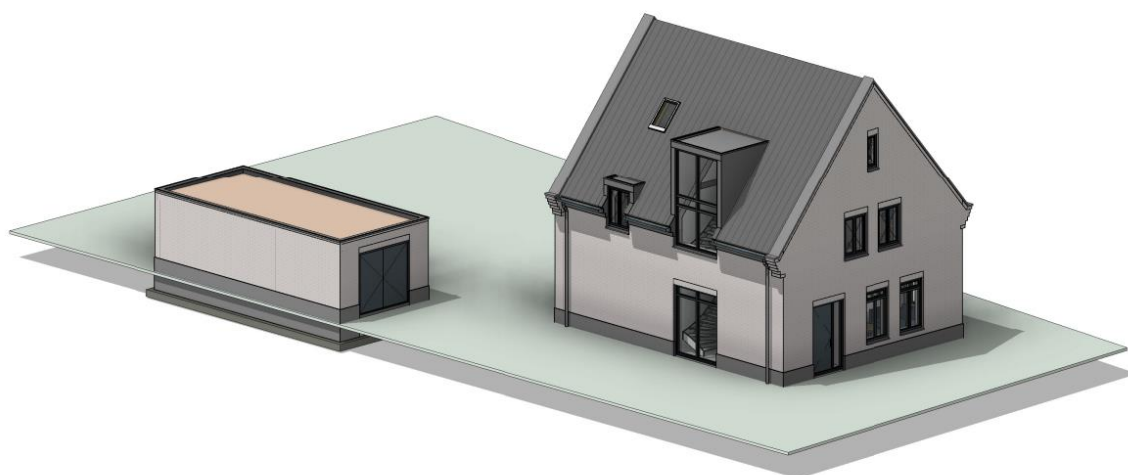


Ruimtelijke onderbouwing

Esscheweg 268, Vught



Realisatie van één vrijstaande woning met bijgebouw

Datum: 24 mei 2022

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende planologische situatie	3
1.4	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2	Beschrijving van de huidige en gewenste situatie	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Gewenste nieuwe situatie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskaders	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4.1	Bodem	12
4.2	Luchtkwaliteit	12
4.3	Geluid	13
4.4	Milieuzonering	14
4.5	Ecologie	15
4.6	Leidingen	16
4.7	Externe veiligheid	16
4.8	Water	17
4.9	Archeologie	18
4.10	Cultuurhistorie	19
4.11	Verkeer en parkeren	19
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	20

Bijlage:

- Verkennend bodemonderzoek

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 15 juni 2017 besloot de gemeenteraad van de gemeente Vught het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid” vast te stellen. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 47 ruimte-voor-ruimte woningen. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 4 extra ruimte-voor-ruimte woningen in het gebied op de hoek van de Schotsbergendreef en de Esscheweg naast de bestaande woning Esscheweg 268, Vught. Door de opname van deze wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Vught in algemene zin al vastgesteld dat deze extra ruimte-voor-ruimte woningen ruimtelijk aanvaardbaar zijn. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de realisatie van deze vrijstaande woning met bijgebouw.

Om het initiatief mogelijk te kunnen maken is een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure noodzakelijk (zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a 3 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht). Ter onderbouwing van deze uitgebreide omgevingsvergunning is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is onderdeel van het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid” en is gelegen aan de zuidzijde van Vught. In de omgeving zijn overwegend burgerwoningen aanwezig. Het plangebied is onderdeel van het nieuwbouwplan en is gelegen aan de Esscheweg in Vught.

Op onderstaande luchtfoto is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Globale ligging plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerende planologische situatie

Voor het plangebied (beoogde bouwkaavel) is het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid” (vastgesteld 15 juni 2017) het geldende bestemmingsplan. Voor bijna het volledige perceel geldt de bestemming “Wonen”. Voor een strook aan de noordzijde is de bestemming “Groen” opgenomen. Voor bijna het volledige perceel is de gebiedsaanduiding “wetgevingszone – wijzigingsgebied” van toepassing. Binnen deze gebiedsaanduiding is het onder voorwaarden toegestaan een extra ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van de bestaande burgerwoning Esscheweg 268, Vught. Het perceel wordt ontsloten via de bestaande inrit. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, nummers 5205 en 5206. Het perceel heeft een oppervlakte van 722 m².



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied huidige situatie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 4: Streetview plangebied (bron: google)

2.2 Gewenste nieuwe situatie

Het perceel is onderdeel van het eerder vastgestelde bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van een extra ruimte-voor-ruimte woning. Deze woning is een afronding van het stedenbouwkundig plan en past daarmee goed in de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Onderstaande afbeelding geeft de ligging aan van het plangebied ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”.



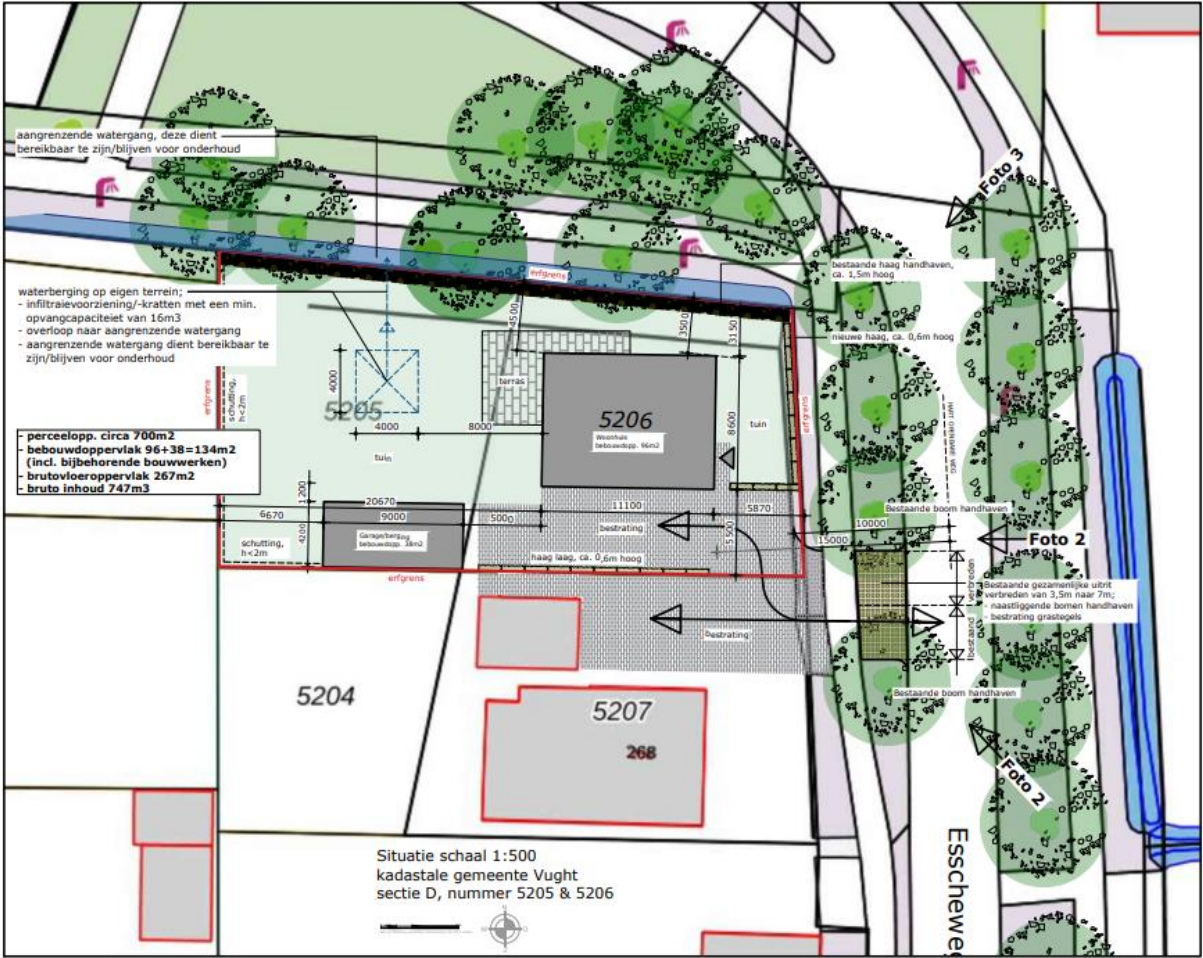
Afbeelding 5: Ligging plangebied in stedenbouwkundige verkaveling “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De woning wordt gerealiseerd in de rooilijn van de naastgelegen woning (Esscheweg 268). De omvang van het kavel (722 m²) is passend in de stedenbouwkundige opzet van het naastgelegen plan. De bestaande hagen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit voor het perceel Esscheweg 268. Wel dient de bestaande inrit te worden verbreed, zodat een goede en veilige ontsluiting van het perceel kan worden gerealiseerd.

In het plangebied dient voldoende ruimte en mogelijkheden te zijn om in de benodigde waterberging te voorzien. In de situatietekening is ruimte gereserveerd voor infiltratievoorziening /-kratten met een minimale opvang van 16 m³ met een overloop naar de bestaande watergang.

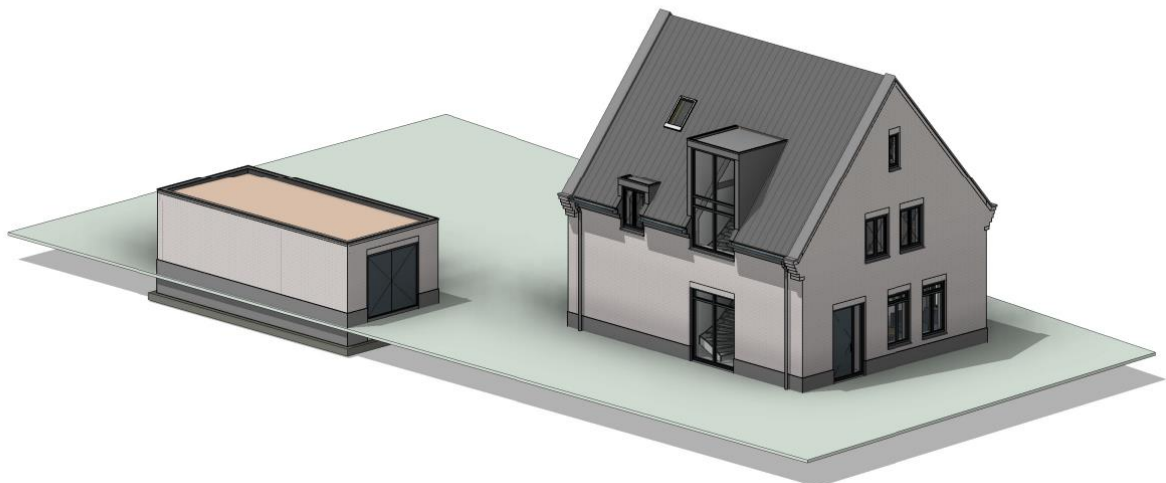
Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige kavelindeling.

Ruimtelijke onderbouwing “Esscheweg 268, Vught”



Afbeelding 6: Kavelindeling (bron: H&R bouwkundig ingenieursbureau Nijmegen)

De beoogde woning heeft een inhoud van 747 m³ en een bijgebouw van 38 m². Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de beoogde woning. Bij het ontwerp van de woning is rekening gehouden met de architectuur in de omgeving. Aan de achterzijde van het perceel is een schutting voorzien van 2 meter hoog, zodat de gewenste privacy kan worden gecreëerd. Deze schutting is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds toegestaan.



Afbeelding 7: Toekomstige situatie (bron: H&R bouwkundig ingenieursbureau Nijmegen)

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid voor zover dat is relevant voor het plangebied en het voorliggende initiatief. In dit kader is zoveel als mogelijk, aangesloten bij het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid; waarin de aanvaardbaarheid van de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen in dit gebied al is beoordeeld en vastgesteld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Beoordeling en conclusie

Het voorgenomen initiatief voorziet in de realisatie van een ruimte voor ruimte woning. Hiermee wordt een passende combinatie van functies voorgesteld die aansluit op de kenmerken en identiteit van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (verder: 'de Ladder') is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De uitgangspunten hierbij zijn dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte, en dat de ontwikkeling in eerste instantie in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Artikel 3.1.6 lid twee Bro omschrijft de ladder als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Voor de Ladder is dus een onderzoek nodig dat uit drie stappen bestaat:

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?
2. Vindt de ontwikkeling plaats buiten bestaand stedelijk gebied?
3. Als hier sprake van is, dan moet motivering plaats vinden volgens de Ladder: waarom kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte worden voorzien?

De toepassing van de Ladder is mede bepaald door uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). De ABRS heeft in een 'overzichtsuitspraak' op 28 juni 2017 op een rij gezet hoe de Ladder gebruikt moet worden. Hiermee wordt houvast geboden aan de rechtspraak.

Beoordeling

1. Is sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'?

De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het voorliggende plan is er sprake van de realisatie van een ruimte voor ruimte woning. Dit wordt niet aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling omdat het aantal woningen met één zal toenemen. Op basis van jurisprudentie wordt een plan vanaf twaalf woningen pas gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Omdat er bij dit plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is een motivering van het plan volgens de Ladder niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

In de ‘Interim omgevingsverordening’ is het plangebied aangeduid als landelijke kern. De gebieden aangeduid als ‘landelijke kern’ zijn juist bedoeld voor functies zoals woningen. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de provinciale belangen. Zie ook de toelichting van het bestemmingsplan, daarin is vermeld dat het betreffende gebied is aangemerkt wordt als zoekgebied voor verstedelijking.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Afbeelding 8 is een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is met een cirkel aangegeven. Het plangebied ligt in herontwikkelingsgebied.



Afbeelding 8: Uitsnede Structuurvisie Vught (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

In de structuurvisie is onderscheid gemaakt tussen verschillende delen van de gemeente Vught. Het plangebied ligt binnen herontwikkelingsgebied. Het vastgestelde bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid” voorziet in deze herstructurering. Het plangebied is gelegen binnen deze herstructurering en draagt bij aan een zorgvuldige invulling van het gebied. De ontwikkeling van het initiatief past binnen de structuur bestaand stedelijk gebied en sluit daarmee goed aan op de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie

Woonvisie

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

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

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

In de woonvisie 2021-2025; Groei met Vughtse kwaliteit is opgenomen dat de gemeente in de huidige planlijst in totaliteit 1.184 woningen opgenomen heeft voor de periode 2020-2030. Een deel daarvan is inmiddels gerealiseerd. De plancapaciteit is voldoende passend bij de geraamde behoefte vanuit de provincie. Rekening houdend met de extra ambities van de gemeente (2.000 woningen in totaal) en planuitval (een deel van de woningbouwplannen kan om verschillende redenen niet doorgaan) heeft de gemeente echter extra plannen nodig.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling sluit aan op de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. In het geldende bestemmingsplan was reeds voorzien in de extra woning door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het beoogde initiatief is een inbreidingslocatie en biedt ruimte aan een extra ruimte-voor-ruimte woning passend binnen het woningbouwprogramma van de gemeente.

3.3.3 Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022

De gemeente Vught streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en –aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Vught haar “Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022” vastgesteld. Dit beleid is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling speelt de vraag wat de parkeerbehoefte is en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen. De parkeernota van de gemeente is tevens opgenomen in het paraplubestemmingsplan van de gemeente Vught. Voor het onderdeel parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan de orde gesteld, te weten water, ecologie, archeologische en cultuurhistorische waarden, bodem, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, externe veiligheid alsmede de economische uitvoerbaarheid.

4.1 Bodem

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande (ruimte voor ruimte) woning naast de bestaande woning Esscheweg 268. Omdat er sprake is van een nieuwe gevoelige functie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde onderzoek (bijlage 1) kan worden het volgende worden geconcludeerd:

Zintuiglijk is lokaal in de bodem een minimale bijmenging met kolengruis waargenomen.

Analytisch is in de zintuiglijk onverdachte bovengrond een lichte verontreiniging met som PCB aangetoond. De kolengruishoudende ondergrond is licht verontreinigd met lood en PAK.

In het grondwater komt barium licht verhoogd voor.

Conclusie

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van een woning met bijgebouw.

4.2 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

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

Ruimtelijke onderbouwing “Esscheweg 268, Vught”

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling betreft de bouw van één vrijstaande woning op het perceel ten noorden van de bestaande woning Esscheweg 268 in Vught. Daarmee is op voorhand zeker, dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Het plan leidt per saldo tot een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen en levert ook geen relevante wijziging in de verkeersafwikkeling op. Een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Geluid

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

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

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande (ruimte voor ruimte) woning naast de bestaande woning Esscheweg 268. Het plangebied is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”. Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is een onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. Daaruit is gebleken dat op 10 m afstand uit het hart van de weg Esscheweg de geluidsbelasting 53 dB bedraagt en op 20 m 49 dB. De nieuw te bouwen woning is gelegen op ruim 10 meter afstand uit het hart van de Esscheweg. Daarmee is de voorliggende situatie vergelijkbaar met de onderzochte (en naastgelegen) ontwikkeling.

Daarmee kunnen we concluderen dat de geluidsbelasting op de gevel onder de 53 dB blijft. Deze waarde wordt als akoestisch acceptabel geacht voor een goed woon- en leefklimaat. Dit omdat de woning minimaal één geluidluwe gevel heeft. Vanuit het milieuaspect 'Geluid' zijn voor het plangebied geen belemmeringen voorzien. Toepassing van een geluidswering van 21 dB(A) zoals gesteld in het Bouwbesluit hoofdstuk 3 artikel 3.1 bescherming tegen geluid van buiten wordt door het aanbrengen van 'normale' voorzieningen in de gevels van de verblijfsruimten het binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) niet overschreden.

Voor de volledige onderbouwing ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”, welke via onderstaande link raadpleegbaar is: [Ruimte voor Ruimte Vught Zuid: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype tot rustig buitengebied:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Afbeelding 9: Overzicht richtafstanden (Bron: VNG Brochure)

Ruimtelijke onderbouwing “Esscheweg 268, Vught”

Onderstaande tabel worden de afstanden tussen de aanwezige bedrijven binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied en de gevoelige objecten weergegeven.

Type bedrijf-voorziening, adres	Milieucategorie	Aan te houden afstand in meters (gemengd gebied)
Rundveehouderij, Bergenshuizensestraat 2	3.2	50 meter
Rundveehouderij, Bergenshuizensestraat 5	3.2	50 meter
Hockey- en cricketclub, De Bus 2	3.1	30 meter
Voetbalclub, De Kikvorsch 2	3.1	30 meter
Voetbalclub, De Kikvorsch 5	3.1	30 meter
Rundveehouderij, Esscheweg 209	3.2	50 meter
Klusbedrijf met opslag van brandstoffen, Esscheweg 20	3.2	10 meter, blijkt uit inspectie van de gemeente
Sportcentrum, Kraaiengatweg 3	3.1	10 meter
Tennisvereniging, Kraaiengatweg	3.1	30 meter

Afbeelding 10: Overzicht aanwezige bedrijven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl: BP Ruimte voor Ruimte Vught Zuid)

Aan bovenstaande richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de bedrijven geen beperking zullen ondervinden van de voorgestelde ontwikkeling. Ook kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering en bedrijven' levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling en ook niet voor de reeds bestaande bedrijven in de omgeving.

4.5 Ecologie

Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat de wettelijk beschermde dieren niet worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat de wettelijk beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats en hun groeiplaats behouden blijft.

Gebiedsbescherming

Gezien de beperkte impact van het voorgenomen plan en de afstand tot het Natura2000-gebied, zijn effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het natura2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Vanuit de Wet natuurbescherming zijn dan ook geen belemmeringen aan de orde.

De afstand tussen het plangebied en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Ecologische verbindingzones (EVZ) en de 'groenblauwe mantel' eveneens groot genoeg om niet voor belemmeringen te zorgen.

Soortenbescherming

Het initiatief voorziet in de bouw van een vrijstaande (ruimte voor ruimte) woning naast de bestaande woning Esscheweg 268. Het plangebied is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”. Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aanwezige beschermde soorten in het plangebied. Op basis van het verkennend en het aanvullend natuuronderzoek is geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het licht van de Wet natuurbescherming. Voor de volledige onderbouwing ten aanzien van flora en fauna wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”, welke via onderstaande link raadpleegbaar is: [Ruimte voor Ruimte Vught Zuid: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie

Het aspect 'ecologie' levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Leidingen

In of bij het plangebied liggen geen onder- of bovengrondse leidingen, die van invloed zouden kunnen zijn op de planontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort, om in ruimtelijke plannen in te gaan op de veiligheidsrisico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt bij het huidige externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden geacht (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). Voor beide "risiconormen" geldt dat hoe groter de afstand tussen een plangebied en een risicobron is, des te kleiner de impact van het plan zal zijn op de hoogte van het risico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) heeft tot doel om hetzelfde minimale beschermingsniveau te bieden voor iedere burger in Nederland. Het PR beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, etc.), waarbij de 10^{-6} jr/contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een afwegingsinstrument dat tot doel heeft een bewuste afweging te stimuleren over het risico op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers. Het GR beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het GR wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het GR geldt geen wettelijke norm maar een oriëntatiewaarde die dient als uitgangspunt in de verantwoording van het groepsrisico.

Beoordeling en verantwoording

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een vrijstaande (ruimte voor ruimte) woning naast de bestaande woning Esscheweg 268. Het plangebied is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Vught Zuid". Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is een onderbouwing opgesteld voor het onderdeel externe veiligheid i.v.m. de ligging in de nabijheid van gasleidingen. Op basis van deze rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico voldoet bij deze buisleiding aan de grenswaarde en de richtwaarde, een berekening is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen knelpunten aanwezig voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

De factor voor het hoogste groepsrisico per kilometer is in de huidige situatie groter dan in de toekomstige situatie. Het verdwijnen van manege de Vughtse Hoeve dicht bij de buisleiding weegt op ten opzichte van het realiseren van de woningen. In geen van de situaties wordt de waarde van 0,1 maal de oriëntatiewaarde overschreden. Daarmee wordt het risico aanvaardbaar geacht

Voor de volledige onderbouwing en rapportage ten aanzien van externe veiligheid wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”, welke via onderstaande link raadpleegbaar is: [Ruimte voor Ruimte Vught Zuid: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Water

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap De Dommel verantwoordelijk.

Bestaande situatie

Ten noorden van het plangebied is een watergang aanwezig, welke zorgt voor ont- en afwatering van het gebied of de afvoer van hemelwater van bebouwing op achtergelegen gronden. Het oppervlaktewater uit het achterliggende gebied stroomt via een duiker onder de Bergenshuizensestraat naar de watergang langs de Esscheweg en stroomt vandaar af verder in noordelijke richting naar de stadswateren van Vught. De huidige afwateringssituatie is niet optimaal vanwege de bestaande lange duiker aan de Esscheweg. Deze duiker heeft een diameter van 0,50 m, heeft een grote lengte (ruim 310 m) en ligt, ten opzichte van het stadswater, relatief hoog (binnen onderkant buis ligt op NAP+3,95 m). Deze lange duiker zorgt in periodes met veel afvoer voor een aanzienlijke opstuwing. Vanuit het waterschap zijn in de huidige situatie echter geen klachten uit de omgeving bekend. Het is de intentie van het waterschap en de gemeente om een goed functionerend watersysteem te realiseren.

Grondwaterkwaliteit

In het plangebied is de GHG circa NAP+4,8 m. De watergang aan de rand van het plangebied heeft een drainerende werking, waardoor nabij de watergang de grondwaterstand lager is dan NAP+4,8 m.

Riolering

De toekomstige woning kan worden aangesloten op de drukriolering aan de Esscheweg.

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel

Het Algemeen Bestuur van waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft met dit plan aan wat zij de komende jaren doen aan droge voeten en schoon, voldoende, natuurlijk en mooi water. Speciale aandacht heeft voldoende water voor landbouw en natuur, wateroverlast en hittestress in het stedelijk gebied, het sluiten van kringlopen, verwijderen van ongewenste stoffen, zoals medicijnen, en het vergroten van het waterbewustzijn. Het plan dient hydrologisch neutraal te zijn. Voor uitwerking van de hemelwaterafvoer betekent dit het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de vijftrapsstrategie, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan watergangen en overloopgebieden met een geknepen afvoer naar watergangen.

Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still – step forward'. Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer). De verwachting is dat wanneer een bedrijventerrein wordt ontwikkeld met een gescheiden rioolstelsel met een bergende voorziening voor de piekafvoer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen), dit ook voor de waterkwaliteit voldoende is.

Voor het waterketenbeheer streeft Waterschap De Dommel naar een goed functionerende waterketen, waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Voor grondwater betekent grondwaterneutraal geen verandering van de grondwaterstand, waardoor in de omgeving van de plangebied verdroging of wateroverlast kan optreden.

In het plangebied dient voldoende ruimte en mogelijkheden te zijn om in de benodigde waterberging te voorzien. In de situatietekening is ruimte gereserveerd voor een infiltratievoorziening /-kratten met een minimale opvang van 16 m³ met een overloop naar de bestaande watergang.

4.9 Archeologie

Met de ondertekening van het Verdrag van Valletta (Malta) in 1992 is in Nederland de zorg voor het archeologisch bodemarchief aanzienlijk toegenomen. In het verdrag staat: Archeologische waarden moeten als onvervangbaar onderdeel van het culturele erfgoed worden meegenomen en te worden ontzien bij de ontwikkeling en besluitvorming van ruimtelijke plannen.

Met het in werking treden van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007 is het verdrag wettelijk verankerd en is de Monumentenwet 1988 herzien. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht, die de Wamz en de Monumentenwet 1988 heeft vervangen.

Een belangrijk archeologisch doel van de Erfgoedwet is om het archeologisch erfgoed ter plekke te behouden. Daarom is het verplicht om vroegtijdig in het proces van de ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden en hierin een afweging te maken. Vroegtijdig onderzoek maakt namelijk ruimte om te overwegen om archeologievriendelijke alternatieven toe te passen.

Als het archeologisch bodemarchief niet kan worden ontzien, kan voorafgaande aan de bodemverstoring een archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Of een onderzoek nodig is en welk onderzoek dit moet zijn, wordt bepaald op basis van de aanwezige archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingreep. De kennis die hierbij wordt vergaard, levert informatie op die ook als inspiratiebron kan dienen voor het ontwerp van een gebouw of bij het inrichten van de openbare ruimte. Zo kan het 'verhaal van de plek' ook door toekomstige generaties nog worden gelezen.

Beoordeling

Het initiatief voorziet in de bouw van een vrijstaande (ruimte voor ruimte) woning naast de bestaande woning Esscheweg 268. Het plangebied is onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”. Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de aanwezige archeologische verwachting door middel van een bureauonderzoek en booronderzoek. Op basis van dit onderzoek is het plangebied vrijgegeven voor archeologie. Voor de volledige onderbouwing en rapportage ten aanzien van archeologie wordt verwezen naar het bestemmingsplan “Ruimte voor Ruimte Vught Zuid”, welke via onderstaande link raadpleegbaar is: [Ruimte voor Ruimte Vught Zuid: Toelichting \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Conclusie

Daarmee vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

De laatste twee jaar ligt de nadruk sterk op de verankering van cultureel erfgoed in het bestemmingsplan. Dit is het gevolg van een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, door toevoeging van de volgende passage: De gemeente is verplicht op te nemen in nieuwe bestemmingsplannen `een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het betreft hier artikel 3.1.6, het vierde lid onder a.

Conclusie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen. De woning wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De cultuurhistorische waarde zijn bij de uitvoering van het beoogde plan niet in het geding.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het toevoegen van één vrijstaande woning zorgt voor een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Ten behoeve van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van de bestaande ontsluiting op de Esscheweg. Wel dient de bestaande inrit te worden verbreed, zodat een goede en veilige ontsluiting van het perceel kan worden gerealiseerd. De verkeersbewegingen worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Esscheweg.

Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarbij uitgegaan wordt van twee parkeerplaatsen per woning. Gelet op de ruimte op het erf is hier voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien voor de nieuwe woning. De verkeersafwikkeling levert geen belemmeringen op voor de omgeving. De verkeersbewegingen voegen zich eenvoudig binnen de bestaande verkeersstromen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden.

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Tevens zal een planschadeovereenkomst worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het initiatief betreft een ruimte-voor-ruimte kavel, hiervoor dient een ruimte-voor-ruimte titel te worden aangekocht. Dit dient zeker te zijn gesteld door middel van een aankoopbewijs voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.