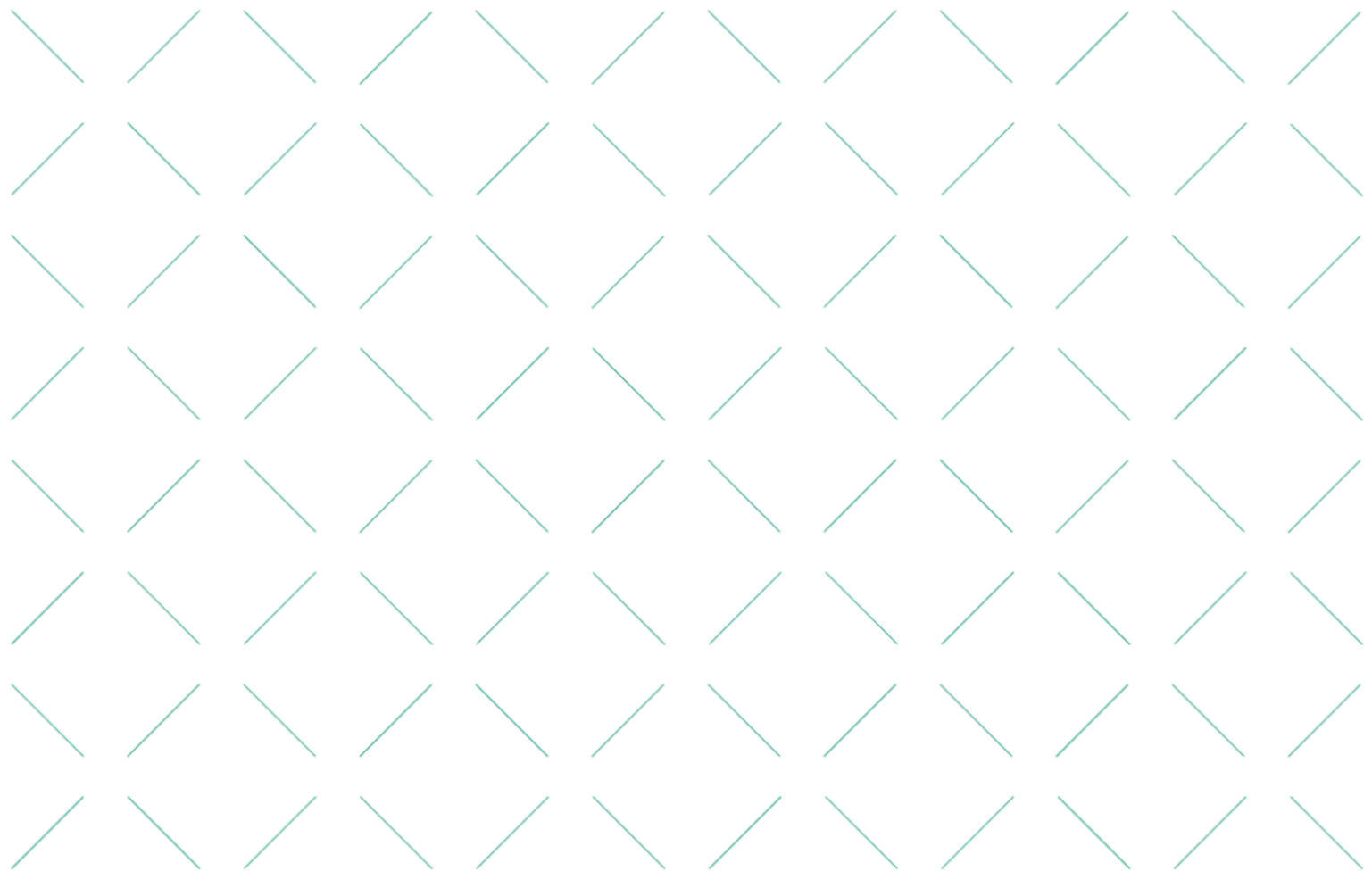


wijzigingsplan

MOLENVEN, VUGHT

Vastgesteld 17 mei 2022



BUREAU**VERKUYLEN**

wijzigingsplan

MOLENVEN, VUGHT

documentstatus	Vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.0865.vghWPMolenven-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	17 mei 2022
projectnummer	23519118
contact	073 623 1313
	bureauverkuylen.nl



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Geldende bestemmingsplannen	10
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	13
2.1	Wijdere omgeving	13
2.2	Directe omgeving en plangebied	14
Hoofdstuk 3	Plan	17
3.1	Stedenbouwkundig plan	17
3.2	Bebouwing en functies	19
3.3	Verkeer en parkeren	20
3.4	Groen en water	23
3.5	Duurzame en gezonde leefomgeving	24
Hoofdstuk 4	Beleid	27
4.1	Nationaal niveau	27
4.2	Provinciaal niveau	28
4.3	Gemeentelijk niveau	34
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	39
5.1	Milieu	39
5.2	Waarden	53
5.3	Waterparagraaf	57
Hoofdstuk 6	Financiële aspecten	65
6.1	Economische uitvoerbaarheid	65
6.2	Kostenverhaal	65
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	67
7.1	Algemeen	67
7.2	Planregels	67
Hoofdstuk 8	Procedure	71
8.1	Omgevingsdialoog	71
8.2	Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan	71
8.3	Vaststelling door college van burgemeester en wethouders	71

Bijlagen bij de toelichting	73
Bijlage 1	Zichtlijnenonderzoek
Bijlage 2	Verkeersgeneratie basisschool Molenven
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 5	Advies veiligheidsregio
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
Bijlage 7	Onderzoek trillingsprognose railverkeer
Bijlage 8	M.E.R.-aanmeldnotitie
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10	Waarderende bouwhistorische inventarisatie
Bijlage 11	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 12	Ecologisch onderzoek
Bijlage 13	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 14	Nota van zienswijzen
Regels	75
Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Artikel 1	Begrippen
Artikel 2	Wijze van meten
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Artikel 3	Wonen
Artikel 4	Waarde - Archeologie
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel
Artikel 6	Algemene bouwregels
Artikel 7	Algemene gebruiksregels
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels
Artikel 9	Overige regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels
Artikel 10	Overgangsrecht
Artikel 11	Slotregel
Bijlagen bij de regels	97
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Vaststellingsbesluit	99

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het wijzigingsplan "Molenven, Vught" van de gemeente Vught.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Victorialaan 15 te Vught staat het gebouw van de voormalige basisschool Het Molenven. De school is enige jaren geleden verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Koninginnelaan. Sindsdien vindt in het gebouw aan de Victorialaan een tijdelijke invulling plaats in het kader van leegstandsbeheer. Het schoolgebouw is gedeeltelijk een rijksmonument en is onderdeel van het monumentale complex "Mariaplein" van architect A.J. Kropholler.

De gemeente Vught is in 2019 een openbaar aanbestedingstraject gestart waarbij marktpartijen is gevraagd het gebouw beschikbaar te maken voor woningen. Projectontwikkelaar IMvest heeft het aanbestedingstraject gewonnen en is initiatiefnemer van het plan geworden, dat bestaat uit:

1. het realiseren van tien woningen in het bestaande schoolgebouw, waarvan enkele met ruimten voor het uitvoeren van een beroep of bedrijf aan huis;
2. het realiseren van twee nieuwe vrijstaande woningen op het schoolplein;
3. het inrichten van de openbare ruimte.

Het plan kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan". Het bestemmingsplan bevat echter wel een wijzigingsbevoegdheid waarmee het college van burgemeester en wethouders aan het project kan meewerken. Voorliggend plan betreft het wijzigingsplan.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Kadastrale situatie (Cadastral map) showing the area around the 'plangebied' (study area). The map displays various land parcels with their respective kadastral numbers (K-nummers) and street names. The 'plangebied' is highlighted with a thick black line and dots. The map includes a north arrow and a scale bar.

Streets shown: Molenvensweg, Wilhelminalaan, Victoriastraat.

Parcel numbers (K-nummers) visible: K 825, K 630, K 629, K 624, K 632, K 633, K 631, K 660, K 665, K 666, K 667, K 668, K 669, K 670, K 673, K 677, K 680, K 681, K 682, K 683, K 684, K 685, K 687, K 688, K 689, K 690, K 691, K 692, K 693, K 694, K 695, K 696, K 697, K 698, K 699, K 700, K 701, K 702, K 703, K 704, K 705, K 706, K 707, K 708, K 709, K 710, K 711, K 712, K 713, K 714, K 715, K 716, K 717, K 718, K 719, K 720, K 721, K 722, K 723, K 724, K 725, K 726, K 727, K 728, K 729, K 730, K 731, K 732, K 733, K 734, K 735, K 736, K 737, K 738, K 739, K 740, K 741, K 742, K 743, K 744, K 745, K 746, K 747, K 748, K 749, K 750, K 751, K 752, K 753, K 754, K 755, K 756, K 757, K 758, K 759, K 760, K 761, K 762, K 763, K 764, K 765, K 766, K 767, K 768, K 769, K 770, K 771, K 772, K 773, K 774, K 775, K 776, K 777, K 778, K 779, K 780, K 781, K 782, K 783, K 784, K 785, K 786, K 787, K 788, K 789, K 790, K 791, K 792, K 793, K 794, K 795, K 796, K 797, K 798, K 799, K 800, K 801, K 802, K 803, K 804, K 805, K 806, K 807, K 808, K 809, K 810, K 811, K 812, K 813, K 814, K 815, K 816, K 817, K 818, K 819, K 820, K 821, K 822, K 823, K 824, K 825, K 826, K 827, K 828, K 829, K 830, K 831, K 832, K 833, K 834, K 835, K 836, K 837, K 838, K 839, K 840, K 841, K 842, K 843, K 844, K 845, K 846, K 847, K 848, K 849, K 850, K 851, K 852, K 853, K 854, K 855, K 856, K 857, K 858, K 859, K 860, K 861, K 862, K 863, K 864, K 865, K 866, K 867, K 868, K 869, K 870, K 871, K 872, K 873, K 874, K 875, K 876, K 877, K 878, K 879, K 880, K 881, K 882, K 883, K 884, K 885, K 886, K 887, K 888, K 889, K 890, K 891, K 892, K 893, K 894, K 895, K 896, K 897, K 898, K 899, K 900, K 901, K 902, K 903, K 904, K 905, K 906, K 907, K 908, K 909, K 910, K 911, K 912, K 913, K 914, K 915, K 916, K 917, K 918, K 919, K 920, K 921, K 922, K 923, K 924, K 925, K 926, K 927, K 928, K 929, K 930, K 931, K 932, K 933, K 934, K 935, K 936, K 937, K 938, K 939, K 940, K 941, K 942, K 943, K 944, K 945, K 946, K 947, K 948, K 949, K 950, K 951, K 952, K 953, K 954, K 955, K 956, K 957, K 958, K 959, K 960, K 961, K 962, K 963, K 964, K 965, K 966, K 967, K 968, K 969, K 970, K 971, K 972, K 973, K 974, K 975, K 976, K 977, K 978, K 979, K 980, K 981, K 982, K 983, K 984, K 985, K 986, K 987, K 988, K 989, K 990, K 991, K 992, K 993, K 994, K 995, K 996, K 997, K 998, K 999, K 1000, K 1001, K 1002, K 1003, K 1004, K 1005, K 1006, K 1007, K 1008, K 1009, K 1010, K 1011, K 1012, K 1013, K 1014, K 1015, K 1016, K 1017, K 1018, K 1019, K 1020, K 1021, K 1022, K 1023, K 1024, K 1025, K 1026, K 1027, K 1028, K 1029, K 1030, K 1031, K 1032, K 1033, K 1034, K 1035, K 1036, K 1037, K 1038, K 1039, K 1040, K 1041, K 1042, K 1043, K 1044, K 1045, K 1046, K 1047, K 1048, K 1049, K 1050, K 1051, K 1052, K 1053, K 1054, K 1055, K 1056, K 1057, K 1058, K 1059, K 1060, K 1061, K 1062, K 1063, K 1064, K 1065, K 1066, K 1067, K 1068, K 1069, K 1070, K 1071, K 1072, K 1073, K 1074, K 1075, K 1076, K 1077, K 1078, K 1079, K 1080, K 1081, K 1082, K 1083, K 1084, K 1085, K 1086, K 1087, K 1088, K 1089, K 1090, K 1091, K 1092, K 1093, K 1094, K 1095, K 1096, K 1097, K 1098, K 1099, K 1100, K 1101, K 1102, K 1103, K 1104, K 1105, K 1106, K 1107, K 1108, K 1109, K 1110, K 1111, K 1112, K 1113, K 1114, K 1115, K 1116, K 1117, K 1118, K 1119, K 1120, K 1121, K 1122, K 1123, K 1124, K 1125, K 1126, K 1127, K 1128, K 1129, K 1130, K 1131, K 1132, K 1133, K 1134, K 1135, K 1136, K 1137, K 1138, K 1139, K 1140, K 1141, K 1142, K 1143, K 1144, K 1145, K 1146, K 1147, K 1148, K 1149, K 1150, K 1151, K 1152, K 1153, K 1154, K 1155, K 1156, K 1157, K 1158, K 1159, K 1160, K 1161, K 1162, K 1163, K 1164, K 1165, K 1166, K 1167, K 1168, K 1169, K 1170, K 1171, K 1172, K 1173, K 1174, K 1175, K 1176, K 1177, K 1178, K 1179, K 1180, K 1181, K 1182, K 1183, K 1184, K 1185, K 1186, K 1187, K 1188, K 1189, K 1190, K 1191, K 1192, K 1193, K 1194, K 1195, K 1196, K 1197, K 1198, K 1199, K 1200, K 1201, K 1202, K 1203, K 1204, K 1205, K 1206, K 1207, K 1208, K 1209, K 1210, K 1211, K 1212, K 1213, K 1214, K 1215, K 1216, K 1217, K 1218, K 1219, K 1220, K 1221, K 1222, K 1223, K 1224, K 1225, K 1226, K 1227, K 1228, K 1229, K 1230, K 1231, K 1232, K 1233, K 1234, K 1235, K 1236, K 1237, K 1238, K 1239, K 1240, K 1241, K 1242, K 1243, K 1244, K 1245, K 1246, K 1247, K 1248, K 1249, K 1250, K 1251, K 1252, K 1253, K 1254, K 1255, K 1256, K 1257, K 1258, K 1259, K 1260, K 1261, K 1262, K 1263, K 1264, K 1265, K 1266, K 1267, K 1268, K 1269, K 1270, K

wijzigingsplan Molenven, Vught | vastgesteld 9

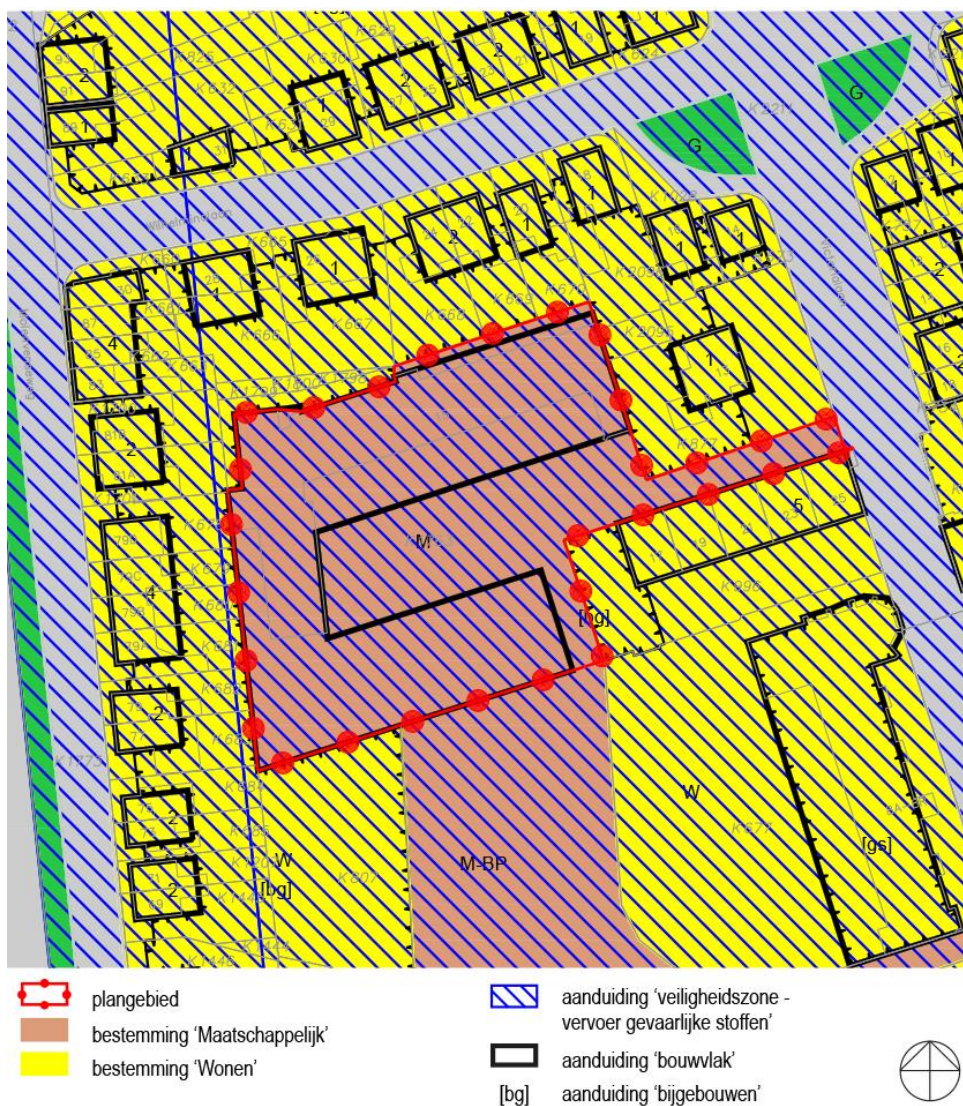
1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen en voorbereidingsbesluit:

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

1.3.1 Bestemmingsplan "Taalstraat/Loyolalaan"

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



UITSNEDE VERBEELDING BESTEMMINGSPLAN "TAALSTRAAT/LOYOLALAAAN"

Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk', waarbinnen onder meer religieuze, onderwijskundige en sociaal-culturele doeleinden zijn toegestaan. Het gebruik voor wonen is niet toegestaan. Het bestemmingsplan bevat een bouwvlak waarbinnen gebouwen van maximaal twee bouwlagen mogen worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt verder binnen de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. In de planregels wordt ter plaatse de inmiddels verouderde nota "Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen" van toepassing verklaard. In paragraaf 5.1.3 wordt nader ingegaan op dit aspect, waarbij het plan aan de thans geldende regelgeving wordt getoetst.

Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 10.6.1 bevat een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan onder voorwaarden een bestemmingswijziging naar 'Wonen' is toegestaan. Dit artikel is hierna overgenomen.

"10.6.1 Wijziging in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen', met uitzondering van het perceel aan de Loyolalaan 9 (huize De Braacken) en perceel Eikendonck (serviceflat Eikendonck), mits:

- a. de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;*
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;*
- c. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;*
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;*
- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, de aanduiding 'bijgebouwen', bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven. Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 16 van deze regels;*
- f. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd."*

Hieronder wordt het plan aan de voorwaarden getoetst.

- ad a. Zoals aangegeven is de basisschool inmiddels verhuisd naar een nieuw schoolgebouw.
- ad b. De toetsing van het plan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma is opgenomen in paragraaf 4.3.2. Daaruit volgt dat het plan daarin past.

- ad c. In hoofdstuk 5 vindt een toetsing van het plan plaats aan de milieuhygiënische aspecten. Daaruit volgt dat er geen belemmeringen zijn.
- ad d. Tien woningen worden in het bestaande schoolgebouw gerealiseerd. De twee vrijstaande woningen zijn zodanig gesitueerd dat deze in het stedenbouwkundig beeld passen. In paragraaf 3.1 is hier nader op ingegaan.
- ad e. De regels van artikel 16 'Wonen' zijn in voorliggend wijzigingsplan van toepassing verklaard.
- ad f. Hieraan wordt gevolg gegeven.

Samenvattend kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren"

Op 6 juni 2018 heeft de gemeente Vught het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.3.

1.3.3 Bestemmingsplan "Parapluplan kamerverhuur Vught"

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

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.

2.1 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer.



WIJDERE OMGEVING

Het plangebied is onderdeel van een woonbuurt die bekend staat als "Taalstraat/Loyolalaan en omgeving" in het noordelijke deel van de kern Vught. De woonbuurt is in verschillende fasen gedurende de twintigste eeuw gerealiseerd. De bebouwing binnen en rondom het plangebied dateert overwegend uit de jaren '30.

Het plangebied is onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble "Mariaplein", dat is gerealiseerd onder architectuur van A.J. Kropholler (1881-1973), die ook tekende voor het Van Abbe-museum in Eindhoven en het raadhuis in Waalwijk. De cultuurhistorische waarde van het ensemble is van dermate belang dat het is aangewezen als rijksmonumentaal complex. In paragraaf 5.2.2 wordt nader ingegaan op de kenmerken van het complex.

Structuurbepalend voor de woonbuurt zijn de straten Taalstraat en Loonsebaan, alsmede de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg/Eindhoven. De Victorialaan is een zijstraat van de Loonsebaan.

2.2 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.2.1 Bebouwing en functies

Kenmerkend voor het plangebied en zijn directe omgeving is het monumentale ensemble van institutionele gebouwen van religieuze oorsprong en de omliggende woningen. Er is sprake van een herkenbare jaren '30-architectuur met een duidelijke vormtaal maar met duidelijk aanwezige, maar sober uitgevoerde ornamenten/detaillering. De bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen en is voorzien van zadel- of schilddaken.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied is te onderscheiden in het oorspronkelijke schoolgebouw, dat deels als rijksmonument is aangewezen (zie paragraaf 5.2.2) en een later gerealiseerd gebouw met noodlokalen.

Het schoolgebouw bestaat uit drie delen:

- een langgerekt deel met een lengte van circa 60 meter, dat deels als rijksmonument is aangewezen - dit deel bestaat uit één bouwlaag met ruim zadeldak;
- een uitbreiding van latere datum dat haaks op het langgerekte deel is gebouwd - eveneens bestaande uit één bouwlaag met zadeldak;
- een verbindend tussendeel van één bouwlaag met plat dak.

Het gebouw met noodlokalen staat uit het zuidelijke deel van het plangebied. Dit gebouw bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een plat dak.

Ten zuiden van het plangebied is een ontwikkeling beoogd van twee vrijstaande woningen. Deze ontwikkeling heeft geen eigen ontsluiting op het openbare wegenstructuur. Daardoor is een ontsluiting via het plangebied noodzakelijk.

Het gebruik als schoolgebouw is enkele jaren geleden geëindigd, doordat de basisschool Het Molenvan is verhuisd naar een nieuw gebouw aan de Koninginnelaan. Sindsdien worden de gebouwen tijdelijk gebruikt voor wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten in het kader van leegstandsbeheer.

In de omgeving van het plangebied is overwegend sprake van de functie wonen. Ten zuiden van het plangebied ligt een begraafplaats.

2.2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via een pad vanaf de Victorialaan. Het pad komt uit op het schoolplein. Zowel het pad als het schoolplein zijn op dit moment geen onderdeel van de openbare wegenstructuur. Dat betekent dat het gebouw van de school op dit moment niet rechtstreeks aan de openbare weg ontsloten is.

2.2.3 Groen en water

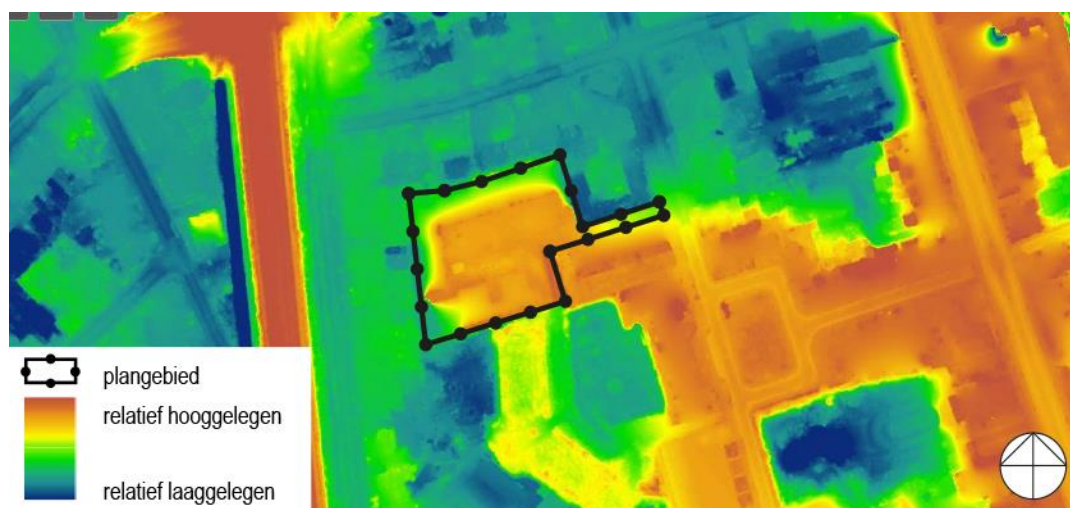
Op het schoolplein is geen opgaand groen meer aanwezig. Op de begraafplaats ten zuiden van het plangebied staan flinke beuken en kastanjes, die wel een monumentale waarde vertegenwoordigen.

De randen naar de woonpercelen aan de noord- en westzijde worden gevormd door een mengelmoes van hagen, heesters en schuttingen.

In en om het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

2.2.4 Hoogteligging

Bijzonder zijn de hoogten van het maaiveld. Uit onderstaande uitsnede van de hoogtekaart volgt dat het plangebied duidelijk hoger ligt dan de omliggende woonpercelen en de begraafplaats. Het hoogteverschil bedraagt maximaal zo'n 1,5 meter.



UITSNEDE ACTUELE HOOGTEKAART NEDERLAND

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

3.1 Stedenbouwkundig plan

In het kader van de voorbereiding van het openbare aanbestedingstraject heeft de gemeente Vught een stedenbouwkundig plan en stedenbouwkundige randvoorwaarden laten opstellen, die het vertrekpunt vormen voor de ontwikkeling van het plangebied, zowel qua situering van de gebouwen als het programma. Onderstaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer.



STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan in grote lijnen bestaat uit:

- het verwijderen van het tijdelijke gebouw met de noodlokalen;
- het realiseren van maximaal tien woningen in het bestaande schoolgebouw;
- het toevoegen van twee woonpercelen met vrijstaande woningen;
- het creëren van een groen woonhof;
- het gebruiken van het pad vanaf de Victorialaan voor de ontsluiting van het plangebied;

- het aanleggen van een parkeerterrein voor de benodigde parkeerplaatsen;
- het ontsluiten van het project Molenhof via het plangebied.

Het stedenbouwkundig plan heeft een detailleringsslag gekregen in een definitief ontwerp stedenbouwkundig plan, dat op onderstaande afbeelding is weergegeven.



DEFINITIEF ONTWERP STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit het creëren van een woonhof, qua uitstraling refererend aan een begijnhof. Hierbij is rekening gehouden hoe het plan zich verhoudt tot de omgeving. Onder andere het creëren van een groen woonhof, het laten aansluiten van de twee hofwoningen bij het karakter van het schoolgebouw en het stedenbouwkundige ensemble "Mariaplein" en het aanleggen van een parkeerterrein dragen positief bij aan de stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing van het plan ten opzichte van de omgeving.

De wanden van de hof worden gevormd door het bestaande schoolgebouw en twee nieuwe vrijstaande woningen. De hof wordt ingevuld als openbaar gebied, waar de auto te gast is en waar verder ruimte is voor verblijf 'voor jong en oud'.

Privacy

Het is inherent aan een woonwijk dat andere gebruikers/bezoekers in de tuin van anderen kunnen kijken. Deze inkijk is niet uniek. De momenteel geldende bestemming sluit eveneens niet uit dat omwonenden/bezoekers in de bestaande tuinen zullen inkijken. Erkend wordt dat de ontwikkeling invloed heeft op de privacy situatie, ondanks dit is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het leefklimaat.

In de nieuwe situatie zal een dichte erfscheiding worden geplaatst; eventueel gecombineerd met (bestaande) begroeiing zal deze erfscheiding in de nieuwe situatie het leefklimaat in de tuinen afdoende borgen. Uit het zichtlijnenonderzoek, bijgevoegd als bijlage 1, volgt dat de inkijk bij aanbreng van een erfafscheiding gecombineerd met (bestaande) begroeiing nihil is.

3.2 Bebouwing en functies

3.2.1 Schoolwoningen

In het bestaande schoolgebouw worden tien nieuwe woningen gerealiseerd: de schoolwoningen. Door optimaal gebruik te maken van de kelder onder het gebouw en de zolderruimten worden ruime woningen gecreëerd. De bruto vloeroppervlakten van de woningen variëren van 216 tot 304 m². Bij een viertal woningen zijn bovendien ruimten aanwezig voor het uitvoeren van een beroep of bedrijf aan huis. De gezamenlijke oppervlakte daarvan bedraagt maximaal 200 m². Gezien het feit dat er zorgvuldig gebruik wordt gemaakt van de kelder onder het gebouw, wat leidt tot de afgraving van de percelen, zal de erfafscheiding op deze plaatsen 2,80 meter bedragen. Dit in afwijking van de overige erfafscheidingen die achter de voorgevellijn 2 meter bedragen.

De woningen krijgen elk een eigen entree vanaf de woonhof. Hiervoor moeten de gevels van het schoolgebouw worden aangepast. Voor voldoende lichtinval worden de zolders in de zadeldaken voorzien van dakkapellen of dakramen. Het aanpassen van het rijksmonumentale gebouw vindt plaats in nauw overleg met de gemeentelijke Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

3.2.2 Hofwoningen

Aan de zuidzijde van het plangebied worden twee nieuwe woonpercelen gecreëerd voor vrijstaande woningen: de hofwoningen. De woonpercelen hebben een oppervlakte van elk ruim 400 m². De woningen sluiten qua vorm en materiaalgebruik aan bij het karakter van het schoolgebouw en het ensemble "Mariaplein".

De bebouwde oppervlakte van een hofwoning is circa 120 m². De woningen worden gebouwd in één bouwlaag en voorzien van een zadeldak. De goot- en bouwhoogte bedragen circa 4 meter respectievelijk 10 meter.

De woningen worden met hun bijgebouwen een elkaar gekoppeld. De bijgebouwen hebben een oppervlakte van circa 25 m² en zijn voorzien van een plat dak. De hoogte van de bijgebouwen bedraagt 3,5 meter.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Verkeersgeneratie

De transformatie van een voormalig schoolgebouw naar een kleine woonbuurt heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" (CROW, 1 december 2018) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Vught wordt aangeduid als matig stedelijk gebied. Het plangebied behoort tot "rest bebouwde kom".

Basisschool

De CROW-publicatie bevat geen kencijfers voor de verkeersgeneratie van basisscholen. Er zijn ook geen verkeerstellingen bekend. Daarom is op basis van een rekenmodel een aanname gedaan van de verkeersgeneratie van de voormalige basisschool, waarbij is uitgegaan van landelijke kengetallen en van een gemiddeld 27 leerlingen per klas. Het rekenmodel is opgenomen als bijlage 2. Daaruit volgt dat de verkeersgeneratie van de basisschool destijds gemiddeld 576 verkeersbewegingen per etmaal bedroeg.

Woningen

Onderstaande tabel bevat een berekening van de toekomstige verkeersgeneratie, waarbij het minimale en maximale kencijfer (bandbreedte) is gehanteerd.

planonderdeel	aantal/opp.	kencijfer	verkeersgeneratie mvt/etmaal
woningen (koop, tussen/hoek)	10	6,5 - 7,5 mvt/won/etm	65,0 - 75,0
woningen (koop, vrijstaand)	2	7,8 - 8,6 mvt/won/etm	15,6 - 17,2
ruimten beroep/bedrijf aan huis	200 m ²	6,3 - 8,1 mvt/100m ² /etm	12,6 - 16,2
totaal	12		93,2 - 108,4

Het plan leidt tot een totale verkeersgeneratie van 93 tot 108 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit aantal doet geen afbreuk aan de veiligheid en doorstroming/afwikkeling van het verkeer.

3.3.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het bestaande pad vanaf de Victorialaan. Dit pad is op dit moment niet bedoeld voor het autoverkeer, maar zal hiervoor geschikt worden gemaakt en openbaar toegankelijk worden.

Het pad heeft een lengte van circa 45 meter. Doordat het vrij smal is, is het niet mogelijk dat voertuigen elkaar passeren. Gezien de lage verkeersintensiteit en de beperkte lengte van het pad wordt dit verkeerskundig als acceptabel gezien.

3.3.3 Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving. De gemeente Vught heeft hiertoe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" opgesteld. Daarin wordt de gemeentelijke nota "Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022" van toepassing verklaard op het gehele grondgebied van Vught.

Voor het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen en de uitvoering daarvan worden de schoolwoningen en hofwoningen afzonderlijk beoordeeld.

Schoolwoningen

De schoolwoningen behoren tot de categorie "koopwoning, tussen/hoek". Uit de parkeernota komt naar voren dat voor deze categorie, gelegen in het gebied "Vught, rest bebouwde kom", minimaal 1,6 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd moeten worden. De tien schoolwoningen vragen daarom om 16 parkeerplaatsen.

De beroepen/bedrijven aan huis vragen om 2,1 parkeerplaatsen per 100 m²/bvo. De maximale omvang van een beroep/bedrijf aan huis bedraagt 50 m². Per geval van beroep/bedrijf aan huis is afgerond 1,0 parkeerplaats nodig. In het vervolg van deze paragraaf wordt uitgegaan van beroep/bedrijf aan huis bij maximaal 1/3 van de woningen. Ofwel 4 gevallen waarvoor 4,0 parkeerplaatsen nodig zijn.

In de praktijk wisselt de parkeerbehoefte voor de woningen en beroepen/bedrijven aan huis. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is daarom mogelijk. In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages per moment van de week opgenomen en is het werkelijk benodigde aantal parkeerplaatsen berekend.

Functie	Norm aantal	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Werkdag nacht	
		%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Woningen	16,0	50	8,0	50	8,00	90	14,4	100	16,0
Beroep/bedrijf aan huis	4,0	100	4	100	4	5	0,2	0	0,0
Totaal	20,0		12		12		14,6		16,0

Functie	Norm aantal	Koop- avond		Zaterdag- middag		Zaterdag- avond		Zondag- middag	
		%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal
Woningen	16,0	80	12,8	60	9,6	80	12,8	70	11,2
Beroep/bedrijf aan huis	4,0	5	0,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Totaal	20,0		13,0		9,6		12,8		11,2

Uit de berekening volgt dat de tijdens de ochtenden en middagen van werkdagen de bezettingsgraad het hoogst is. Op dat moment zijn er 16 parkeerplaatsen nodig.

Onderstaande afbeelding geeft de inrichting van het plangebied weer, waarin de parkeerplaatsen gekleurd zijn weergegeven. Binnen het plangebied zijn 19 parkeerplaatsen voorzien, waarmee ruimschoots aan de normen wordt voldaan.



SITUERING PARKEERPLAATSEN

Hofwoningen

Voor vrijstaande koopwoningen geldt de parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning. Deze norm is van toepassing op de hofwoningen. Op beide woonpercelen wordt ruimte gereserveerd voor twee parkeerplaatsen, waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan.

De feitelijke toetsing aan de parkeernormen vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Parkeerdruk omgeving

In 2020 heeft een nachtelijke parkeerdrukmeting plaatsgevonden in de directe omgeving van het plangebied. Die meting laat in algemene zin een relatief hoge parkeerdruk zien, maar geen parkeerdruk die beleidsmatig als problematisch wordt aangeduid. Voor het Mariaplein is de parkeerdruk conform het parkeerbeleid wel aan te duiden als problematisch, hoewel dit de enige uitzondering in de directe omgeving van het plangebied is.

Doordat onderhavig plan voorziet in extra parkeerplaatsen, wordt de bestaande parkeerdruk niet vergroot en mogelijk enigszins verlicht.

3.4 Groen en water

De binnenhof wordt ingericht als een centrale groene plek, met opgaand groen en ruimte voor spelen. Er is thans nog geen uitgewerkt ontwerp van de binnenhof beschikbaar.

Doordat het schoolgebouw op korte afstand van de perceelgrenzen staat, zijn de tuinen/terrassen aan de achterzijde van de schoolwoningen slechts beperkt van omvang. Daarom krijgen de schoolwoningen een terras aan de voorzijde. Deze terrassen worden met een uniforme haag van het openbare deel van de binnenhof gescheiden.

Ook de tuinen van de hofwoningen worden met vergelijkbaar groen omkaderd. De tuinen worden voorts ingericht met erfbepanting.

Het plan omvat geen oppervlaktewater.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

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

3.5.1 Energietransitie

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

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

- De beide hofwoningen worden gebouwd conform het uitgangspunt '0 op de meter'. Deze woningen zijn daarmee 'aardgasvrij', zodat ze aan de wetgeving daaromtrent voldoen. Een en ander is vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente in initiatiefnemer.
- De schoolwoningen worden voorzien van voldoende isolatie en ventilatie, waarmee bespaard kan worden op de kosten voor verwarming.

3.5.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- De binnenhof wordt zo groen mogelijk ingericht. Bomen zorgen voor de benodigde schaduwwerking. Daarnaast wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk beperkt. De binnenhof wordt hiermee aantrekkelijk voor de gebruikers en gebiedseigen dieren.
- Het groen en de bomen zorgen voor een opname van van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress.

Hoofdstuk 4 Beleid

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

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

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

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan zijn geen van de nationale belangen aan de orde.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

Het realiseren van twaalf woningen wordt als een stedelijke ontwikkeling gezien. Dat betekent dat het doorlopen van de 'laddertoets' noodzakelijk is. Omdat sprake is van ligging binnen bestaand stedelijk gebied volstaat het aantonen dat met het plan wordt voorzien in een behoefte.

In paragraaf 4.3.2 is het plan aan de woonvisie van de gemeente Vught getoetst. Daaruit volgt dat het plan aansluit bij het woningbouwprogramma en daarmee voorziet in de woningbouwbehoefte. Hiermee voldoet het plan aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en is er in dit kader geen nadere beoordeling nodig.

Conclusie

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

4.2 Provinciaal niveau

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

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

Analyse

Onderhavig plan betreft de realisatie van twaalf woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
- De nieuwe woningen zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
- Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Doordat er sprake is van een afname van het verharde oppervlak is er een gunstig effect op de waterhuishouding.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
- De woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied van Vught. Het plan leidt daardoor niet tot uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
- Het plan betreft een herbestemming en doorontwikkeling van een rijksmonumentaal gebouwenensemble. Het historische karakter van de woonbuurt wordt daardoor behouden. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Conclusie

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

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2022 in werking zal treden.

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

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

4.2.2.1 De toedeling van functies

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

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
 - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is, waarbij:
 1. een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd;
 2. zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
 3. optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie wordt gegeven;
 4. rekening met klimaatverandering wordt gehouden, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
 5. optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit wordt gegeven;
 6. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.
- ad a. Het plan betreft een relatief kleine ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijke ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.
- ad b.1 Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
- ad b.2 Het plan wordt gerealiseerd als vorm herbestemming en van inbreiding. Het plan sluit aan bij het karakter bij de door architect Kropholler ontworpen buurt.
- ad b.3 In paragraaf 3.5.1 is opgenomen hoe het plan invulling geeft aan de productie en het gebruik van duurzame energie.
- ad b.4 Paragraaf 3.5.2 gaat tevens in op de wijze van rekening houden met klimaatveranderingen.

- ad b.5 Het plan is klein van omvang en heeft op zichzelf geen invloed op het mobiliteitsnetwerk. Het plan ligt op korte afstand van het centrum van Vught en de aanwezige voorzieningen. Het plangebied is relatief goed bereikbaar via het openbaar vervoer.
- ad b.6 Onderhavig planvoornemen zorgt voor een stedelijke inbreiding. Hierbij draagt dit planvoornemen bij aan de continuïteit van de kern Vught als woon- en verblijfslocatie.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

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

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

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

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

4.2.2.3.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

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

4.2.2.3.2 Toepassing van de lagenbenadering

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

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

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

Het plan zorgt niet voor een wijziging in de ondergrond- en netwerklaag, omdat het plan geen nieuw stedelijke ruimtegebruik betreft en de bestaande structuren gelijk blijven. Doordat er woningen worden toegevoegd leidt dit tot een beperkte aanpassing van de occupatielaag. Het toevoegen van twaalf woningen, passend binnen het karakter van de Kropholler-buurt draagt bij aan de kern Vught als woon- en verblijfslocatie en de woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan dit aspect.

4.2.2.3.3 Meerwaardecreatie

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

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

Het plan zorgt voor diverse vormen van meerwaarde:

- De bouw van woningen voorziet in een behoefte, zoals beschreven in paragraaf 4.3.2.
- De woningbouw leidt tot uitgaven binnen de directe omgeving, zoals bezoek aan winkels/supermarkten en lokale dienstverlening. Dit komt de economische positie van Vught ten goede.
- Het plan omvat duurzaam hergebruik van een rijksmonument. De nieuwe woningen en de inrichting van het gebied sluiten qua vorm, karakter en materiaalgebruik aan bij de Kropholler-buurt.

4.2.2.4 Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In september 2017 is door de provincie de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. Brabant heeft een flinke woningbouwopgave: de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Vanuit de Brabantse Agenda Wonen geeft de provincie invulling aan het meebewegen met de veranderende woningmarkt. Door een nieuwe manier van

samenwerken met gemeenten en (markt)partijen wil de provincie bijdragen aan het versnellen en verduurzamen van de woningproductie. Waar in het verleden sprake was van afspraken met individuele gemeenten over woningbouwaantallen, ligt de bal nu bij de subregio's om tot regionale afstemming te komen. De nadruk komt wat de provincie betreft te liggen bij kwaliteit en diversiteit en niet bij kwantiteit. Inbreidings- en transformatiekansen verdienen hierbij prioriteit.

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

1. Accent op duurzame verstedelijking – in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'
 - a. Ruim baan voor goede plannen.
 - b. Inzetten op binnenstedelijke transformatielocaties en herbestemmen van leegstaand vastgoed.
2. Accent op bestaande woningvoorraad
 - a. Het accent verschuift van nieuwbouw naar vernieuwbouw (herstructurering en transformatie).
3. Accent op vraaggericht, flexibel planaanbod
 - a. Insteken op woningbouwplannen die aansluiten op de vraag van huishoudens en met oog voor nieuwe flexibele en tijdelijke woonvormen en strategische toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad.
 - b. Realisme en flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning.
4. Accent op de versterking van regionale samenwerking en vernieuwing van regionale woningbouwafspraken
 - a. Regionale woningbouwafspraken en afstemming tussen planaanbod inzetten om bredere, ruimtelijk-kwalitatieve doelen te kunnen bereiken. Dit met specifieke aandacht voor de regionale afweging van grootschalige gebiedsontwikkelingen en uitbreidingslocaties.

- ad 1 Het plan betreft grotendeels het herbestemmen van leegstaand vastgoed. Daarnaast worden twee nieuwe woningen toegevoegd bij wijze van inbreiding.
- ad 2 Tien woningen worden in een bestaand, monumentaal gebouw gerealiseerd. Dit zou als een vorm van vernieuwbouw gezien kunnen worden.
- ad 3 Het ontwerp van de woningen (met name de binnenruimten) wordt grotendeels bepaald door de mogelijkheden die het gebouw biedt. Er is daardoor slechts een beperkte mate van flexibiliteit. De herbestemming van het monumentale gebouw stond daarbij voorop.

- ad 4 In de regio is het Regionaal Perspectief op Wonen opgesteld, waarin is afgesproken bepaalde woononderwerpen gezamenlijk op te pakken. Ook is de systematiek van regionale afstemming afgesproken. Dit betreft afstemming omtrent kwaliteit en kwantiteit voor grote projecten of projecten die een grote regionale uitwerking kunnen hebben. Voorliggend plan is relatief klein van omvang en hoeft daarom niet in het regionale afstemmingsoverleg aan de orde te worden gebracht.

Conclusie

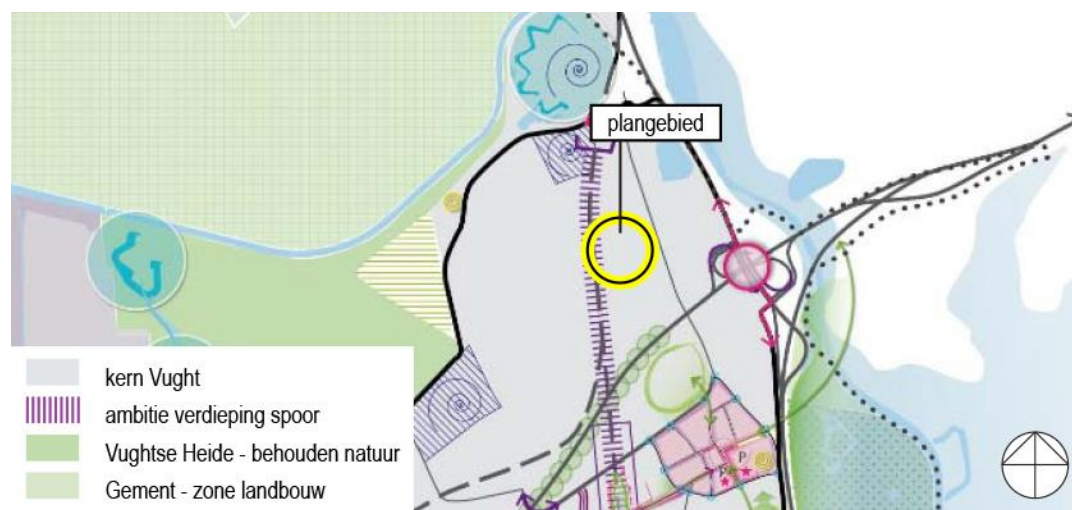
Het plan past binnen de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

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

Onderstaande afbeelding bevat een uitsnede van de structuurvisiekaart.



UITSNEDE KAART STRUCTURVISIE VUGHT

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

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

Analyse

Het plan omvat de duurzame herbestemming van een rijksmonument dat zijn oorspronkelijke functie verloren heeft. De toe te voegen elementen passen qua aard, omvang en materiaalgebruik bij de kenmerken van het monumentale ensemble van gebouwen. Hiermee wordt een hoogwaardige en energiezuinige invulling gegeven aan een transformatielocatie. Het plan sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de structuurvisie.

Conclusie

Het plan past binnen de Structuurvisie Vught.

4.3.2 Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is vastgelegd in de volgende documenten:

1. Woonvisie Vught 2016;
2. Coalitieakkoord 2021-2026.

4.3.2.1 Woonvisie Vught 2016

De Woonvisie Vught 2016 bevat het gemeentelijke beleid inzake wonen voor de periode 2016-2020; gekoppeld aan een uitvoeringsprogramma met kwalitatieve en kwantitatieve ambities, activiteiten en maatregelen. Het doel van de woonvisie is iedereen prettig te laten wonen in Vught en de woonwensen en woningbehoefte van de inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught.

Hoewel de woonvisie inzet op het creëren van meer kansen voor starters, het bieden van mogelijkheden voor doorstromers en het creëren van geschikte woningen voor senioren, blijft het realiseren van woningen in de vrije sector nodig. Het stimuleren en faciliteren van verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad is noodzakelijk.

Het plan omvat de bouw van twaalf koopwoningen in de vrije sector, omdat de locatie zich qua ligging en karakter niet echt leent voor specifieke doelgroepen. Het monumentale gebouw biedt namelijk een beperkte mate van flexibiliteit voor de inrichting van de woningen. De nieuwe woningen zullen wel voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen.

Conclusie

Het plan past binnen de Woonvisie Vught 2016.

4.3.2.2 Coalitieakkoord 2021-2026

Het coalitieakkoord van de gemeente Vught draagt de titel "Een nieuwe start". Met betrekking tot het wonen is in het coalitieakkoord opgenomen dat het college bijzondere aandacht wil geven van de huisvesting van jongeren, starters en senioren. Hoewel voor deze doelgroepen de behoefte aan goedkope en middeldure woningen het grootst is, kunnen in beperkte mate ook woningen in de categorie duur toegevoegd worden. In het coalitieakkoord is verder opgenomen dat het college het culturele erfgoed van de gemeente graag in ere houdt, omdat het bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de gemeente en de identiteit van de dorpen.

Voorliggend plan voorziet in dure woningen. Zoals hiervoor aangegeven lenen de locatie en het bestaande schoolgebouw zich niet voor gebruik door de specifieke doelgroepen. Het plan voorziet door de herbestemming in het behoud van het monumentale gebouw.

Conclusie

Het plan past binnen het coalitieakkoord 2021-2026.

4.3.3 Welstandsnota 2015

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

4.3.4 Nota Groen

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

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

Analyse

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de bij de Nota Groen behorende Groene Kaart.



UITSNEDE GROENE KAART

Uit de kaart volgt dat binnen het plangebied geen structuur- of beeldbepalend groen staat. Direct ten zuiden van het plangebied is wel structuurbepalend groen aangeduid. Ter plaatse heeft een nadere waardebeoordeling plaatsgevonden, wat is weergegeven op onderstaande afbeelding.



UITSNEDE KAART WAARDEBEPALING BOMEN

Uit de waardenbepaling blijkt dat nabij het plangebied één waardevolle boom staat. De kroon van deze boom reikt tot in het plangebied. De situering van de hofwoningen is zodanig dat deze geen aantasting van de waardevolle boom vormen. De bouwvlakken van deze woningen zijn buiten de kroonprojectie van de boom gelegd.

Bij de waardenbepaling zijn tevens de bomen binnen het plangebied meegenomen. Deze niet-waardevolle bomen zijn inmiddels verwijderd.

Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

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

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

5.1 Milieu

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

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

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

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft SGS Search uit Heeswijk-Dinther een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Locatie: Victorialaan 15 te Vught" (28 oktober 2019, nr. 25.19.00512.1). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

SGS Search concludeert op basis van de resultaten van het onderzoek dat de opgestelde hypothese "niet verdachte locatie" strikt genomen niet juist is, maar dat er gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese nodig is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig c.q. toekomstig gebruik van de locatie.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

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

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

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

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

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

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er gelden geen milieueisen met betrekking tot de invloed van de woningen zelf op de omgeving. Er wordt aangenomen dat woningen met normaal gebruik geen hinder in de omgeving veroorzaken. Onder normaal gebruik valt dan het gebruik van een woning/woonhuis door één huishouden. Dat betekent dat koken, gebruik van het tuin, eventuele verkeersbewegingen van de bewoners tot normale situatie behoren en niet leiden tot hinder in de omgeving.

Woongebieden worden wel beschermd als het gaat om bedrijfsactiviteiten. Dat geldt voor activiteiten in de omgeving maar ook voor activiteiten binnen woongebied zelf, zoals beroepen en bedrijven aan huis. Voor het behouden van goede woonkwaliteit is van belang dat dergelijke activiteiten bij de primaire woonfunctie passen en geen hinder

veroorzaken. Het gebruik van (deel) van woningen voor bedrijfsactiviteiten moet daarom qua invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met woonfunctie zelf. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis. De regels hiervoor geven een duidelijke beperking aan de omvang en het karakter daarvan, waardoor er geen sprake zal zijn voor hinder naar de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Voor onderhavig plan is uitsluitend de begraafplaats aan de orde. De overige inrichtingen liggen op grotere afstand.

De begraafplaats achter het pand Mariaplein 8 betreft een categorie 1-inrichting met een richtafstand van 0 meter bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstand van de nieuwe woonpercelen voor de hofwoningen tot de begraafplaats bedraagt eveneens 0 meter. De woningen zelf staan op enige afstand. Omdat de richtafstand 0 meter bedraagt, wordt daar automatisch aan voldaan.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het hier een oudere begraafplaats betreft waar nog slechts beperkt teraardebestellingen plaatsvinden, omdat het uitsluitend mag gaan om personen die eerder in het klooster Mariënhof hebben gewoond. Er is daarom geen sprake van overlast.

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

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

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

5.1.3.2 Beoordelingskader

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

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

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

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Grenswaarde:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

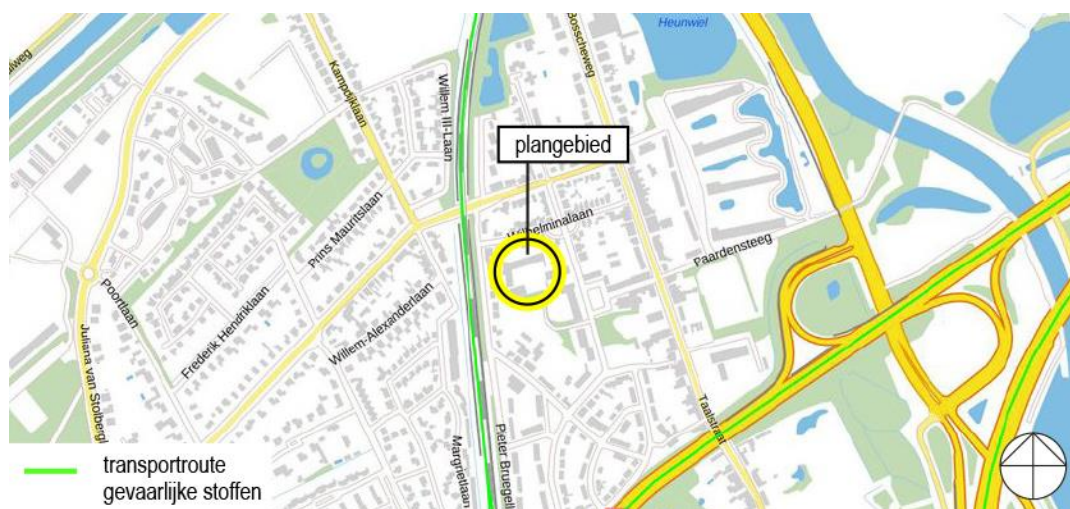
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak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

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

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

5.1.3.3 Analyse

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



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

Inrichtingen

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

Buisleidingen

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

Transportroutes

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het invloedsgebied groepsrisico van wegen heeft een breedte van 880 meter en die van spoorwegen 4000 meter aan weerszijden van het tracé. Daarvan zijn de eerste 200 meter het meest relevant. Het plangebied ligt binnen de drie invloedsgebieden en tevens volledig binnen de 200 meter-zone van de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Eindhoven/Tilburg. Een toetsing aan de artikel 7, 8 en 9 van het Bevt is noodzakelijk.

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- a. de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute(s) en
- b. de zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Het plan omvat geen "bijzonder kwetsbare objecten", bestemd voor verminderd zelfredzame personen, binnen het invloedsgebied van de transportroute(s). Het plangebied ligt voorts geheel buiten de invloedsgebieden (1%-letaliteitsgebieden) vanwege een calamiteit met brandbare gassen, gemeten 460 meter vanaf de spoorlijn. Omdat er geen sprake is van een toename van het berekend groepsrisico, kan worden volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording:

- Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.
- Mogelijkheden tot zelfredzaamheid
Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) en/of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. De nieuwe woningen voldoen aan deze voorwaarden.

Artikel 8 van het Bevt verplicht bij gebieden die geheel of gedeeltelijk gelegen zijn binnen 200 meter van een transportroute in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied en de als gevolg van het wijzigingsplan te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft. AVIV uit Enschede heeft in dit kader een onderzoek uitgevoerd: rapport "Externe veiligheid / Herontwikkeling locatie Molenven te Vught" (8 januari 2021, nr. 204373). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

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

Overeenkomstig het gestelde in artikel 9 van het Bevt is de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld om hierover een advies uit te brengen. Dit advies is opgenomen als

bijlage 5. De voor het wijzigingsplan relevante opmerkingen zijn verwerkt in deze toelichting. De overige opmerkingen worden toegepast in de uitwerking van het bouw- en inrichtingsplan.

5.1.3.4 Niet-gesprongen explosieven

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

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

5.1.3.5 Conclusie

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

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

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

5.1.4.2 Analyse

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

5.1.4.3 Conclusie

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

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

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

5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de autoweg N65, de Taalstraat en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg/Eindhoven. Cauberg Huygen uit Son heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer; herontwikkeling locatie Molenvten te Vught" (11 januari 2021, nr. 07156-53796-02). Het onderzoeksrapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Cauberg Huygen concludeert dat:

- de berekeningen laten zien dat ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksweg A65/N65 en de Taalstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Deze wegen vormt geen belemmering voor het bouwplan;
- ten gevolge van het railverkeer op traject 700/770 wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 54 dB. Het traject vormt geen belemmering voor het bouwplan.

Industrielawaaai

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

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.6 Trillingen

5.1.6.1 Inleiding

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

5.1.6.2 Analyse

Cauberg Huygen uit Son heeft een onderzoek uitgevoerd naar het al of niet optreden van een effect als gevolg van trillingen door spoorwegverkeer op de toekomstige bewoners de nieuwe woningen: rapport "Trillingsprognose railverkeer: Molenven te Vught" (1 april 2021, nr. 07156-53796-04). Het onderzoeksrapport is als bijlage 7 bijgevoegd.

Uit het trillingsonderzoek volgt dat - rekening houdend met het beperkte aantal treinpassages per week die een trillingssterkte van meer dan 0,2 tot gevolg hebben - er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de kans op trillingshinder klein is.

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

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect trillingen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Luchtkwaliteit

5.1.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.7.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

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

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

Goed woon- en leefklimaat

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

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

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

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	21,1	18,2	10,5
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	20,0	18,6	15,1
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	12,7	11,5	8,7
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	7,7	6,6	6,0

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

5.1.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Volksgezondheid

5.1.8.1 Inleiding

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

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

5.1.8.2 Veehouderijen

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

Endotoxinen

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

Analyse

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

Geitenhouderijen

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

Analyse

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

5.1.8.3 Boom- en fruitteelt

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

Analyse

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

5.1.8.4 Hoogspanningsverbindingen

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

Analyse

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

5.1.8.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.9 Milieueffectrapportage

5.1.9.1 Inleiding

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

5.1.9.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt niet de daarin genoemde drempelwaarde van 2000 woningen. Het plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden (bijlage 8).

5.1.9.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waaruit blijkt dat het plan geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

5.2 Waarden

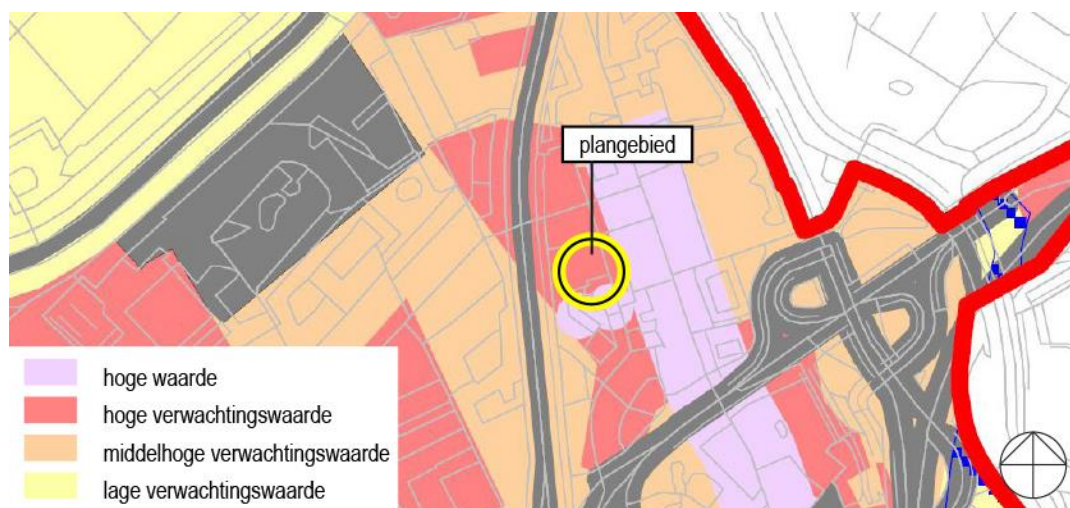
5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

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

5.2.1.2 Analyse

De gemeente Vught heeft een kaart met archeologische verwachtingswaarden vastgesteld, die op onderstaande afbeelding is weergegeven. Onderhavig plangebied is daarop opgenomen.



UITSNEDE KAART ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGSWAARDE

Het plangebied ligt binnen een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dat heeft aanleiding gegeven om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren: rapport "Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) Vught, Plangebied Victorialaan 15" (BAAC, mei 2021, V-20.0367). Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 bijgevoegd.

Uit het archeologisch veldonderzoek blijkt dat de grond binnen vrijwel het gehele plangebied met meer dan 2 meter is opgehoogd. Onder deze ophooglaag komt een (deels) intact veldpodzolprofiel voor. Een plaggendek is niet aangetroffen. Indien de grond wordt afgegraven tot aan de podzolbodem, een diepte van 2,3 tot 3 m, wordt een karterend booronderzoek aanbevolen. Indien deze diepte bij de nieuwbouw of eventueel inpandige vergravingen niet wordt bereikt, is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Het archeologisch onderzoek heeft aanleiding gegeven een dubbelbestemming op te nemen ter bescherming van de mogelijk in het gebied voorkomende archeologische waarden. Daarin zijn bodemingrepen met een oppervlakte van minder dan 100 m² en op een diepte van minder dan 2,3 meter onder maaiveld vrijgesteld van onderzoek.

Tot slot: ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

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

5.2.2.2 Analyse

Monumentale complex "Mariaplein"

Het plangebied is onderdeel van het monumentale complex "Mariaplein" (monumentnummer 521313). Het complex betreft een samenspel van gebouwen, tuinen en openbare ruimten, die in de periode 1933 tot 1953 zijn gerealiseerd onder architectuur van A.J. Kropholler.

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

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

De toevoeging van de twee vrijstaande woningen heeft invloed op het complex. Uit paragraaf 3.1 is gevolgd dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden naar de situering en verschijningsvorm van deze nieuwe gebouwen. Omdat er sprake is van een aanwijzing tot rijksmonument, geniet het complex voldoende bescherming en is er geen noodzaak tot het opnemen van aanvullende regels in voorliggend wijzigingsplan.

Rijksmonument "schoolgebouw Het Molenven"

Het in de periode 1939-1940 gebouwde schoolgebouw betreft een rijksmonument (monumentnummer 521318). BAAC - Archeologie en bouwhistorie uit 's-Hertogenbosch heeft onderzoek gedaan naar het gebouw, waaruit meer inzicht is verkregen in de monumentale waarden van het gebouw en de onderdelen waaruit het is samengesteld: rapport "Vught, Molenven Victorialaan 15, Waarderende bouwhistorische inventarisatie" (3 september 2019, nr. B-19.0106). Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Het onderzoeksrapport geeft op zich geen aanvullende gegevens die relevant zijn voor voorliggend wijzigingsplan. De aanwijzing van het gebouw als rijksmonument legt voldoende bescherming op het behoud van de cultuurhistorische waarden. Er hoeven dan ook geen aanvullende regels in het wijzigingsplan te worden opgenomen. De resultaten van het onderzoeken worden gebruikt bij de bouwkundige aanpassingen van het gebouw en het overleg dat hieromtrent wordt gevoerd met de gemeentelijke monumentencommissie de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan. De feitelijke toetsing van het bouwplan aan de monumentale waarden van het complex en het gebouw vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

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

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

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

Verstorende effecten

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

Stikstofdepositie

Bijlage 11 bevat het stikstofdepositie-onderzoek. Daarin volgt dat er in de bouwfase een overschrijding van de grenswaarde voor stikstofdepositie is, maar dat er op basis van de nieuwe Wet stikstofreductie en natuurverbetering en het bijbehorende Besluit geen vergunningplicht meer geldt voor activiteiten in de bouwfase.

In de gebruiksfase wordt voldaan aan de grenswaarde voor stikstofdepositie. Voor de gebruiksfase is eveneens geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Natuurbureau Wonders heeft een onderzoek uitgevoerd in het kader van de soortenbescherming: rapport: "Ecologisch onderzoek Het Molenven in Vught" (14 oktober 2020). Het onderzoeksrapport is als bijlage 12 bijgevoegd.

Wonders concludeert dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is, mits:

- rekening wordt gehouden met broedende vogels en eekhoorns (en zo nodig een nestcontrole wordt uitgevoerd);
- rekening wordt gehouden met de zorgplicht voor alle flora en fauna tijdens werkzaamheden.

Bescherming van houtopstanden

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

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Gemeente Vught

Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2023. Dit rioleringsplan heeft drie doelen:

1. het beschermen van de volksgezondheid;
2. het waarborgen van veiligheid en kwaliteit van de leefomgeving in relatie tot het rioolstelsel; vooral het voorkómen van wateroverlast of het beperken tot een acceptabel niveau;
3. het beschermen van natuur en milieu (kwaliteit bodem, grond- en oppervlaktewater).

Om aan deze doelen invulling te kunnen geven is er een aantal zorgplichten:

a. Gezondheid - zorgplicht afvalwater

1. De gemeente zorgt voor een doelmatige inzameling en transport van het afvalwater.
2. Het waterschap heeft de taak het ingezamelde afvalwater te zuiveren.
3. De particulier is verplicht het afvalwater gescheiden te houden van het regenwater.

b. Klimaat en duurzaamheid - zorgplicht regenwater

1. De gemeente heeft de zorgplicht voor doelmatige inzameling en verwerking van hemelwater, voor zover het gaat om hemelwater dat perceeleigenaren redelijkerwijs niet zelf kunnen verwerken.
2. De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein.

c. Leefbaarheid - zorgplicht grondwater

1. De gemeente heeft de inspanningsplicht om te gaan met eventuele grondwateroverlast in het openbare gebied.
2. De waterschappen maken beleid ten aanzien van het grondwater en verlenen vergunningen bij grondwateronttrekkingen.
3. De perceeleigenaar is verantwoordelijk voor de inzameling van grondwater op eigen terrein en het treffen van maatregelen tegen grondwateroverlast.

De zorgplichten zijn in deze paragraaf uitgewerkt voor onderhavig plan.

5.3.2.4 Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\begin{aligned} &\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \\ &\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)} \end{aligned}$

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

- De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

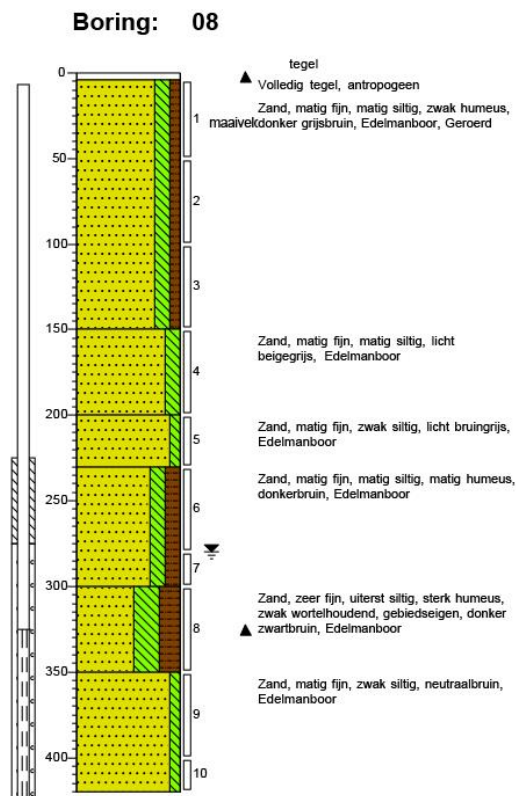
De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Tevens zijn de navolgende toetsaspecten opgenomen:

1. afvoer uit het gebied;
2. oppervlaktewaterstanden;
3. overlast/schade;
4. grondwateraanvulling;
5. grondwaterstanden.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.1.1) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem (zie afbeelding hiernaast). Daarmee mag worden geconcludeerd dat sprake is van een voldoende goede waterdoorlatendheid van de bodem.



5.3.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.3 Grondwater

Er zijn geen openbare gegevens bekend van de grondwaterstand. Ten tijde van het bodemonderzoek lag het grondwaterniveau op 2,8 meter onder maaiveld. De bodem is daarmee vrij droog.

5.3.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de verharding in de bestaande en toekomstige situatie.

onderdeel	bestaand	toekomstig
daken	1.645 m ²	1.489 m ²
terreinverharding schoolplein	2.623 m ²	-
terreinverharding groene hof	-	964 m ²
terreinverharding parkeerkuil	-	427 m ²
open verharding (grasstenen)	0 m ²	216 m ²
<i>[subtotaal verhard]</i>	<i>[4.268 m²]</i>	<i>[3.096 m²]</i>
onverhard terrein	369 m ²	1.541 m ²
totaal	4.637 m ²	4.637 m ²

Het plangebied is in de bestaande situatie grotendeels verhard. De verharde oppervlakte zal met zo'n 1.200 m² afnemen.

5.3.4.2 Ontwerp bergingsvoorziening

In de bestaande situatie wordt het hemelwater vanaf zowel de gebouwen als de terreinverharding op het hemelwaterdeel van het gescheiden rioolstelsel geloosd. Het betreft $(0,06 \times 4268 =) 256 \text{ m}^3$ water.

In de toekomstige situatie is de verwerking van het hemelwater als volgt:

- Het hemelwater vanaf de daken van de bestaande en nieuwe gebouwen en de verharde oppervlakken (met uitzondering van de parkeerkuil) wordt op het hemelwaterdeel van het bestaande gescheiden rioolstelsel geloosd. Het betreft een volume van $(0,06 \times 2.669 =) 160 \text{ m}^3$ water.
- De lager gelegen parkeerkuil zal worden aangelegd met een waterbergende fundering. Het hemelwater dat op de verharding in de parkeerkuil valt wordt dan ook ter plaatse geïnfiltreerd en is daardoor afgekoppeld van de riolering. Het betreft een volume van $(0,06 \times 427 =) 26 \text{ m}^3$.

Aanvullend is het aanleggen van een wadi in de groene woonhof (om zodoende hemelwater ter plaatse te infiltreren) beoordeeld. Een wadi is echter onwenselijk, omdat daarmee de gebruikswaarde van de woonhof teveel wordt ingeperkt. Het aanleggen van een kleine wadi heeft te weinig effect.

Door de gedeeltelijke afvoer op het gescheiden rioolstelsel en de infiltratievoorziening in de parkeerkuil, zal er geen hemelwater afstromen naar de lager gelegen begraafplaats. Het plan vormt geen overlast van hemelwater voor de omgeving.

5.3.5 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op het vuilwaterdeel van het gescheiden rioolstelsel geloosd worden.

5.3.6 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

Hoofdstuk 6 Financiële aspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

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

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

Het bestemmingsplan bestaat uit:

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Wonen (artikel 3)

Het gehele plangebied is binnen de bestemming 'Wonen' opgenomen, waarmee aan een van de wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Het openbare gebied en het parkeerterrein zijn met afzonderlijke aanduidingen aangegeven. Verder bevat dit artikel bouwregels en regels omtrent het gebruik.

Waarde - Archeologie (artikel 4)

Ter bescherming van mogelijke archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen, die archeologisch onderzoek verplicht voorafgaand aan bodemingrepen met een diepte van meer dan 2,3 meter over een oppervlakte van meer dan 100 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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

Algemene bouwregels (artikel 6)

Dit artikel bevat een verbod tot het overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 8)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder andere het toestaan van openbare nutsvoorzieningen en het afwijken van de opgenomen maatvoeringen met maximaal 10%.

Overige regels (artikel 9)

Dit artikel verklaart het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" mede van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 10)

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

Slotregel (artikel 11)

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

Hoofdstuk 8 Procedure

Het wijzigingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure op grond van artikel 3.9a Wro. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan
4. Vaststelling door college van burgemeester en wethouders
5. Terinzagelegging vastgesteld wijzigingsplan.

8.1 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft op 31 oktober 2020 en op 20 en 21 april 2021 een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonend en overige geïnteresseerden. De verslagen van deze omgevingsdialogen zijn opgenomen als bijlage 13.

8.2 Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 26 augustus 2021 tot en met 6 oktober 2021 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn mening over het plan kenbaar te maken. De terinzagelegging is gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad, Het Klaverblad en op de gemeentelijke website. Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 14, is omschreven hoe met deze zienswijze is omgegaan.

8.3 Vaststelling door college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 mei 2022 besloten onderhavig wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Zichtlijnenonderzoek
Bijlage 2	Verkeersgeneratie basisschool Molenven
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage 5	Advies veiligheidsregio
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer
Bijlage 7	Onderzoek trillingsprognose railverkeer
Bijlage 8	M.E.R.-aanmeldnotitie
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek
Bijlage 10	Waarderende bouwhistorische inventarisatie
Bijlage 11	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 12	Ecologisch onderzoek
Bijlage 13	Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 14 Nota van zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Molenven, Vught met identificatienummer NL.IMRO.0865.vghWPMolenven-VG01 van de gemeente Vught.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden bedrijf

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

1.4 aan huis gebonden beroep

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

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 ambacht(elijke)

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

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw (aangebouwd en vrijstaand)

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

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

1.13 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.

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag

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

ter verduidelijking: van bovenkant vloer tot bovenkant vloer.

1.16 bouwperceel

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

1.17 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

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

1.19 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.

1.20 detailhandel

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

1.21 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.

1.22 gebouw

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

1.23 hoofdgebouw

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

1.24 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.

1.25 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 meter boven peil is gelegen.

1.26 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;
ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, wordt de drempel van de voordeur als maat aangehouden.

1.27 SBR-richtlijn B

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

1.28 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.

1.29 ter plaatse geproduceerde goederen / productiegebonden detailhandel
goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.30 voorgevelrooilijn

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

1.31 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.

1.32 wonen

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

1.33 woning

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 het bedrijfsvloeroppervlakte

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

2.1.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 de lengte en/of breedte en/of diepte van een bouwwerk

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

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. groenvoorzieningen, zoals plantsoenen, speelplaatsen, waterpartijen, en voet- en fietspaden en andere openbare voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
 - c. parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - d. straten en paden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. groenvoorzieningen, inclusief plantsoenhekwerken;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

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

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

3.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

- a. Het hoofdgebouw dient in het bouwvlak te worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag geheel worden bebouwd.
- c. In het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen worden gebouwd.
- d. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt een bouwlaag in de kap, die als verblijfsruimte is ingericht of kan worden ingericht, buiten beschouwing gelaten.
- e. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 3,5 meter bedragen of de hoogte van de bestaande bouwlaag op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit

plan.

- f. De voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd.
- g. Gebouwen worden afgedekt met een kap, waarvan de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 60° bedraagt, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.
- h. In afwijking van lid g. is de bestaande afwijkende dakhelling bij bestaande gebouwen en bijgebouwen toegestaan.
- i. Bijgebouwen binnen het bouwvlak mogen met een plat dak of met een kap worden afgedekt. Indien het bijgebouw met een plat dak wordt afgedekt mag de bouwhoogte niet meer dan 3,25 meter bedragen. Indien het gebouw met een kap wordt afgedekt is de dakhelling gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen.
- j. Ondergronds bouwen is in het bouwvlak toegestaan tot een maximale diepte van 3 meter.

3.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' mag het vlak volledig worden bebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' mag het vlak worden bebouwd tot een oppervlakte van niet meer dan 50% van het bij de woning behorende vlak, tot ten hoogste 100 m² per woning.
- d. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3,25 meter bedragen.
- e. Bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, gelijk aan de dakhelling van het hoofdgebouw, mits de nokhoogte van het bijgebouw niet meer dan 5 meter bedraagt en de nok niet in de zijdelingse perceelgrens wordt geplaatst.
- f. Ondergronds bouwen is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3 meter.

3.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Binnen het bestemmingsvlak mag de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of de bijgebouwsgrens niet meer dan 1,00 meter en achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en/of bijgebouwsgrens niet meer dan 2,00

meter mag bedragen.

- b. In afwijking van lid a. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding' de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2,80 meter.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- d. In afwijking van lid c. mag er geen trap in het achtererfgebied van de woningen worden gerealiseerd.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting trillingen spoorweg

Een omgevingsvergunning voor de in 3.2.1 bedoelde gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat middels onderzoek is aangetoond dat het bouwplan voldoende maatregelen ten aanzien van de constructie bevat om te voldoen aan de streefwaarden voor de functie wonen voor de "nieuwe situatie", zoals opgenomen in tabel 2 in SBR-richtlijn B.

3.3 Nadere eisen

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruik van de grond

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

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

3.4.2 Gebruik van opstallen

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

- a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. beroeps-/bedrijfsmatige werk- of opslagruimte, waaronder begrepen de opslag van vuurwerk en onverminderd het bepaalde in 3.4.3;
- c. detailhandel of groothandel.

3.4.3 Aan huis gebonden beroep

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

- a. ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot ten hoogste 50 m², wordt gebruikt voor het aan huis gebonden beroep;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. dit gebruik geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. binnen het plangebied wordt voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per geval, voorts het bepaalde in artikel 9 in acht nemende;
- e. er geen detailhandel ter plaatse plaatsvindt, anders dan ondergeschikt en inherent aan het toegestane gebruik.

3.4.4 Voorwaardelijke verplichting erfafscheiding

Het gebruik van de woningen als bedoeld in artikel 3.1 ten behoeve van het wonen is niet toegestaan zonder plaatsing en instandhouding van erfafscheidingen van maximaal 2,80 meter hoog ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erfafscheiding'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijking voor een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.4.2 onder b voor het uitoefenen van een aan huis gebonden bedrijf of ambachtelijk bedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

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

- g. binnen het plangebied wordt voorzien in ten minste 1 parkeerplaats per geval, voorts het bepaalde in artikel 9 in acht nemende.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

In afwijking van de regels met betrekking tot de andere daar voorkomende bestemmingen, is het verboden de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden te bebouwen, daarop werken of werkzaamheden uit te voeren, of deze gronden te gebruiken in strijd met de in dit artikel opgenomen regels.

Deze regels hebben voorrang bij strijdigheid met de regels die van toepassing zijn voor de andere daar voorkomende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld. Dit is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden een grondoppervlakte beslaan van minder dan 100 m² en niet dieper reiken dan 2,30 meter beneden maaiveld.

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

4.3.1 Werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem indien de werkzaamheden een grondoppervlakte beslaan van meer dan 100 m² en dieper reiken dan 2,30 meter beneden maaiveld.

4.3.2 Werken of werkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het in 4.3.1 bedoelde verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren geldt niet voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in verband met de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. deze verband houden met de doeleinden van de bestemming 'Waarde - Archeologie';
- b. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de onder 4.1 genoemde waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

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

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de plankaart aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de in het plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.

7.2 Gebruiksverbod seksinrichting en/of escortbedrijf

Onder verboden gebruik als bedoeld in 7.1 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en/of escortbedrijf.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken voor:

- a. het bouwen van niet voor 'Wonen' aangewezen gronden met gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut met een hoogte van niet meer dan 3,5 meter en een inhoud van niet meer dan 50 m³;
- b. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsmogelijkheid in deze regels is opgenomen en mits deze niet meer dan 10% veranderen.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Parapluplan Parkeren

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

9.2 Parapluplan kamerverhuur Vught

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het wijzigingsplan 'Molenven, Vught'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Vaststellingsbesluit



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

