

BESTEMMINGSPLAN DORPSSTRAAT 28 VUGHT

TOELICHTING
VASTGESTELD

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
B. Göertz & E.M. Crijns
15 maart 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Dorpstraat 28 Vught
IMRO-idn	NL.IMRO.0865.vghBPdorpsstraat28-VG01
Versie concept	September 2017
Versie ontwerp	Oktober 2017
Versie vastgesteld	15 maart 2018
Opgesteld door	Lisa Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel van het bestemmingsplan	6
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.1.1 Begrenzing van het plangebied	7
2.1.2 Juridische status	7
2.1.3 Inrichting van het plangebied	8
2.2 Beoogde situatie plangebied	9
2.2.1 Inleiding	9
2.2.2 Situering en beeldkwaliteit	10
2.2.3 Ontsluiting & parkeren	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 Structuurvisie Vught	16
3.3.2 Woonvisie gemeente Vught	17
3.3.3 Welstandsnota gemeente Vught 1 ^e herziening	17
3.3.4 Nota Groen, Groen Verbindt	19
4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodemkwaliteit	21
4.3 Wegverkeerslawaaï	22
4.4 Luchtkwaliteit	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.5.1 Inleiding	24
4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen	24
4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen	24
4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen	25
4.5.5 Beoordeling van het plangebied	25

4.6	Wet geurhinder en veehouderij	26
4.6.1	Inleiding	26
4.6.2	Omgeving van het plangebied	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering	27
4.7.1	Inleiding	27
4.7.2	Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied	28
4.8	Natuur en ecologie	28
4.8.1	Inleiding	28
4.8.2	Gebiedsbescherming	29
4.8.3	Soortenbescherming	30
4.9	Cultuurhistorie	33
4.9.1	Inleiding	33
4.9.2	Beoordeling van de omgeving	33
4.9.3	Beoordeling van het plangebied	34
4.10	Archeologie	34
4.10.1	Inleiding	34
4.10.2	Archeologische waarden binnen het plangebied	34
4.11	Water	36
4.11.1	Inleiding	36
4.11.2	Beleid Waterschap De Dommel	36
4.11.3	Gemeentelijk waterbeleid	37
4.11.4	Waterparagraaf	38
4.11.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
4.11.6	Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling	41
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	42
5.3	Algemene toelichting op de regels	42
5.4	Toelichting op de bestemmingen	42
5.4.1	Wonen	43
6.	UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	45
7.1	Procedure	45
7.2	Overleg	45

7.3	Inspraak	45
7.4	Zienswijzen	45

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Ecologische quickscan, Herontwikkeling Dorpsstraat 28, Vught, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek;

Bijlage 2 Vleermuizenonderzoek, Herontwikkeling Dorpsstraat 28, Vught, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek;

Bijlage 3 Vooronderzoek bodem, Dorpsstraat 28 te Vught, Bodeminzicht;

Bijlage 4 Archeologisch bureauonderzoek Dorpsstraat 28 te Vught, KSP Archeologie;

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, M-Tech Nederland BV.

Bijlage 6 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie Dorpsstraat 28 te Vught, hierna het plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een bibliotheek met daarachter gelegen een openbaar parkeerterrein. Beoogd wordt ter plaatse een woningbouwplan te ontwikkelen bestaande uit acht wooneenheden met bijbehorende 19 parkeerplaatsen. Beoogd wordt de huidige bibliotheek gedeeltelijk te slopen en te verbouwen ten behoeve van realisatie van zes appartementen en twee grondgebonden half-vrijstaande woningen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Vught. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto.

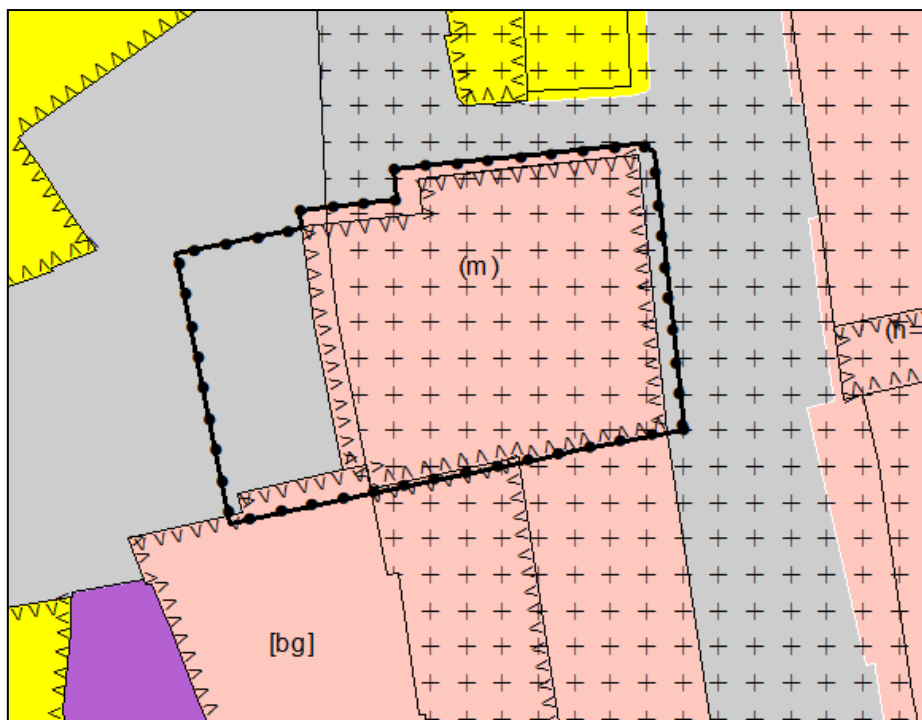


Figuur 1: Ligging plangebied op luchtfoto

De beoogde woningbouw ter plaatse is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' niet mogelijk. Derhalve dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Dit bestemmingsplan 'Dorpsstraat 28 Vught' bestaat uit regels, verbeelding en toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van de bestemming 'Centrum – 3' naar de bestemming 'Wonen' mogelijk ten behoeve van de beoogde 8 wooneenheden en 19 parkeerplaatsen van het plangebied aan Dorpsstraat 28 te Vught.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Vught e.o.' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Centrum – 3' met de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht', de functieaanduiding 'maatschappelijk' en een bouwvlak. Het overige deel van het plangebied is bestemd als 'Verkeer'. Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve een maatschappelijke functie toegestaan en is openbaar parkeren achter de bibliotheek mogelijk.

2.1.3 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Dorpsstraat 28, in het centrum van Vught. Het plangebied is thans grotendeels bebouwd en in gebruik als bibliotheek. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.





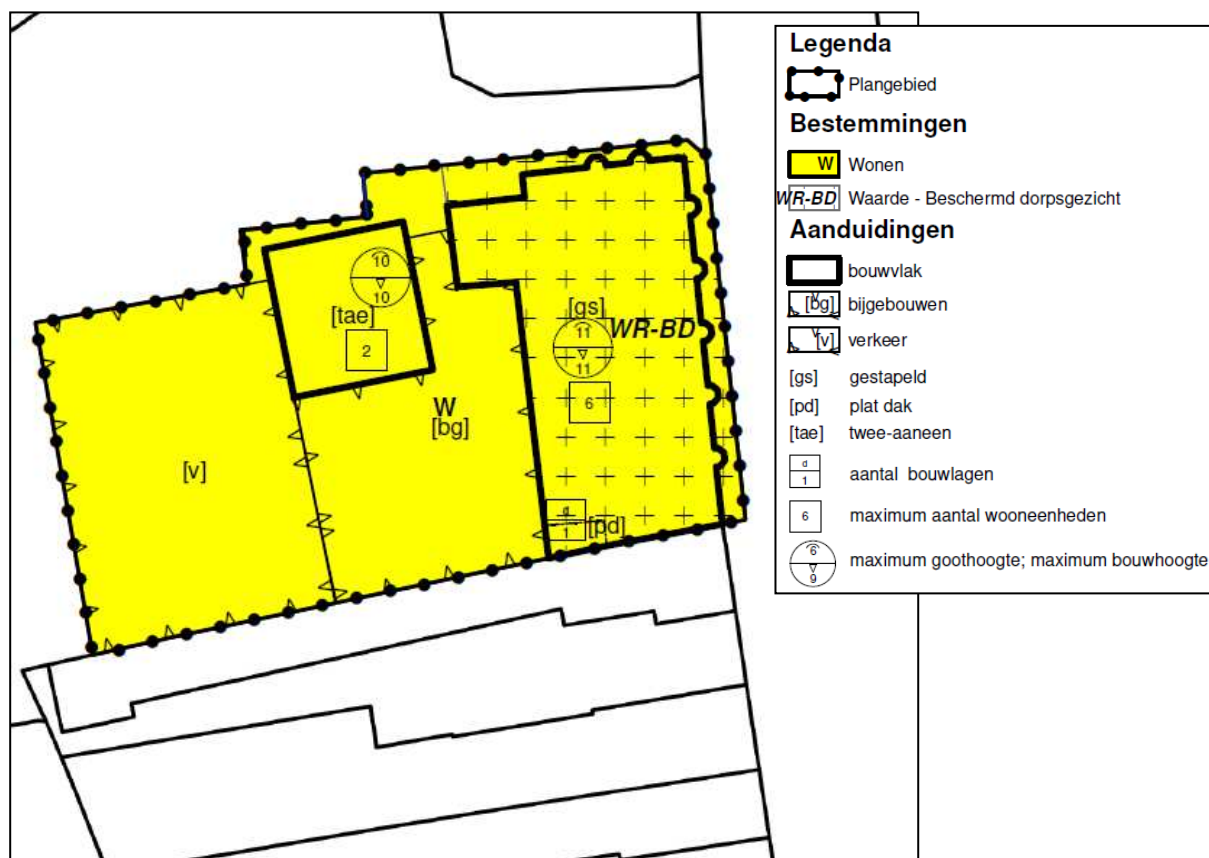
Figuur 4: Foto's plangebied in huidige situatie (Bron: Google maps)

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied acht woningen op te richten in de vorm van zes appartementen en twee grondgebonden half-vrijstaande woningen. De zes appartementen worden in de voormalige bibliotheek gerealiseerd, die hiertoe gedeeltelijk gesloopt en herbouwd wordt. Er worden drie appartementen op de begane grond gerealiseerd en drie appartementen op de verdieping. De drie appartementen op de begane grond worden voorzien van een patiotuin en de twee grondgebonden half-vrijstaande woningen hebben elk een tuin. Tevens worden binnen het plangebied ten behoeve van de woningbouwontwikkeling 19 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het grootste gedeelte van het plangebied zal daartoe worden bestemd als 'Wonen', waarbij een onderverdeling zal worden gemaakt in de bouwaanduiding 'gestapeld' ten behoeve van de zes appartementen en 'twee-aaneen' ten behoeve van de twee grondgebonden half-vrijstaande woningen. De overige gronden zijn bestemd voor parkeren en manoeuvreren en worden dan ook aangeduid ten behoeve van verkeer. In navolgende figuur is de verbeelding van de beoogde planologische situatie weergegeven.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Situering en beeldkwaliteit

Binnen het plangebied worden acht wooneenheden gerealiseerd. Dit betreft zes appartementen en twee grondgebonden half-vrijstaande woningen. De appartementen worden gesitueerd aan de Dorpsstraat en de grondgebonden half-vrijstaande woningen worden gesitueerd aan een zijstraat van de Dorpsstraat. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie binnen het plangebied.





Figuur 6: Beeld van het plangebied (Schetsontwerp, FG Architectuur, 09-05-2015)

Doel voor de locatie is qua uitstraling aansluiting te maken bij de bestaande architectuur van de straatwand. De architectuur is gebaseerd op het 'jaren 30'- tijdbeeld in traditionele stijl.

De Dorpsstraat valt onder het 'Beschermd dorpsgezicht'. In de straat staan meerdere gemeentelijke monumenten in deze traditionele stijl. Aansluiting bij de stijl en karakter van deze woningen is gewenst om het 'Beschermd dorpsgezicht' te versterken.

De segmentering van de gevel blijft in de structuur van het bestaande gebouw. Het aantal appartementen is gebaseerd op deze segmentering: 3 op de begane grond en 3 op de verdieping. Verticale belijningen in de gevel en staande verhoudingen van gevelelementen sluiten aan bij de traditionele stijl van de overige gebouwen in de straat. De materialisering is traditioneel van aard. Toepassing van kunststoffen is niet toegelaten. Het kleurgebruik dient rustig en terughoudend te zijn.

De aansluiting van het pand op naastgelegen woning aan Dorpsstraat 30 is in overleg met de bewoner van het betreffende pand aangepast. De in onderhavige toelichting getoonde schetsontwerpen wijken af van de in dit overleg gemaakte afspraken. Het overleg heeft tot aanpassingen van de regels en verbeelding geleid. Ter plaatse van een deel van het bouwvlak zijn op

de verbeelding bij onderhavig bestemmingsplan de aanduidingen 'plat dak' en 'aantal bouwlagen' opgenomen. In de regels bij onderhavige bestemmingsplan is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' uitsluitend een plat dak gerealiseerd is toegestaan en middels de aanduiding 'aantal bouwlagen' is geregeld dat ter plaatse maximaal één bouwlaag gerealiseerd mag worden. Deze regels dienen onder andere ter bescherming van de privacy van de bewoner van het pand aan Dorpsstraat 30.

2.2.3 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat. De appartementen zijn toegankelijk via deze weg. De twee grondgebonden half-vrijstaande woningen en het parkeerterrein zijn gelegen aan de achterzijde van het beoogde appartementencomplex. Beide zijn via een zijstraat van de Dorpsstraat toegankelijk. Deze zijstraat, die tevens Dorpsstraat heet, mondt in de huidige situatie uit in een openbare parkeerplaats. Parkeren en manoeuvreren dient plaats te vinden op eigen terrein. Een deel van de parkeerplaats wordt met de beoogde herontwikkeling dan ook onttrokken van haar openbaarheid en in gebruik genomen als privé-parkeerterrein ten behoeve van de acht wooneenheden. Hier worden 19 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor parkeren en manoeuvreren op eigen terrein. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. De tuinen van de drie appartementen en de twee grondgebonden half-vrijstaande wooneenheden zijn toegankelijk via de zijstraat en het privé-parkeerterrein.

2.2.3.1 Parkeerbeleid gemeente Vught

Door de gemeente Vught is het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' opgesteld. Herin worden per functie en per deelgebied parkeernormen voorgeschreven. Daarbij zijn de parkeernormen zoals opgesteld door CROW als uitgangspunt genomen. De gemeente Vught heeft ervoor gekozen te werken met het gemiddelde van de minimale en maximale parkeernormen zoals opgesteld door CROW. Het plangebied valt binnen het gebied 'Vught centrum'. Voor een twee-onder-een-kap koopwoning in dit gebied geldt een parkeernorm van 1,4. De appartementen vallen onder omschrijving 'koop, etage, midden', de parkeernorm bedraagt 1,1 ten behoeve van deze woningen. Er worden 2 twee-onder-een-kap woningen en 6 appartementen beoogd. Derhalve dienen minimaal 9,4 oftewel 10 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen 19 parkeerplaatsen gerealiseerd worden, daarmee wordt ruim voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernormen. Tevens wordt daarmee voldaan aan de parkeernormen zoals opgesteld door CROW. Hiervoor geldt 2,6 parkeerplaats bij twee-onder-een-kap woningen binnen de bebouwde kom en 2,3 parkeerplaats voor 'koop etage midden'. Daarmee zouden 19 parkeerplaatsen toereikend zijn.

Beleidskaders

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Nationaal belang nummer 13 betreft de "zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten". Om te bereiken dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimte ordening (Bro).

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke 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.'

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

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'. Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied 8 wooneenheden op te richten, bestaande uit 6 appartementen en 2 grondgebonden half-vrijstaande woningen. De beoogde herontwikkeling hoeft niet gezien te worden als een 'stedelijke ontwikkeling', omdat de grenswaarde van 12 wooneenheden die geldt voor een stedelijke ontwikkeling niet overschreden wordt. Derhalve is toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SRO) vastgesteld, waarmee de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening uit 2010 is geactualiseerd. De provincie geeft in de SRO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SRO wordt nader geconcretiseerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de in de SRO genoemde doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

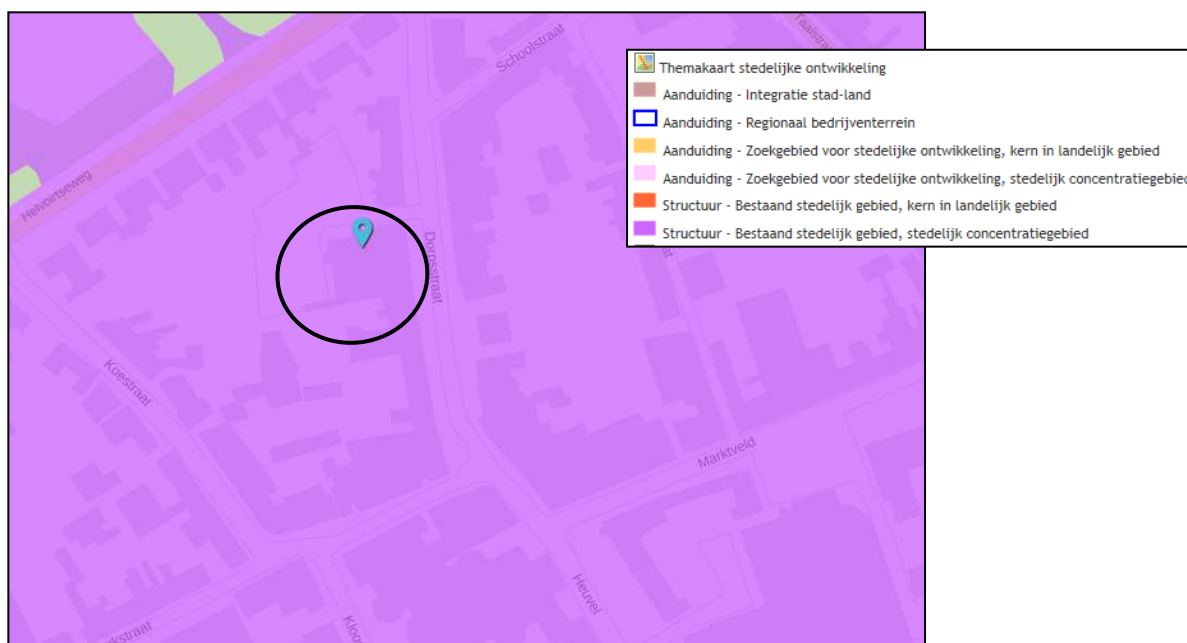
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Themakaarten

In de Verordening ruimte is een aantal themakaarten opgenomen, waarop beoogde ontwikkelingen voor de provincie Noord-Brabant zijn aangegeven. Deze kaarten laten een toetsingskader zien van beoogde ontwikkelingen in het kader van: 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart, ter plaatse van het plangebied.



Figuur 7: Kaart 'stedelijke ontwikkeling' voor het plangebied en omgeving

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied'. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw betreft een passende ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 3.2.2.4 worden de voor onderhavig bestemmingsplan relevante regels voor het bestaand stedelijk gebied nader toegelicht.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Over het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en de omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving.

Ter plaatse van het plangebied wordt een bestaande locatie binnen stedelijk gebied herontwikkeld naar woningbouw. De beoogde ontwikkeling leidt tot ruimtelijke kwaliteitswinst. De beoogde woningen passen in de omgeving.

3.2.2.4 Regels voor woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied

Artikel 4.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat woningbouw uitsluitend is toegestaan in bestaand stedelijk gebied. Artikel 4.3 bepaalt dat de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg dienen te worden nagekomen. De beoogde nieuwbouw dient zich te verhouden tot deze gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk concentratiegebied, waarbinnen in totaal 8 nieuwe wooneenheden worden beoogd. In paragraaf 3.3.3 wordt de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw nader beschreven, waarbij tevens wordt gerefereerd aan het regionaal ruimtelijk overleg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van de gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Hoofdambitie van de structuurvisie is één Vught te creëren. Een van de uitgangspunten daarbij is dat de gemeente zich wil blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente, waarin zij blijvend willen investeren in zowel de wijken als de voorzieningen.

In de structuurvisie wordt het volgende gesteld over transformatie:

‘Bij transformaties zal de gemeente de komende jaren telkens sturen op een hoogwaardige invulling qua ordening, materialisering en vormgeving en het behouden en benutten van de huidige kwaliteiten.’

Specifiek voor ontwikkelingen in het centrum is opgenomen dat deze prioriteit behoeven als ‘toonaangevend beeld van Vught’. Naast winkels en horeca biedt het centrum ruimte voor andere

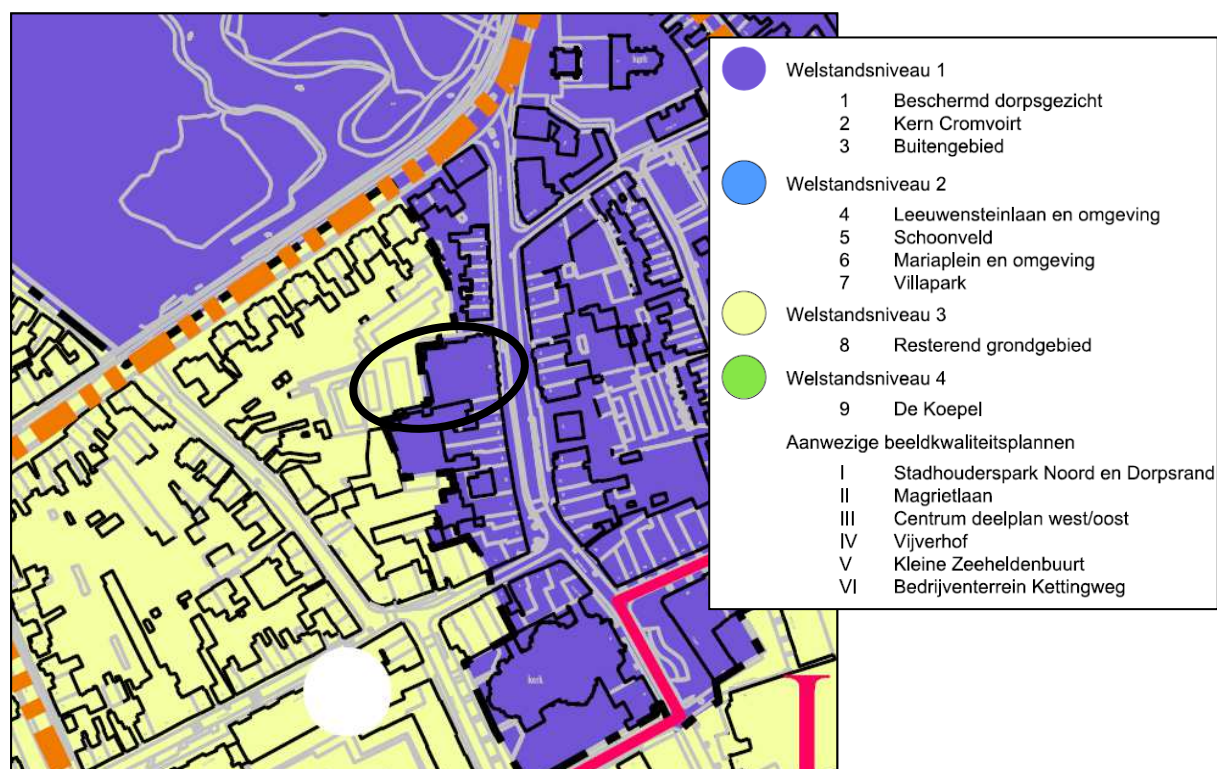
publieksaantrekkende functies, maar ook voor wonen. De beoogde herontwikkeling om de bibliotheek aan dorpsstraat 28 gedeeltelijk te slopen en te verbouwen tot appartementencomplex waarbij tevens 2 grondgebonden half-vrijstaande woningen gerealiseerd worden, draagt bij aan de gewenste ontwikkelingen in het centrum. Tevens wordt beoogd de architectuur ter plaatse beter aan te laten sluiten op de beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

3.3.2 Woonvisie gemeente Vught

In de woonvisie van de gemeente Vught wordt de visie voor het gemeentelijke woonbeleid van 2016-2020 uiteengezet. Uit de woonvisie komt andere naar voren dat meer kansen gecreëerd dienen te worden voor starters en jonge gezinnen en dat meer mogelijkheden geboden moeten worden voor doorstromen in de huur en in de koop in alle segmenten. Met de ontwikkeling van 2 twee-onder-een-kap woningen en de zes appartementen wordt daarbij aangesloten. Tevens wordt aangegeven dat ingezet wordt op extra flexibiliteit door initiatiefnemers die gebouwen anders willen gebruiken hierin te faciliteren. Het duurzame hergebruik van centrumlocatie middels de verbouw van de huidige bibliotheek en daarmee de omschakeling naar een woningbouwlocatie op een inbreidingslocatie is passend binnen de woonvisie van de gemeente Vught.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Vught 1^e herziening

Door de gemeente Vught is een welstandsnota opgesteld, op 25 april 2013 is de 1^e herziening van de welstandsnota vastgesteld. In deze nota is het welstandsbeleid voor de gemeente Vught vastgelegd. Bij de nota hoort een kaart waarop bepaalde welstandsgebieden zijn aangegeven.



Figuur 8: Uitsnede kaart Welstandsnota 1^e Herziening 2013

Op basis van deze kaart is het plangebied ter hoogte van de bebouwing aangewezen als 'Welstandsniveau 1' en vervolgens 'beschermd dorpsgezicht'. De achterliggende gronden zijn

bestemd als 'resterend grondgebied' van 'welstandsniveau 3'. De beoordelingscriteria luiden hier als volgt:

Algemeen

- *in de structuur, de opbouw en de breedte van de bebouwing zijn het oorspronkelijke ruimtelijk karakter, met als uitgangspunt kleinschaligheid en diversiteit en de historische ontwikkeling afleesbaar.*
- *de bebouwing en de stedenbouw worden behandeld vanuit de toegekende monumentale status van beschermd dorpsgezicht.*

Plaatsing en situering

- *bij nieuwbouw blijft de samenhangende en gesloten karakteristiek van de gevelwand behouden.*
- *Panden zijn rechtstreeks georiënteerd op de openbare ruimte. Toegangen naar publieksruimten steeds aan de straat situeren.*

Massa en vorm

- *bij panden die een stedenbouwkundig geheel vormen, blijven toevoegingen per pand ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de ritmiek van het geheel.*
- *De kapvorm en kaprichting sluiten aan bij die van de omgeving en het karakter van het pand.*
- *Een meer eigentijdse vormgeving van een kap, sluit aan bij het bestaande bekappingsbeeld.*

Gevelopbouw

- *Bij verbouw en renovatie worden de oorspronkelijk gevelopbouw, ornamentiek en het materiaal- en kleurgebruik gerespecteerd.*
- *De architectonische eenheid van het oorspronkelijk pand blijft uitgangspunt in geval van splitsing.*
- *De individualiteit van de panden dient ten alle tijden gehandhaafd te blijven, ook als de diverse panden intern zijn geschakeld.*
- *In de horizontale gevelopbouw dient respectvol omgegaan te worden met de onderzijde (plint) en de bovenzijde (goot of kroonlijst).*
- *Toevoegingen aan panden met relatief vlakke voorgevels (die door de ambachtelijke bouwkundige detaillering van ramen, kozijnen, deuren, luiken, puien, daklijsten, metselwerk, ornamenten etc. hun plasticiteit verkrijgen) zijn bij uitzondering toelaatbaar, mits ondergeschikt aan de totale gevelwand.*
- *De entrees naar bovenwoningen dienen in de straatgevel gehandhaafd te blijven. Bij (ver)nieuwbouw dienen dergelijke entrees bij voorkeur weer te worden aangebracht.*

Kleur- en materiaal gebruik

- *het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat dit de architectuur ondersteunt. Tevens is het stadsbeeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.*
- *Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.*

Met de ontwikkeling ter plaatse van de Dorpsstraat 28 te Vught zal een deel van het gebouw behouden blijven, daarbij wordt de huidige voorgevel (het belangrijkste aanzicht) voor een groot deel in tact gelaten. De grootste aanpassing ten opzicht van de huidige situatie is dat het dak wordt opgehoogd en op het dak zullen dakkapellen worden geplaatst. De huidige erkers aan de voorzijde

worden behouden. Voor de entree geldt dat deze op dezelfde plek zal blijven, waarbij gekozen zal worden voor een nieuw uiterlijk. Ook de ramen blijven op dezelfde plekken gesitueerd en qua materiaal- en kleurgebruik zullen een aantal modernisering van kleine aard doorgevoerd worden. Er zal één nieuwe entree worden toegevoegd aan de voorzijde van het pand. Deze zal qua uitstraling aansluiten op de hoofdentree maar hieraan een ondergeschikte functie hebben. Navolgend wordt het huidige en toekomstige beeld weergegeven waarbij op het ontwerp is aangegeven welke aanpassingen gedaan worden ten opzichte van de huidige situatie. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de beoordelingscriteria die gelden voor het 'beschermde dorpsgezicht' voortkomend uit de welstandsnota van de gemeente Vught.



Figuur 9: Huidige en toekomstige situatie Dorpsstraat 28 te Vught

3.3.4 Nota Groen, Groen Verbindt

De Nota Groen, Groen verbindt biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur in de openbare ruimte. Een belangrijk speerpunt van de Nota Groen is dat de gemeente middels groenstructuren één Vught wil creëren. Op dit moment wordt het groen

binnen de gemeente goed gewaardeerd en bestempeld als van hoge kwaliteit zijnde. De gemeente beoogt dit in de toekomst te behouden en nog verder te versterken.

De huidige bomen en overige beplanting zullen met de ontwikkeling versterkt worden. In samenhang met de ontwikkeling aan Dorpsstraat 28 zal aan de voorzijde van het pand een lage groenvoorziening worden aangelegd. Daarmee worden de huidige groenstructuur van de voortuinen van naastgelegen gebouwen doorgetrokken en wordt het gebouw geaccentueerd. Tevens brengt het meer groen in het centrum van Vught ten opzichte van de huidige situatie waarbij er geen groen aanwezig is aan de voorzijde van de bibliotheek. De twee-onder-een-kap woningen zullen worden voorzien van een voortuin. Het parkeerterrein zal volledig worden omkaderd door een haag die de auto's aan het zicht onttrekt.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van de oprichting van 8 nieuwe woningen en 19 parkeerplaatsen. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Er is sprake van de bouw van minder dan 2.000 woningen en een oppervlakte van minder dan 100 hectare. In dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.2 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. In een later stadium zal ten behoeve van de bodemkwaliteit een vervolgonderzoek worden ingesteld. De grond is in de huidige situatie voor het overgrote deel verhard. Het vervolgonderzoek zal derhalve in een later stadium, in samenhang met de sloop van een deel van de bebouwing, worden uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten van het verkennen bodemonderzoek weergegeven.

'Conclusie

Door middel van het uitgevoerde vooronderzoek is inzicht gekregen in verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreiniging op de onderzoekslocatie Dorpsstraat 28 te Vught.

Op de onderzoekslocatie is geen sprake (geweest) van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed.

De locatie behoort al sinds de negentiende eeuw (en waarschijnlijk langer) bij de bebouwde kom van Vught. Op oude topografische kaarten zijn voormalige bebouwingen te zien. Tot de jaren zeventig heeft een weg het plangebied doorkruist. Het westelijke deel van de onderzoekslocatie, nu parkeerplaats, was tot de jaren negentig bebouwd. Op basis van de vervallen bodemkwaliteitskaart wordt de locatie aangemerkt als wonen <1930./

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie heterogeen verdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve een belemmering vormt voor de aanstaande herbestemming van de onderzoekslocatie ter plaatse. Verkennend bodemonderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht. De opdrachtgever geeft aan dat veldwerk en monsternamen plaatsvindt na sloop van de bebouwing die niet wordt gehandhaafd binnen het beoogde plan.

Hypothese en onderzoekstrategie

(deel)-locatie	opper-vlakte	hypo- these	boringen		analyses	
gehele locatie	1.700 m ²	VED-HE	10	tot 0,5 m-mv	3	standaardpakket ¹ boven- grond
			2	tot 2,0 m-mv/grondwater	1	standaardpakket ondergrond
			1	peilbuis		standaardpakket ² grondwa- ter

1) Het NEN 5740 standaardpakket bodem bestaat uit de volgende parameters: droogrest, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's, PAK, minerale olie.

2) Het standaardpakket grondwater bestaat uit de volgende parameters: metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), vluchtige aromatische koolwaterstoffen, vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen, minerale olie.

Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem. Een asbestonderzoek conform NEN5707 maakt derhalve geen deel uit van de onderzoeksstrategie. De bodem wordt visueel beoordeeld op aanwezigheid bijmenging van puin, baksteen en asbestverdachte fragmenten. Zo nodig wordt de strategie bijgesteld op basis van veldbevindingen.

Het onderzoeksrapport 'Vooronderzoek Dorpsstraat 28 te Vught' d.d. 5 september 2017, met projectnummer B1923, uitgevoerd door Bodeminzicht maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavige toelichting.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst

dient te worden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de Dorpsstraat 28 te Vught is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai gedaan. Navolgend worden hiervan de resultaten weergegeven:

“Samenvatting en conclusies

In opdracht van Crijns Rentmeesters is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai uitgevoerd naar het pand gelegen aan de Dorpsstraat 28 te Vught. Planologisch is dit momenteel bestemd als een bibliotheek. Het voornemen bestaat om dit pand tot woonfunctie te verbouwen. Op grond van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek aangevraagd voor de bestemmingsprocedure.

Met betrekking tot het aspect weg- en railverkeerslawaai bevindt de projectlocatie zich binnen de geluidzone van de autosnelwegen A2 en A65, de Helvoirtseweg en de spoorlijn Den Bosch – Vught/Tilburg. Daarnaast is de Dorpsstraat (30 km/u-weg) meegenomen in het onderzoek.

De geluidbelastingen vanwege de A2, A65, Helvoirtseweg en de spoorweg voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, waardoor het aanvragen van hogere grenswaarden weg- of railverkeerslawaai niet aan de orde is.

De geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen (Dorpsstraat) bedraagt ten hoogste 55 dB. Afgewogen kan worden om middels een onderzoek gevelgeluidwering aan te tonen of een binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerd wordt behaald.”

Het onderzoek ‘Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaai’ d.d. 6 september 2017 met rapportnummer Dor.VUG.17.AO BP-01, uitgevoerd door M-Tech Nederland BV maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavige toelichting. De gevels van het gebouw zullen op een dusdanige manier worden uitgevoerd dat wordt voldaan aan de in het bouwbesluit gestelde normen voor geluidsbelasting.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor

woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van 8 nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

4.5.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

4.5.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

4.5.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

4.5.5 Beoordeling van het plangebied

4.5.5.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

4.5.5.2 Transport

Wegtransport

Het plangebied ligt niet binnen 200 meter van de snelwegen A2 en A67. Deze afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat de wegen geen belemmering vormen voor het plangebied.

Transportleidingen

Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 400 meter tot het plangebied bevindt zich een spoorverbinding. Deze afstand is voldoende groot om te kunnen stellen dat het spoor geen belemmering vormt voor het plangebied.

4.5.5.3 Externe beoordeling plangebied

Door de Brandweer Brabant-Noord is een Advies inzake de externe veiligheid ten gevolge van de beoogde ontwikkeling opgenomen. Navolgend wordt dit advies uiteengezet:

“Het plangebied ligt op een afstand van ca 400 meter van de spoorlijn Boxtel – 's-Hertogenbosch. De afstand tussen het plangebied en de A2 bedraagt ca. 325 meter. Over

beide transportassen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor beide transportassen geldt dat de Pr contour op de transportas zelf ligt en de oriënterende waarde <1 bedraagt.

De ontwikkeling leidt tot een vermindering van het aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van beide transportassen. In het plangebied zullen in tegenstelling tot de huidige situatie nu wel 's nachts een beperkt aantal mensen aanwezig zijn. Dit leidt naar verwachting tot een zeer beperkte afname van het groepsrisico.

Indien het groepsrisico afneemt is een groepsrisicoverantwoording conform artikel 8 Bevt niet nodig is. Wel dient conform artikel 7 in het ruimtelijk besluit aandacht aan de mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden besteed waarbij de Veiligheidsregio conform artikel 9 in de gelegenheid moet worden gesteld hierover te adviseren.

De ontwikkeling betreft het oprichten van 6 appartementen en 2 grondgebonden woningen. Maatgevend scenario geldend voor het plangebied is een toxische wolk. Als gevolg van eisen in het Bouwbesluit zijn nieuwbouw woningen goed geïsoleerd en zijn deze prima geschikt om als schuilplaats te dienen. Uit het plan blijkt niet dat de woningen specifiek bedoeld zijn voor niet-zelfredzame personen, aangenomen kan worden dat de aanwezigen na alarmering in staat zijn op de juiste manier te handelen. De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld. Het bestrijdingsvraagstuk speelt in het plangebied niet, de bestrijding van het incident vindt op plaats incident plaats. Bovenstaande leidt tot de conclusie dat vanuit het aspect externe veiligheid er geen reden belemmeringen bestaat om deze ontwikkeling toe te staan en er geen aanleiding bestaat voor een nader advies. U kunt bovenstaande paragraaf als ons advies conform art 9 Bevt beschouwen."

4.5.5.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten.

4.6 Wet geurhinder en veehouderij

4.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden. De grenswaarden worden weergegeven in odour units per vierkante meter lucht (ou/m³). Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van een veehouderijbedrijf binnen of buiten de concentratiegebieden en de ligging van de veehouderijbedrijven binnen of buiten de bebouwde kom.

De gemeente Vught heeft geen eigen geurverordening vastgesteld, waarmee de wettelijke kaders maatgevend blijven. Derhalve geldt ter plaatse een geurnorm van 3 oue/m³ voor de voorgrondbelasting.

4.6.2 Omgeving van het plangebied

De meest dichtbijgelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter van het plangebied. Derhalve kan worden gesteld dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt ten aanzien van de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Doordat in de omgeving geen veehouderij is gelegen kan worden gesteld dat in dit kader ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Door de beoogde herontwikkeling worden ook geen veehouderijbedrijven in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied':

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De VNG-brochure geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'

"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Vught kan het getypeerd worden als gelegen binnen een gemengd gebied.

4.7.2 Bedrijven en milieuzonering ten opzichte van het plangebied

Het centrumgebied van Vught is ter plaatse van de bestemming 'Centrum – 3' bestemd voor detailhandel, horeca, maatschappelijke doeleinden, kantoor, dienstverlening en wonen. In de nabijheid van het plangebied (binnen een straal van 50 meter) is aan Dorpsstraat 34-36 een juwelier gevestigd, aan Dorpsstraat 19 een schoenenwinkel, aan Dorpsstraat 25 een ijssalon en aan Dorpsstraat nummer 7 en 27 beide een makelaarskantoor gevestigd. Op al deze bedrijven is milieucategorie 1 van toepassing, waarbij op basis van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering geen aan te houden richtlijnafstand van toepassing is in het gemengd gebied.

Op een afstand van 15 meter tot het plangebied een schilders- en glasbedrijf gevestigd, te weten Koestraat 14. De activiteiten ter plaatse betreffen opslag van materialen ten behoeve van de bedrijfsvoering daarbij zijn een kantoor, magazijn en werkplaats aanwezig. Tevens bevinden er zich een aantal houtbewerkingsmachines voor hobbymatig gebruik en worden enkele gasflessen opgeslagen op het buitenterrein. Omdat in de bedrijvenlijst van de VNG geen specifiek schildersbedrijf is opgenomen kan worden volstaan met een beredenering op basis van vergelijkbare bedrijven. Het schildersbedrijf is vergelijkbaar met een aannemingsbedrijf en kan daarbij op grond van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering in categorie 2 geplaatst worden. Voor de bedrijven in deze milieucategorie dient in het gemengd gebied een afstand van 10 meter tot het plangebied aangehouden te worden. Voor kleinschalige timmerwerfabrieken met een oppervlakte tot 200 m² wordt op basis van de VNG bedrijvenlijst een grootste afstand van 50 meter aangegeven in het kader van het aspect geluid. Omdat in dit geval slechts sprake is van enkele houtbewerkingsmachines die in hobbymatig gebruik zijn kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. De grootste afstand kan wegens de kleinschaligheid en de aard van de activiteiten worden teruggeschaald overeenkomstig een categorie 2 of 1 bedrijf waarvoor in gemengd gebied een maximale grootste afstand van 10 meter geldt. Voor opslag van materialen of verhuur van opslagruimte geldt een grootste afstand van 10 meter in gemengd gebied. Derhalve kan gesteld worden dat ter plaatse van het schildersbedrijf activiteiten worden uitgevoerd overeenkomend een categorie 2 bedrijf, hiervoor geldt een grootste afstand van 10 meter in gemengd gebied. Met een afstand van circa 15 meter tot de parkeerplaats en 23 meter tot de woonbestemming wordt hieraan voldaan.

Geen andere bedrijven zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied. Er zijn ook geen bedrijven in de ruimere omgeving gelegen waarvoor in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering een grote afstand dan 50 meter geldt. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.8 Natuur en ecologie

4.8.1 Inleiding

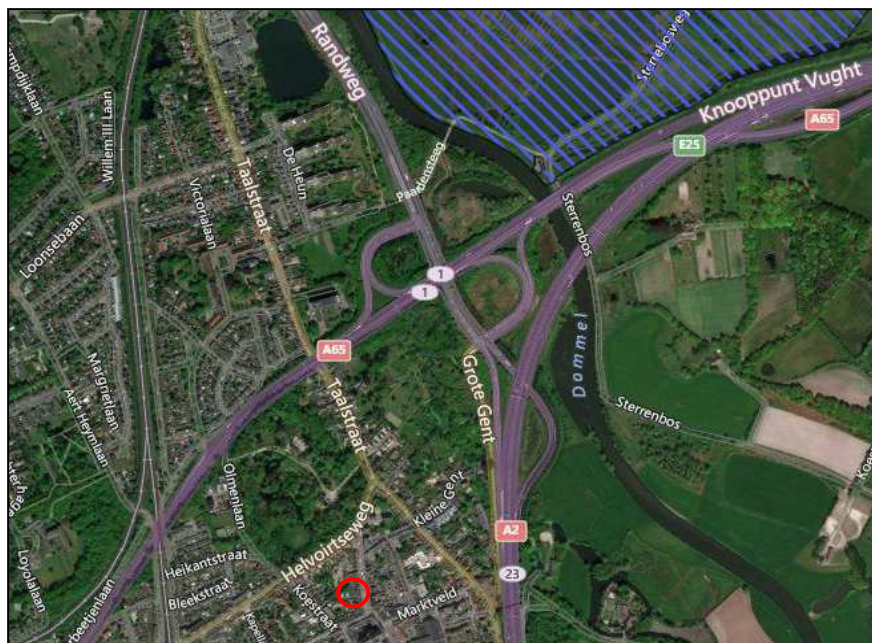
Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en

verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming). Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het plangebied.

4.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Op een afstand van circa één kilometer ten noordoosten van het plangebied is het Natura-2000 gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek gelegen. Op navolgende figuur zijn de ligging van het plangebied en het Natura 2000 gebied weergegeven.



Figuur 10: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebied

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is door de ligging op dermate grote afstand en de dermate kleine impact van het plan ten opzichte van het Natura 2000 gebied Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld naar een woningbouwlocatie.

Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan flora en fauna voor wat betreft de gebiedsbescherming:

"Natura 2000-gebied

Op natura 2000-gebieden worden geen negatieve effecten verwacht gelet op de afstand en de schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling. Een toetsing aan de Natura 2000 wetgeving wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

NNN-gebied (voormalig EHS)

Op NNN-gebied worden geen negatieve invloeden verwacht gelet op de afstand en schaal en aard van de voorgenomen ontwikkeling. Een toetsing aan het NNN/ EHS-beleid wordt niet noodzakelijk geacht."

4.8.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen. Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan voor wat betreft de soortenbescherming:

- *"De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met een relatief grote waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. De bebouwing en de ligging daarvan biedt geschikte condities om verblijfplekken te verwachten. Het groen binnen het plangebied is marginaal om enige relevante functie aan vleermuizen te kunnen bieden.*
- *Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Er wordt niet verwacht dat het plangebied op enige essentiële wijze deel zal uitmaken van hun leefgebied.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en grondgebonden zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Zover deze in de omgeving aanwezig kunnen zijn, liggen deze op voldoende afstand om geen verstoring te verwachten ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling.*
- *Niet geheel uitgesloten kunnen worden een aantal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*

- *Concluderend kan gesteld worden dat verblijfplekken van vleermuizen binnen spouwmuren, achter gevelbekleding en onder dakpannen niet uitgesloten kan worden. Indien het broedseizoen in acht wordt genomen, worden als gevolg van de uitvoering van de plannen en de herontwikkeling van de locatie geen negatieve effecten verwacht op overige beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden."*

De quickscan flora en fauna, door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, projectnummer 1706-1 d.d. 31 juli 2017 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Ten behoeve van de verwachting dat er mogelijk vleermuizen binnen het plangebied verblijven is een vervolgonderzoek uitgezet. Daartoe is het rapport 'herontwikkeling Dorpsstraat 28 Vught – vleermuizenonderzoek' opgesteld oor Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, d.d. 27 september 2017. Navolgend worden hiervan de resultaten weergegeven:

'Conclusie

De enige vleermuissoort die als beschermde soort binnen het plangebied voorkomt is de Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus).

Er werd één verblijfplek geconstateerd binnen het deel van de bebouwing dat intact blijft. Deze verblijfplek functioneert voor één of hooguit enkele vleermuizen. Niet uit te sluiten valt dat deze verblijfplek naast zomerverblijf ook als paar- en winterverblijf functioneert. Beschadiging of vernietiging van deze verblijfplek doordat onzorgvuldig te werk wordt gegaan bij ingrepen betekent een overtreding van artikel 3.5 lid van 4 van de Wet Natuurbescherming.

Het onderzoek geeft geen uitsluiting over aanwezigheid van kraamverblijven. Echter het ligt vanwege omgevingsfactoren en afwezigheid van sporen van recent kraamverblijf niet voor de hand om deze te verwachten.

Er wordt niet verwacht dat het plangebied verblijfplekken van dusdanige omvang en functie bevat, waarvan vernietiging van invloed kan zijn op de staat van in stand houding van de lokale populatie.

Niet geheel uitgesloten kan worden verblijf van een of enkele overwinterende vleermuis in de spouwruimten of zomerverblijf in een andere periode van het jaar dan waarin het onderzoek plaats vond. Bij uitvoering van de sloopwerkzaamheden dienen daarom voorzorgsmaatregelen genomen te worden om verblijvende vleermuizen niet te beschadigen of te vernietigen.

Uitvoering van de plannen betekent geen aantasting van groenstructuren die voor vleermuizen van enig bijzonder belang kunnen zijn al onderdeel van het functioneel leefgebied.

Concluderend kan gesteld worden indien afdoende mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen om de functionaliteit van een vastgestelde verblijfplek te waarborgen en voldoende maatregelen genomen worden om beschadiging of vernietiging van vleermuizen door sloop- en andere werkzaamheden te voorkomen vindt geen overtreding van de Wet Natuurbescherming plaats.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Uitgevoerde mitigerende maatregelen

Door Bleijenburg Vught B.V. worden op 1-10-2017 ter mitigatie van de vastgestelde verblijfplek 6 vleermuiskasten van het type A opgehangen op plekken die door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek geadviseerd zijn en conform de richtlijnen zoals die gegeven zijn in het Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.10 2017. Er zijn 3 extra vleermuiskasten opgehangen dan de voorgeschreven 3 per verblijfplek met het oog op vleermuizen die eventueel door de werkzaamheden verdreven worden.

Verplichte mitigerende maatregelen

Conform de richtlijnen zoals die gegeven worden in Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 1.0, 2017 dient gedurende de actieve periode (half april-half oktober) van vleermuizen een wenningsperiode aan de opgehangen vleermuiskasten van 3 maanden in acht genomen te worden alvorens de oude verblijfplek onklaar wordt gemaakt. De bestaande verblijfplek dient ongeschikt gemaakt te worden door geleidelijk licht en tocht toe te laten. Na uitvoering van de ingrepen dient ter vervanging van de verdwenen verblijfplek een nieuwe permanente vaste verblijfplek ter beschikking te staan, waarna vleermuiskasten verwijderd kunnen worden.

Met het oog op eventueel overwinterende vleermuizen in de spouwruimten dient de sloop buiten de winterperiode plaats te vinden. Alvorens tot sloop overgegaan wordt dienen de spouwruimten geleidelijk ongeschikt gemaakt te worden door het geleidelijk toelaten van licht en tocht waardoor de vleermuizen de spouwruimten ontvluchten. Dit dient omstreeks half april te gebeuren in de periode dat de vleermuizen uit hun winterslaap komen en zich nog niet in de zomerverblijven gevestigd hebben.

Verplichte compenserende maatregelen

In de nieuwbouw of gerestaureerde bebouwing dienen nieuwe permanent verblijfmogelijkheden ingebouwd te worden ter compensatie van de verdwenen verblijfplekken. Deze moeten dezelfde condities bieden als de oorspronkelijke verblijfplek, daarom dient het ter aanbeveling om deze zo dicht mogelijk bij de plek van de oorspronkelijke verblijfplekken te realiseren.

Voorzorgsmaatregelen

Tijdens de bouw dient voorkomen te worden dat de vastgestelde verblijfplek en de opgehangen vleermuiskasten niet direct verlicht te worden, b.v. door schijnwerpers die richting verblijfplek en kasten schijnen. In het algemeen dient het aanbeveling om bouwverlichting zoveel mogelijk te beperken. Overwogen kan worden om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken of ter beveiliging van de bouwplek verlichting die door sensoren wordt geactiveerd. Ook dient de sterke geluidsbelasting en activiteiten die sterke trillingen veroorzaken nabij de verblijfplek zoveel mogelijk beperkt te worden.

Aanbeveling

Aanbeveling dient om een nieuwe ecologische inrichting te realiseren die aansluit op het leefgebied van vleermuizen, door o.a. de aanplant van inheemse boomsoorten en struiken. De nieuwe inrichting kan van een buitenverlichting voorzien worden die de lichtbelasting zoveel

mogelijk beperkt. Op genoemde punten zijn veel verbeteringen mogelijk ten opzichte van de huidige situatie.

Verdere aanbeveling dient om te nemen maatregelen te verwerken in een werkprotocol en dat onder ecologische begeleiding uit te voeren.

Ontheffingsaanvraag

Indien de hiervoor genoemde voorzorgs-, mitigatie- en compensatiemaatregelen in acht worden genomen is een ontheffingsaanvraag van artikel 3.5 lid 4 van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk. Wel moet een ontheffingsaanvraag ingediend worden ter goedkeuring van de voorgenomen compensatiemaatregelen.

Vervolgonderzoek

Op basis van hiervoor beschreven onderzoeksresultaat wordt vervolgonderzoek niet strikt noodzakelijk geacht.

Samenvattend

Indien de hiervoor genoemde voorzorgs-, mitigatie- en compensatiemaatregelen in acht worden genomen, worden ten gevolge van voorgenomen ingrepen en herontwikkeling van het plangebied geen negatieve effecten verwacht op de jaarrond beschermde verblijfplekken en functioneel leefgebied van vleermuizen. Ontheffingsaanvraag is dan niet noodzakelijk.

Uit het rapport blijkt dat wanneer voldoende voorzorgs-, mitigatie- en compensatiemaatregelen genomen worden. Een deel van de genoemde maatregelen is reeds door initiatiefnemers uitgevoerd. Tevens zal in de regels bij onderhavig bestemmingsplan worden vastgelegd dat met de uitvoer van bouw- en/of sloopwerkzaamheden dient te worden voldaan aan de in het rapport beschreven maatregelen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.9.2 Beoordeling van de omgeving

Het plangebied bevat op basis van cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geen specifieke cultuurhistorische waarden. Wel is het plangebied gelegen in de regio Meierij welke van provinciaal cultuurhistorisch belang is, in een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde, te weten 'Vught' en aan de Dorpsstraat, een lijn van redelijk hoge waarde. In samenhang met de ontwikkeling zal geen afbreuk worden gedaan aan deze cultuurhistorische waarden. De voorgevel van het bibliotheekgebouw blijft daarbij grotendeels behouden. Het dak zal worden opgehoogd en worden voorzien van dakkapellen. De overige aanpassingen van de voorgevel hebben enkel betrekking op het verwijderen van het huidige bibliotheek-logo, de kleurstelling en het aanpassen van de entree.

Daarmee blijft het straatbeeld ter plaatse van historische lijn in tact. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De segmentering van de gevel blijft in de structuur van het bestaande gebouw. Verticale belijningen in de gevel en staande verhoudingen van gevelelementen sluiten aan bij de traditionele stijl van de overige gebouwen in de straat.

4.9.3 Beoordeling van het plangebied

De huidige bibliotheek kent geen cultuurhistorische waarde. Wel kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'. De voor deze bestemming aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van cultuurhistorische ruimtelijke waarde van het gebied en de daarin aanwezige bebouwing, groenstructuren en waterpartijen. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt beoogd de architectuur ter plaatse beter aan te laten sluiten bij de karakteristieke bebouwing in de omgeving. Het pand zal met de ontwikkeling een kwalitatief hoogwaardigere uitstraling krijgen door aanpassingen aan het dak, de kleurstelling, het verwijderen van het commerciële logo en entree maar tevens instandhouding van de situering van de entree en de aanleg van groenvoorzieningen. De Dorpsstraat valt onder het 'Beschermd dorpsgezicht'. In de straat staan meerdere gemeentelijke monumenten in deze traditionele stijl. Aansluiting bij de stijl en karakter van deze woningen is gewenst om het 'Beschermd dorpsgezicht' te versterken. Derhalve leidt de ontwikkeling mede tot een kwaliteitswinst voor de omgeving. De herontwikkeling tast geen cultuurhistorische waarden aan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. De gemeente Vught beschikt niet over een vastgesteld archeologisch beleid of beleidskaart. Voor het bepalen van de noodzaak tot het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek is het bestemmingsplan leidend.

4.10.2 Archeologische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is op de beleidskaart van de gemeente Vught aangeduid als gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, historische kern. Door KSP Archeologie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komt voor uit het uitgevoerd onderzoek.

"Op basis van het bureauonderzoek wordt de kans klein geacht dat binnen het plangebied een behoudenswaardige archeologische vindplaats aanwezig is. Dit is gebaseerd op de

grootschalige bodemverstoring die heeft plaatsgevonden bij de realisatie van de huidige bibliotheek. Voor de bouw van de bibliotheek is een bouwput uitgegraven tot ca. 80-100 cm beneden maaiveld waardoor vermoedelijk een groot deel van het archeologisch bodemarchief is verstoord/verdwenen. Alleen eventuele diepere grondsporen zoals een waterput of (afval)kuil kunnen nog in de bodem bewaard zijn gebleven. De kans dat deze grondsporen worden aangetast door de nieuwbouwplannen is echter gering. Het oostelijke deel van het bibliotheekgebouw dat aan de Dorpsstraat ligt (ca. 450 m²), zal behouden blijven. Het achterste gedeelte zal worden gesloopt. Het uitgangspunt is om voor de nieuwbouw van de stadswoningen met een oppervlakte van ca. 120 m² zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande funderingspalen. Het plan is om de aanwezige palen in het noordwestelijke deel (Bijlage 2, tekening 1, rondom stramien D, E, F – 5, 6, 7) te (her)-gebruiken om de nieuwe stadswoningen te funderen. De overige palen waar in het ontwerpplan tuin is aangegeven, zullen worden verwijderd tot op 80 cm beneden maaiveld. Balk nummer 12 (Bijlage 2, tekening 1) zal gehandhaafd blijven om een tuinafscheiding te kunnen funderen.

Op basis van de bodemverstoringen in het verleden als gevolg van de bouw van de bibliotheek en de beperkte omvang van de huidige nieuwbouwplannen (ca. 120 m²) waarbij de diepte van de bodemverstoring beperkt blijft tot de voormalige bouwput van de bibliotheek, adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Vught), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van het raadplegen van bronnen, kan op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Ook verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten."

Het uitgevoerde onderzoek (Archeologisch Bureauonderzoek, KSP Archeologie, rapportnummer 17112, d.d. 11 augustus 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.11 Water

4.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.11.2 Beleid Waterschap De Dommel

4.11.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening; de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of beschermd gebied voor waterhuishouding.

4.11.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het

denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.11.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

4.11.3 Gemeentelijk waterbeleid

4.11.3.1 Inleiding

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017. Dit heeft de gemeenteraad op 22-12-2011 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: De verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd.

4.11.3.2 Gescheiden riolering in Vught.

In totaal ligt in de gemeente ruim 200 kilometer vrijvervalriolering (vuil- en hemelwaterriolen). Nagenoeg overal ligt naast het vuilwaterriool ook een hemelwaterriool, behoudens een incidentele straat en delen van de 'Villawijk' waar alleen een vuilwaterriool ligt. De gemeente Vught houdt de

afvalwaterstromen gescheiden. Het is nergens in Vught toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied.

4.11.3.3 Hemelwater

In de omgang met hemelwater worden de landelijke uitgangspunten: vasthouden – bergen – afvoeren. Infiltreren (vasthouden en bergen op de plek waar het valt) gehanteerd. Bij de verwerking van hemelwater spelen de vijvers een grote rol. In eerste instantie is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor de verwerking op zijn/haar terrein. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust (in elk geval) op de perceeleigenaar:

- als het een perceel in het buitengebied betreft; of
- als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is,
- het perceel direct aan oppervlaktewater grenst,
- óf het perceel goede infiltratiemogelijkheden heeft én het perceel groter is dan 400 m².

In dergelijke gevallen kan de perceeleigenaar het hemelwater zelf verwerken.

4.11.3.4 Klimaatverandering en waterberging

Het klimaat verandert. Bij de hydraulische berekeningen van de riolering vindt een toetsing plaats met bui 8 (met een herhalingsdij van eens in de twee jaar) uit de Leidraad riolering, maar ook met bui 9 en bui 10. Indien noodzakelijk legt de gemeente bij bestaande of verwachte overlast aanvullende eisen op.

De gemeente Vught is bezig met het opstellen van een herzien Gemeentelijk Rioleringsplan. In dit plan wordt opgenomen dat er sprake dient te zijn van een berging van 15 mm.

4.11.4 Waterparagraaf

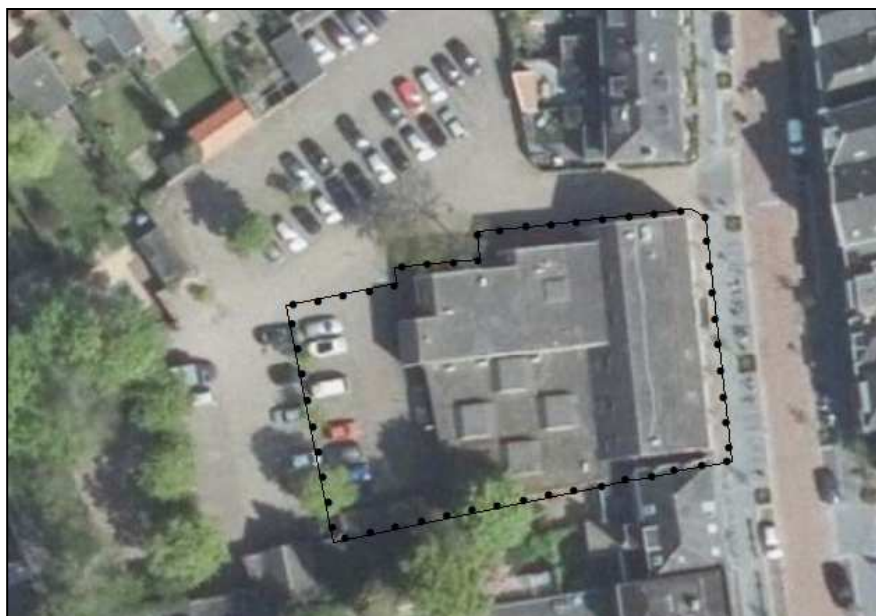
4.11.4.1 Samenstelling van de bodem

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een deklaag bestaande uit fijn tot matig grof zand. Plaatselijk komt leem, klei en veen. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit matig tot zeer grove grindrijke zanden met plaatselijk een kleilaag. De diepte van het freatische grondwater bedraagt 1,5-2 m-mv.

Omdat het plangebied niet is gekarteerd vanwege de ligging binnen de bebouwde kom, is de grondwaterstand onbekend. Vanwege de ligging in een dekzandgebied is vermoedelijk sprake van een diepe grondwaterstand (grondwatertrap VI/VII). Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand tussen 40-80 cm (VI) of dieper dan 80 cm (VII) en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm (VI en VII) beneden maaiveld wordt aangetroffen.

4.11.4.2 Verhard oppervlak

Het plangebied heeft een omvang van circa 1.468 m² en is geheel verhard. Dit betreft verharding aan daken en erfverharding. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de huidige verharding binnen het plangebied.



Figuur 11: Beeld van de huidige verharding binnen het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling worden 8 wooneenheden opgericht en 19 parkeerplaatsen. Daartoe wordt de bestaande bibliotheek gedeeltelijk gesloopt en verbouwd tot 6 appartementen en komen aan de achterzijde van dit complex twee grondgebonden half-vrijstaande woningen. Tevens bevinden zich aan de achterzijde de parkeerplaatsen en de patio- en stadstuinen behorende bij de wooneenheden. In de toekomstige situatie betreft het gezamenlijk verhard oppervlak circa 1.238 m² (bestaande uit bebouwing ten behoeve van twee halfvrijstaande woningen, 3 appartementen op de begane grond, verkeer, bijgebouwen bij 5 woningen op de begane grond en erfverharding). Navolgende figuur geeft een beeld van het verharde oppervlak na herontwikkeling.

	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Bebouwing	905 m ²	710 m ²
Erfverharding	563 m ²	528 m ²
Onverhard	-	230 m ²
Totaal	1.468 m²	1.468 m²

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is opgenomen dat middels een omgevingsvergunning afgeweken kan worden: *‘van de in de regels en op de verbeelding aangegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van de maten, afmetingen en percentages’*. Dit heeft door het bouwvlak dat strak rondom de beoogde bebouwing wordt gesitueerd geen gevolgen voor de hoofdbebouwing, het is echter op basis van deze regel wel mogelijk 10% grotere bijgebouwen op te richten. Dit betekent dat in totaal bijgebouwen opgericht kunnen worden tot 196,8 m². In voorgaande tabel is uitgegaan van de rechtstreeks toegestane 164 m² aan bijgebouwen.

Derhalve vindt, als uitgegaan wordt van de rechtstreeks toegestane oppervlakte aan bebouwing op basis van het bestemmingsplan een afname van het bebouwde oppervlakte plaats van 230 m². En rekening houdend met de middels een omgevingsvergunning toegestane grotere oppervlakte voor de bijgebouwen vindt een afname van minimaal 197,2 m² plaats.



Figuur 12: Beeld oppervlakte verharding na herontwikkeling

Met de ontwikkeling is geen sprake van een toename van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak zal afnemen met minimaal 197,2 m². Het onverhard oppervlakte bestaat voor het grootste deel uit de tuinen bij de woningen en daarnaast uit de groene inrichting aan de oostelijke en noordelijke zijdes van het plangebied.

4.11.4.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

Voor wat betreft het plangebied wordt het regenwater dat valt op de parkeerplaats geïnfiltreerd via de verharding of het omliggend groen. Het regenwater van de dakvlakken mag worden afgevoerd naar het riool, maar de voorkeur gaat uit naar het trachten tot bovengrondse infiltratie. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat bij bouw van de woningen zorggedragen dient te worden voor infiltratie van 15 mm.

4.11.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

4.11.6 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. De herontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot problemen voor dit riool. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd in de bodem. Het schoon hemelwater wordt in principe afgekoppeld van het riool en zal gedurende het grootste deel van het jaar vertraagd infiltreren in de bodem. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekratten of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming 'Wonen' is aangegeven. Op de verbeelding is een plangrens en zijn bouwvlakken opgenomen.

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van woningen en ondergeschikte voorzieningen zoals verkeers- en groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Door het toekennen van bouw- en maatvoeringsaanduidingen binnen de bestemming worden regels voor twee-aaneen geschakelde woningen en gestapelde woningen vastgesteld.

Tevens zijn binnen de bestemming wonen voor de aanduiding 'verkeer' regels opgenomen met betrekking tot verkeer- en parkeervoorzieningen ter plaatse.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de plankosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

7.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

7.3 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.4 Zienswijzen

In het kader van de procedure als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 28' gedurende zes weken, van 19 oktober tot en met 29

november 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan indienen. Naar aanleiding van deze inzagetermijn zijn een aantal zienswijzen binnengekomen. De verslaglegging van deze zienswijzen en de naar aanleiding van deze zienswijzen overeengekomen wijzigingen maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.