

Bestemmingsplan Hoeksestraat 5 Cromvoirt
Gemeente Vught
Ontwerp



Bestemmingsplan Hoeksestraat 5 Cromvoirt

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer: 211x07319.066531_1_5

Datum: 16 oktober 2015

Contactpersoon opdrachtgever: Mevrouw I. Hoogenhout de Klerk

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Ruud Tak, Martijn Gerards, Grietje Pepping, Kasper van de Langenberg, Joost van der Aa

Concept: januari 2015, maart 2015

Voorontwerp: --

Ontwerp: september 2015, oktober 2015

Vaststelling:

Trefwoorden: Gemeente Vught, Cromvoirt, bestemmingsplan, Woonbestemming, gemeentelijk monument.

Bron foto kaft: Hollandse hoogte 3

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. PLANOPZET	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Gebiedsprofiel	5
2.3 Projectprofiel	7
2.4 Bestemmingsplan	10
2.4.1 Geldend bestemmingsplan	10
2.4.2 Partiële herziening	11
2.5 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering	13
2.5.1 Inleiding	13
2.5.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	14
2.5.3 Omvang bestemmingsvlak	17
3. JURIDISCHE PLANOPZET	19
3.1 Algemeen	19
3.2 Systematiek	19
3.2.1 Inleidende regels	19
3.2.2 Bestemmingsregels	20
3.2.3 Algemene regels	21
3.2.4 Overgangs- en slotregels	21
4. BELEIDSKADER	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Rijksbeleid	23
4.3 Provinciaal beleid	25
4.4 Gemeentelijk beleid	28
5. MILIEUASPECTEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Bedrijven en milieuzonering	29
5.3 Bodem	30

5.4 Water	34
5.5 Geluid	37
5.6 Luchtkwaliteit	37
5.7 Geurhinder	39
5.8 Kabels en leidingen	41
5.9 Externe veiligheid	41
5.10 Verkeer en parkeren	43
 6. WAARDEN	 45
6.1 Inleiding	45
6.2 Archeologie	45
6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde	47
6.4 Flora- en fauna	47
 7. UITVOERBAARHEID	 49
7.1 Economische uitvoerbaarheid	49
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.2.1 Overleg	49
7.2.1 Vaststellingsprocedure	49
7.2.2 Beroep	50
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Asbestinventarisatie	
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 4: Archeologie	
Bijlage 5: Berekening kwaliteitsverbetering	
Bijlage 6: Flora en faunaonderzoek	
Bijlage 7: Verslag wettelijk vooroverleg	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer de Klerk en mevrouw Hoogenhout de Klerk (initiatiefnemers) zijn eigenaar van een aantal percelen (H1443, 1152, 373 en 1980 ged.) in Cromvoirt. Op één van deze percelen (Hoeksestraat 5: H 1152) is een gemeentelijk monument gelegen, te weten een landarbeiderswoning. Naast dit perceel hebben ze nog 2 agrarische percelen in eigendom (kadastraal bekend als sectie H, nummers 1819, 1328, 1327 en 692). De landarbeiderswoning is te klein om goed te kunnen voldoen aan de wensen van een woning in deze tijd. De initiatiefnemers wensen daarom het woonvlak te vergroten en een nieuwe woning met bijgebouw te realiseren. De landarbeiderswoning zal behouden blijven en in gebruik worden genomen als bijgebouw. Een gedeelte van het agrarische perceel (kadastraal bekend als sectie H nummer 1819) wordt voor de vergroting gebruikt.

De vergroting van een woonbestemming en de realisatie van de nieuwe woning zijn niet mogelijk conform het bestemmingsplan. Het is daarom noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Na het doorlopen van deze procedure kan een vergunning worden verleend voor de gewenste ontwikkelingen. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan waarmee de procedure doorlopen kan worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is op de kruising van de Cromvoirtsedijk, de Hoeksestraat en de Achterstraat ten oosten van de kern Cromvoirt gelegen. In figuur 1.1 en 1.2 is het plangebied globaal aangegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (roodomlijnd)



1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding waarop het plangebied is aangegeven en welke bestemmingen van toepassing zijn. De regels waarin de rechten van de op de plankaart vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden en motivering van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord. Achtereenvolgens is ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de toekomstige ruimtelijk-functionele invulling van het gebied. Vervolgens is ingegaan op de beleidsinkadering, de milieu- en overige aspecten, sectorale onderzoeks- en analyseresultaten, economische uitvoerbaarheid en handhaving. Afgesloten is met de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

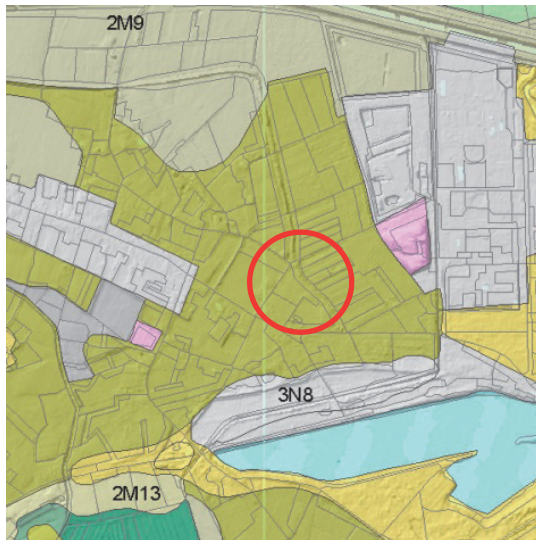
In dit hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de omgeving, het projectgebied, de gewenste situatie, het geldende bestemmingsplan en de landschappelijke/stedenbouwkundige uitwerking van het plan.

2.2 Gebiedsprofiel

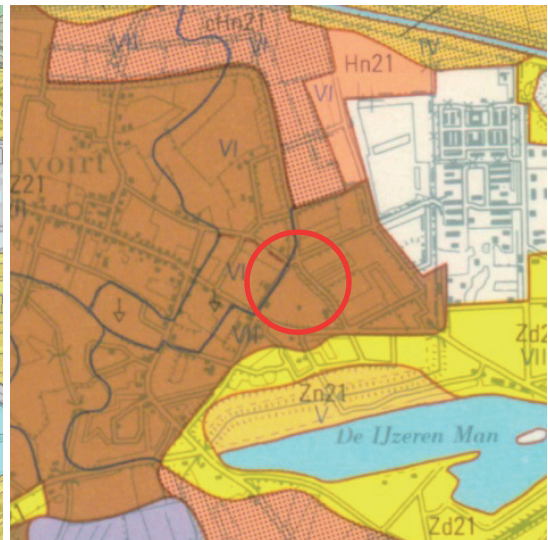
Het plangebied aan de Hoeksestraat ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Cromvoirt, behorende tot de gemeente Vught. Het gebied is gelegen in het zandlandschap dekzandrug die van Waalwijk via Den Bosch naar Oss loopt zoals te zien is op de uitsnede van de geomorfologische kaart. Het behoort tot het (besloten) oude zandontginningslandschap, wat gekenmerkt wordt door bebouwing en beplanting langs oude wegen en de afwisseling van akkers en weilanden met boomgroepen en solitaire bomen. De wegen volgen doorgaans de hogere dekzandruggen waarlangs is ontgonnen.

Het gebied bestaat uit een divers en zeer kleinschalig agrarisch landschap op de zandgronden met een onregelmatig verkavelingspatroon en weinig bebouwing. Door de tijd heen is de druk op deze gronden (oude landbouwgronden) groter geworden, waardoor de kavels steeds smaller zijn geworden. Op de kaart van 1956 is dit duidelijk te zien aan de oostzijde van de Cromvoirtsedijk. De beplanting langs de kavels versterkt de indruk van kleinschalige, smalle kamers in het landschap.

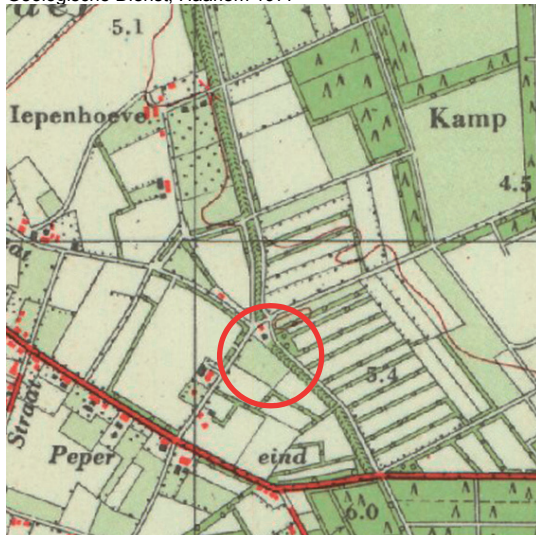
Ruimtelijk gezien betreft is het een zeer divers gebied, waar de afwisseling van openheid en besloten kamers, gevormd met lijnvormige beplantingspatronen zoals lanen, singels, hagen en heggen het ruimtelijke beeld bepalen. Aan de noordoostzijde van Cromvoirt vormt de aanwezigheid van de Cromvoirtsedijk en de smalle kleinschalige verkaveling, met lijnvormige beplanting haaks op de dijk, een ruimtelijke en ecologische kwaliteit. Meer over deze ruimtelijke- en ecologische kwaliteit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.5.2 stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.



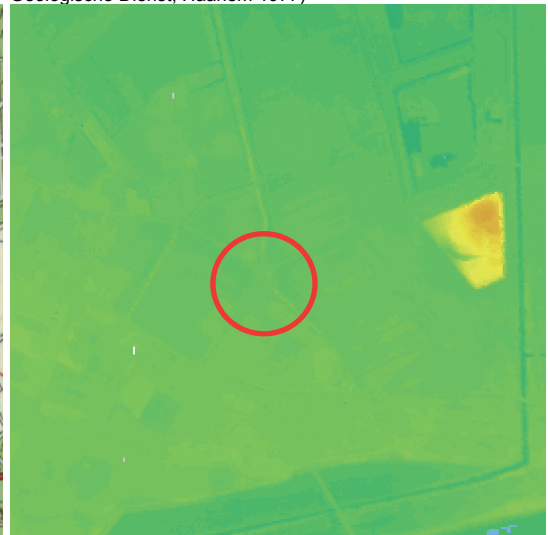
Uitsnede Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk
Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede historische kaart 1909
(bron: watwaswaar.nl)



Uitsnede hoogtekaart
(bron: www.ahn.nl)

Figuur 2.1: Globale ligging plangebied (rood omlijnd) in context

Functioneel betreft het een gebied waar sprake is van een grote verweving van functies. Openheid en doorzichtigheid, met lijnvormige beplantingspatronen zoals lanen, singels, hagen en heggen bepalen het ruimtelijke beeld. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen gelegen. Ten zuiden van het plangebied aan Pepereind is een recreatieterrein met hondenuitlaatservice gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een agrarische paardenhouderij aan het Pepereind op een afstand van 310 meter. Daarnaast zijn er bestemmingsplantechnisch nog twee agrarische bedrijven gelegen aan Den Hoek 1 (330 meter) en Den Hoek 2 (450 meter). Feitelijk is de agrarische bedrijfsvoering van dit veehouderijbedrijf aan Den Hoek 1 beëindigd. Op circa 500 meter ten westen van het

plangebied is het kazerneterrein van Vught (Vughtse Lunetten) met daarin onder andere de penitentiare inrichting Vught, Nationaal Monument Kamp Vught, Geniemuseum en een woongebied gelegen.

2.3 Projectprofiel

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit agrarische gronden en een landarbeiderswoning. De landarbeiderswoning is op het adres Hoeksestraat 5 te Cromvoirt gelegen en betreft een gemeentelijk monument. De woning heeft een oppervlakte van circa 74 m². In figuur 2.3 zijn foto's van het gebouw weergegeven. Het perceel dat bij deze woning hoort heeft een oppervlakte van circa 410 m². Naast deze woning is een perceel gelegen dat in gebruik is als agrarische productiegrond (circa 1,8 hectare).



Figuur 2.2 Landarbeiderswoning

De locatie wordt aan de noordoostzijde geflankeerd door de Cromvoirtsedijk, die visueel en ruimtelijk een groene barrière en achtergrond vormt. De dijk behoort tot de EHS. Ten zuiden van het plangebied is een recreatieterrein met een hondenuitlaatservice (aan Pepereind) gelegen, begrenst met een hekwerk en singel met struiklaag en enkele volgroeide eiken.

De Hoeksestraat zelf is een gebiedsontsluitingsweg met een smal profiel, begeleidt met laanbeplanting van eiken en enkele populieren. De bebouwingsclusters langs de weg bestaan vooral uit ensembles van boerderijen met bijgebouwen op gepaste afstand van de weg, omkaderd met erfbeplanting (doorgaans met hagen en boomgroepen).

Het gemeentelijk monument is hierop een uitzondering, aangezien het pal tegen de weg aan staat. Daarnaast is de laanbeplanting langs het plangebied gekapt, waardoor de laanbeplanting ter hoogte van de locatie is onderbroken. Deze zal hersteld worden middels de herpootplicht die de initiatiefnemer heeft. Hierdoor kan de kleinschaligheid van het landschap worden hersteld.



Figuur 2.3.1 Zicht vanuit de Hoeksestraat naar het monument met op de achtergrond de Cromvoirtsedijk



Figuur 2.3.2 Zicht vanuit het monument in zuidwestelijke richting



Figuur 2.3.3 Overzicht plangebied vanaf de zuidoosthoek van het perceel. Op de achtergrond het monument en de Hoeksestraat.



Figuur 2.3.4 De Hoeksestraat ligt net als het pand op een verhoging in het landschap.



Figuur 2.3.5 Ter hoogte van het plangebied is de Cromvoirtsedijk deels verzakt en ontbreekt onderbeplanting.



Figuur 2.3.6 Het monumentale pand staat vlak aan de weg en tegen de dijk aan.

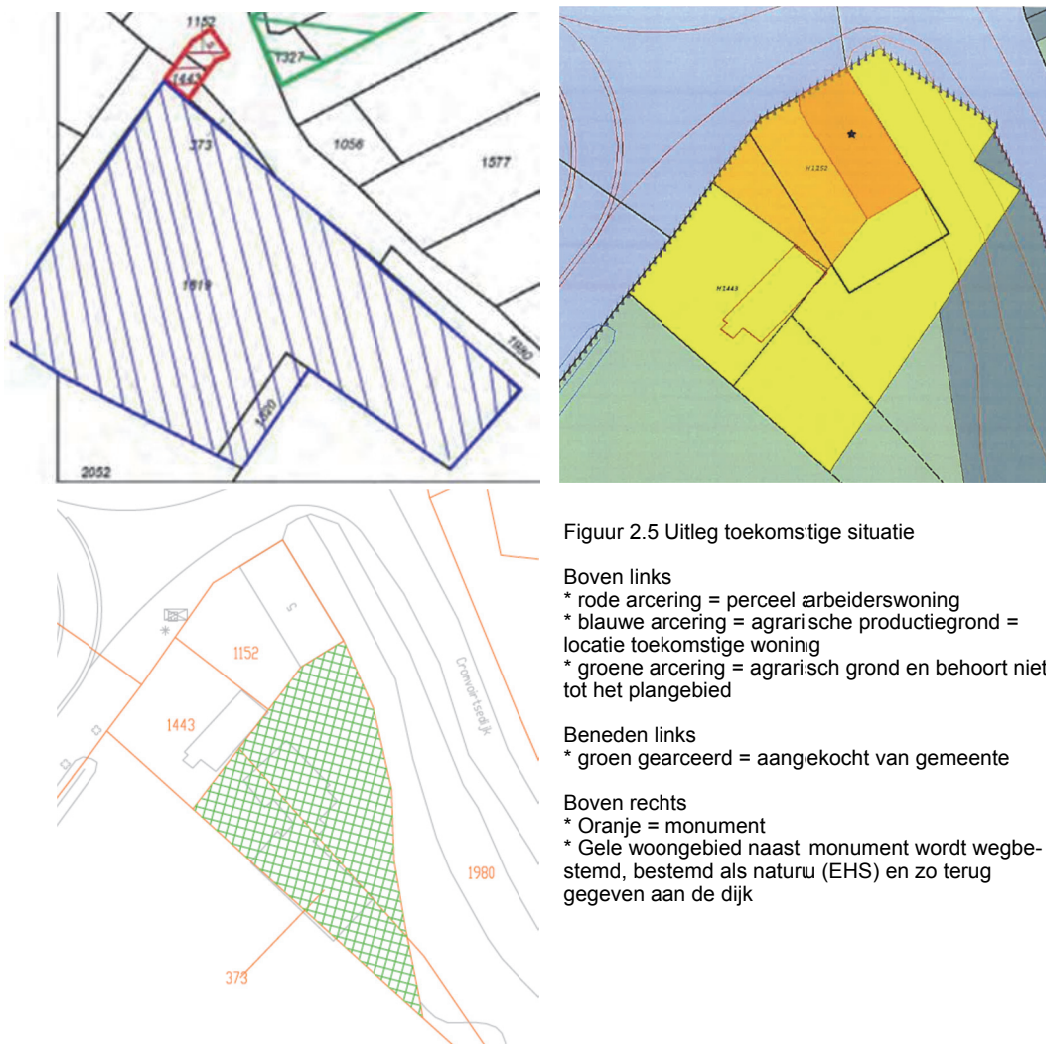
Toekomstige situatie

De landarbeiderswoning is te klein om te kunnen voldoen aan de woonwensen en -eisen van de huidige tijd. Toch vindt de gemeente Vught het belangrijk dat dit gebouw behouden blijft, tenslotte betreft het een gemeentelijk monument. De initiatiefnemers zijn daarom voornemens om een ander gebouw te realiseren en dat te gebruiken als woning. De landarbeiderswoning zal na restauratie dienst doen als bijgebouw en op die manier behouden blijven. Tevens wensen de initiatiefnemers een extra bijgebouw te realiseren van circa 76 m².¹ Het woonvlak zal worden vergroot om de nieuwe woning en het bijgebouw naast de landarbeiderswoning te realiseren. Een gedeelte van het agrarische perceel (kadastraal bekend als sectie H nummer 1819) wordt voor de vergroting gebruikt. Tevens wordt een strook grond van de gemeente gekocht en wordt gedeelte van de woonbestemming wegbestemd ten faveure van de EHS (zie figuur 2.4). De woning en het bijgebouw zullen iets verder van de weg worden gesitueerd om op die manier de landarbeiderswoning en de ligging daarvan te accentueren. Daarnaast heeft de initiatiefnemer een herpootplicht en daarvoor worden bomen teruggeplant op gemeentelijke grond langs de Hoeksestraat. Dit verzoek is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De monumentencommissie heeft positief gereageerd op het verzoek en het advies is verwerkt in de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing (paragraaf 2.5).

Gemeentelijke monumentencommissie	29 september 2014
Pand Hoeksestraat 5 ligt op dit ogenblik geheel vrij in de omgeving met op de achtergrond de Cromvoirtsedijk met opgaande beplanting. Het geheel vormt en nog gaaf ensemble. Dit wordt nog eens extra versterkt, doordat het pand aan een haakse bocht van de Hoeksestraat is gesitueerd, direct naast een onverhard bindingspad met de Cromvoirtsedijk, cultuurhistorisch en landschappelijk een waardevolle plek. Wij vinden het belangrijk dat deze sfeer zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Door de voorgenomen aanvullende bebouwing van het terrein verandert het huidige beeld. Hoewel in het bebouwingsconcept een goede aanzet is gegeven het vrijliggende karakter van het gemeentelijk monument te handhaven, willen wij er toch voor pleiten om dit nog meer te versterken, door het nieuwe woonhuis en bijgebouw 2 wat meer naar achter te verplaatsen. Dit hebben we op bijgaande schets aangegeven. Vooral een duidelijke visuele relatie met de achterliggende groene wand van de Cromvoirtsedijk is o.i. belangrijk. Het is verder aan te bevelen het voorerf een open karakter te geven. De nieuwe gebouwen dienen qua vormgeving en materialisatie niet te domineren over het bestaande pand, maar ingetogen van karakter te zijn, passend bij het monument.	

Figuur 2.4 Oordeel monumentencommissie

¹ Het gemeentelijke moment krijgt een 'specifieke bouwaanduiding – monument'. Hierdoor blijft de totale oppervlakte m² bijgebouwen binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan.



2.4 Bestemmingsplan

2.4.1 Geldend bestemmingsplan

Woning met bijgebouwen

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied 2011, Vught van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 20 september 2012 vastgesteld en op 1 mei 2014 onherroepelijk geworden. In figuur 2.5 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

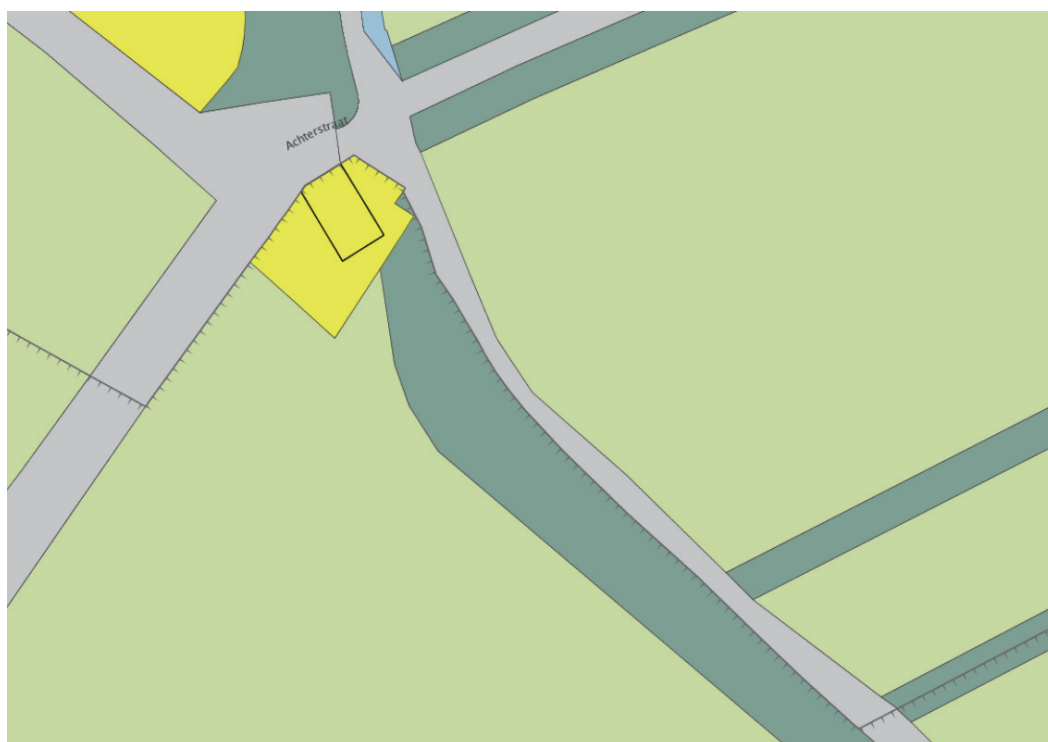
Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Wonen (geel);
- Bouwvlak (zwart kader);
- Agrarisch met waarden: Hoeven- of kampenlandschap (licht groen);
- Natuur (donker groen);

Tevens kent het gebied een aantal aanduidingen:

- Gebiedsaanduiding: attentiegebied EHS;
- Gebiedsaanduiding: cultuurhistorisch waardevol gebied;
- Gebiedsaanduiding: middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het is stedenbouwkundig en landschappelijk ongewenst (zie paragraaf 2.5) om de nieuwe woning met bijgebouw in de woonbestemming te situeren naast, en met behoud als bijgebouw en renovatie van, de landarbeiderswoning. Het bestemmingsplan staat niet toe om de woning op de agrarische bestemming te realiseren. Het bestemmingsvlak wonen dient daarom vergroot en het bouwvlak verplaatst te worden. Een gedeelte van de agrarische bestemming ten zuiden/zuid-westen van de woonbestemming dient daarom omgezet te worden naar wonen.



Figuur 2.6: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2011

2.4.2 Partiële herziening

Omdat de ruimtelijke ontwikkeling niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan past is het noodzakelijk om een apart bestemmingsplan te maken voor de realisatie van de woning met bijgebouwen.

Woning

De geplande woning past stedenbouwkundig en landschappelijk gezien niet in de bestaande bestemmingsvlak “wonen - 2”. Het vergroten van een bestemmingsvlak ‘Wonen - 2’ is niet mogelijk conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ van de gemeente Vught. Derhalve wordt de woonbestemming vergroot om tot een stedenbouwkundig inpasbare situatie te komen. De nieuwe woning krijgt een inhoud van circa 750 m³. Hiertoe wordt de wijzigingsbevoegdheid² (wat betreft vergroting bouwvolume) uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ toegepast. Deze biedt de mogelijkheid om een woning te realiseren met een inhoud van maximaal 750 m³ in plaats van de reguliere maximale inhoud van 600 m³. Zowel de uitbreiding van het bestemmingsvlak als het vergroten van de maximale inhoud van de woning zijn beleidsmatig te verantwoorden. Deze verantwoording is beschreven in paragraaf 2.5, Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering.

Bijbehorende bouwwerken

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een oppervlakte van 80 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het nieuw op te richten bouwwerk heeft een oppervlakte van 76m².

Monument

De oude, vervallen landarbeiderswoning heeft een oppervlakte van circa 74 m². Deze is een monument, mag niet worden gesloopt en zal door initiatiefnemer geheel worden gerenoveerd. Hiermee wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Het gebruik zal veranderen van ‘burgerwoning’ naar ‘bijgebouw’. De gerenoveerde, voormalige landarbeiderswoning krijgt een speciale status binnen dit project (‘specifieke bouwaanduiding – monument’).

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 12 december 2014 aangegeven dat zij medewerking willen verlenen aan dit initiatief omdat deze ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid. Voorwaarde hierbij is wel dat het gemeentelijk monument (de landarbeiderswoning) behouden blijft en het straatbeeld niet onevenredig wordt geschaad. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

² Bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’, artikel 28.6.1 lid d.

2.5 Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering

2.5.1 Inleiding

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid³.

De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving⁴. Deze kwaliteitsverbetering kan conform artikel 3.2 op meerdere manieren gerealiseerd worden:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Om inzichtelijk te maken hoe de ruimtelijk – landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering kan worden gerealiseerd is deze paragraaf opgesteld.

³ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

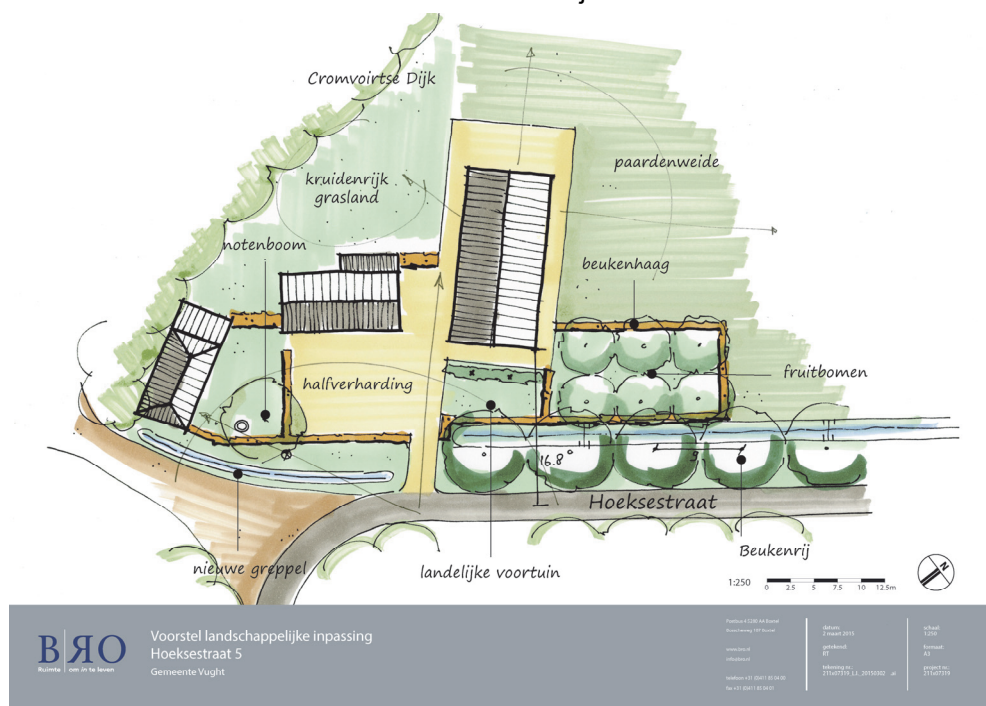
⁴ artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

2.5.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het nieuwe ensemble aan de Hoeksestraat vormt een onderdeel van het bestaande gradiënt van de Cromvoirtsedijk naar de open kamerstructuur van de omgeving. Door middel van de inrichting wordt hier extra uiting aan gegeven. Deze maatregelen zijn niet bindend maar gelden als voorstel.

Het voorstel van de landschappelijke inpassing en situering van de nieuwe gebouwen is enerzijds gericht op het versterken van het kleinschalige karakter van het gebied en anderzijds op de aansluiting van de nieuwe gebouwen met het bestaande monument. Stedenbouwkundig is het namelijk gewenst dat het gerenoveerde monument vanuit de weg zichtbaar wordt en vrij gelegen is. Vandaar dat de nieuwe woning op agrarische grond wordt gerealiseerd. Vanwege de ensemblewerking wordt het nieuwe bijgebouw tussen het monument en de nieuwe woning opgetrokken. Samen vormen ze een nieuw ensemble aan de Hoeksestraat wat bijdraagt aan de zorg voor ruimtelijke kwaliteit.

De inpassing bestaat uit de versterking van bestaande lijnen in het landschap, zoals de greppel langs de Hoeksestraat en bomenrij. Daarnaast geeft de omkadering van het ensemble met een beukenhaag de indruk van kleinschalige, smalle kamers in het landschap en sluit aan op de bestaande ruimtelijke karakteristiek van de omgeving. De relatie met de open velden en Cromvoirtsedijk wordt in stand gehouden door het behoud van bestaande en het creëren van nieuwe zichtlijnen naar deze elementen.



Figuur 2.7 Voorstel Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inrichting, landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zijn:

- Het woonhuis staat in de hiërarchie van het ensemble het hoogst en staat daarom van de nieuwe gebouwen bij de weg. Hierbij is de afstand tussen de as van de weg – voorgevel 16.8m, wat aansluit bij het ruimtelijk beeld van de weg. Het bijgebouw staat relatief dichtst bij het woonhuis, waardoor deze bij elkaar horen en het monument vrij komt te liggen (inpassing).
- Het gemeentelijk monument wordt opgeknapt waarbij asbest zal worden verwijderd en het monument gaat dienst doen als bijgebouw (kwaliteitsverbetering).
- Op basis van het advies van de monumentencommissie (29-9-2014) wordt de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw achter de achtergevelrooilijn van het monument gerealiseerd. Op die manier wordt in de toekomstige situatie de aandacht gericht op het monument. Dit betekent ook dat in dit geval afgeweken kan worden van de regel in het bestemmingsplan dat een bijbehorend bouwwerken op minimaal 3 meter achter de gevellijn dient te worden opgericht.
- Omkadering van het ensemble met beukenhagen, aansluitend op het algemene beeld van de Hoeksestraat. De haag op de perceelsgrens heeft een hoogte van maximaal 1m aan de voorzijde, alleen de hagen tussen de bijgebouwen zijn hoger (2m.) om de privacy aan de achterzijde te bevorderen (inpassing).
- De ruimte voor het monument is open gehouden t.b.v. van zicht op het gebouw vanaf de weg en de visuele relatie met de Cromvoirtsedijk. (inpassing).
- Bij de entree van het perceel zijn het woonhuis en monument als eerste zichtbaar, wat positief is voor de beleving vanaf de omgeving. De inrit vormt de ruggengraat van het ensemble.
- Het voorerf heeft een kleinschalig karakter met een landelijke voortuin, leilindes voor het woonhuis en omzoming met een beukenhaag. Het achtererf is weidser en meer open, gericht op de functionele indeling van het woonhuis. De zijde van de woonkamer aan de achterzijde is vrijgehouden van bebouwing en beplanting, waardoor het een uitgelezen locatie is voor een terras met uitzicht over de rest van het perceel (inpassing).
- Aan de westzijde van het woonhuis is aan de straatkant een weide met fruitbomen gesitueerd. De boomgaard zorgt mede voor de afscherming woonhuis – straat (kwaliteitsverbetering).
- Aan de achterzijde van het nieuwe bijgebouw ontstaat een besloten ruimte waar een meer natuurlijke inrichting past. Natuurlijke vegetatie(grasland) zou hier op zijn plaats zijn, in relatie met de overgang naar de Cromvoirtsedijk (inpassing).
- Parkeren zal hoogstwaarschijnlijk in of voor het nieuwe bijgebouw gaan plaatsvinden op halfverharding (inpassing).
- De nieuwe gebouwen worden ingepast vanaf de straatkant door het terugbrengen van een bomenrij - i.v.m. de herpootplicht - langs de Hoeksestraat. Hier is gekozen voor de Linde, met oog op de aanwezigheid van paarden (geen eiken en geen beuk). Daarnaast sluit deze soort aan bij het assortiment van de beplanting op de Cromvoirtsedijk. De voorgestelde plantafstand is 9m, zodat de bomen volledig uit

kunnen groeien. De twee aanwezige eiken langs het perceel worden verwijderd om een eenduidig straatbeeld te genereren. Ecologisch gezien zijn hiervoor geen belemmeringen. Met de gemeente is overeengekomen dat de kap van de bomen plaatsvindt in 2015, dat het dan gangbaar is dat de herplant voor 1 april 2016 is gerealiseerd, maar dat in het kader van dit project ingestemd wordt met een latere herplant als maar geborgd is dat de bomen terugkomen (kwaliteitsverbetering).

- De greppel langs de Hoeksestraat wordt weer in ere hersteld en verlengd richting de Cromvoirtsedijk. Hierdoor kan het wederom dienst doen als watervoerend element voor de afwatering van het toegevoegde verhard oppervlak. Daarnaast voorkomt de greppel dat recreatief verkeer de ruimte voor het monument gebruikt als parkeergelegenheid (kwaliteitsverbetering).
- De strook aan de noord- en oostzijde van het monument zou graag in beheer komen van de initiatiefnemer, afstemming met de gemeente hierover is nog noodzakelijk (inpassing).
- Een gedeelte van het huidige woonperceel wordt terug gegeven aan de Cromvoirtsedijk en bestemd als natuur (kwaliteitsverbetering)
- De houtwal op de Cromvoirtsedijk geeft voldoende inpassing aan de oostzijde. Kanttekening daarbij is dat de dijk nog versterkt(hersteld) en dichter beplant mag worden (kwaliteitsverbetering).
- De paardenweide wordt afgezet met hardhouten palen (inpassing).

2.5.3 Omvang bestemmingsvlak

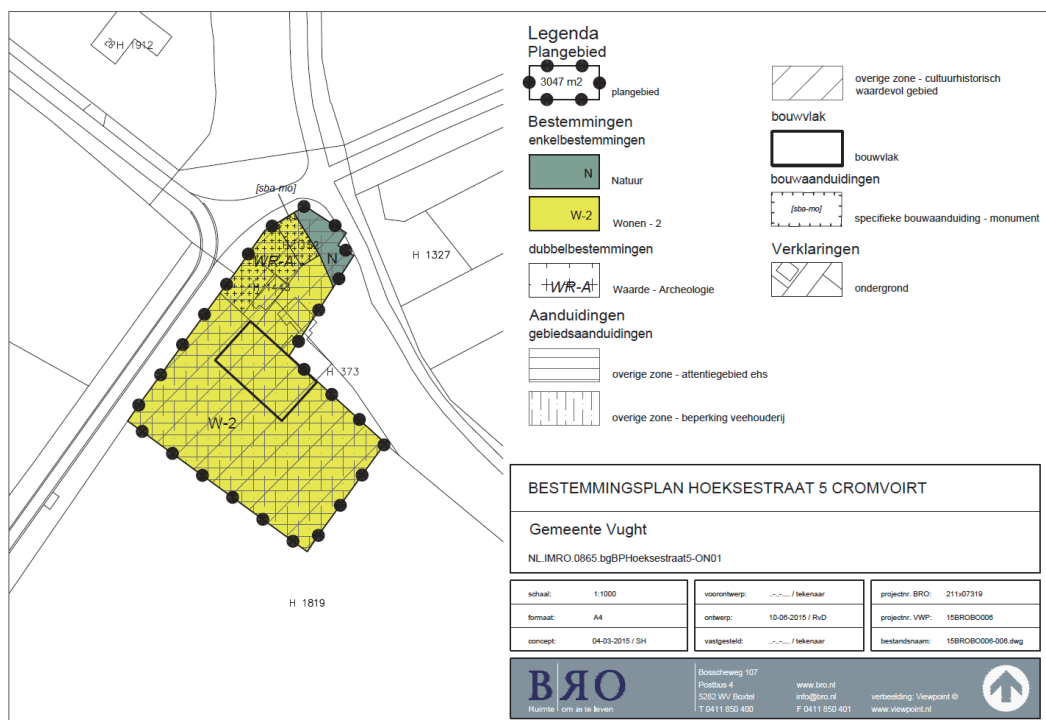
De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak bedraagt 3047 m². (zie figuur 2.9) Dit past uitstekend bij de korrelgrootte van de bestemmingsvlakken 'wonen' in de omgeving (zie figuur 2.8). Zoals blijkt uit de berekening die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd is deze grootte ook te verantwoorden in het kader van de benodigde kwaliteitsverbetering.⁵



Figuur 2.8: Omvang bestemmingsvlakken in de omgeving

Perceel	Oppervlakte in m ²
1	2400
2	2500
3	1500
4	2700
5	9100
6	3500

⁵ Zie bijlage 5: 'Berekening kwaliteitsverbetering'



Figuur 2.9: Verbeelding met oppervlakte plangebied

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Algemeen

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

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

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

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

3.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

3.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrips-

bepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

3.2.2 Bestemmingsregels

Natuur

De in het bestemmingsplan voor 'Natuur' bestemde gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurlijke waarde en/of ecologische waarde. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het in stand houden en bewaren van de samenhang van het Nationaal Landschap Het Groene Woud, instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en/of abiotische waarden. Verder zijn extensieve dagrecreatie, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voet- en rijwielpaden toegestaan.

Wonen - 2

Gebruik

De in het bestemmingsplan voor 'Wonen - 2' bestemde gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast is een bed & breakfast toegestaan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, tuinen etc. toegestaan. De woning dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Tevens zijn er bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bestaande monument is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – monument' zodat het monument behouden blijft, dat het niet gebruikt kan worden ten behoeve van 'zelfstandige bewoning' en niet valt onder de standaardregeling voor bijbehorende bouwwerken. Dit in verband met de bouwhoogte, de afstand tot de woning, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de situering voor de gevellijn.

Bebouwing

De maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m³. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6m en 9m. Er mag maximaal 80 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. De oppervlakte van het monument wordt daarbij niet meegerekend.

Verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Wonen – 2' en 'Natuur' opgenomen en de dubbelbestemming 'waarde archeologie'. Daarnaast is een bouwvlak aanwezig een specifieke bouwaanduiding 'monument'. Tenslotte zijn er gebiedsaanduidingen opgenomen ter bescherming van verschillende waarden.

3.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en maten en nadere eisen.

Algemene gebruiksregels

Hierin is een regeling opgenomen ten behoeve van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om in bepaalde gevallen het bestemmingsplan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene procedureregels

Hierin wordt verwezen naar de wettelijke procedureregels.

Overige regels

De gebiedsaanduidingen zijn opgenomen in deze bepaling.

3.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in de initiatieflocatie passen. De beleidskaders zijn op verschillende schaalniveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaben in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is te zien dat het plangebied in een gebied is gelegen dat is aangewezen als 'ruimte voor militaire terreinen en activiteiten'. De locaties voor militaire activiteiten ten behoeve van de krijgsmacht vormen een nationale verantwoordelijkheid. Het Rijk wil voldoende ruimte bieden voor deze activiteiten voor gereedstelling en instandhouding. Deze activiteiten hebben daarbij soms beperkende gevolgen voor andere ruimtelijke functies en zij dienen dan ook zorgvuldig te worden ingepast. Militaire activiteiten moeten waar nodig worden afgestemd op andere nationale belangen zoals de Ecologische Hoofdstructuur, energienetwerken of nationale economische zwaartepunten. Het directe en indirecte militaire ruimtegebruik is divers en omvat een vlootbasis, kazernes, militaire luchthavens, logistieke inrichtingen, oefen- en schietterreinen op land en op zee, laagvliegroutes, zend- en ontvangstinstallaties, helikopterlaagvlieggebieden en munitieopslagplaatsen.

In dit geval heeft deze zone betrekking op het kazerneterrein dat in Vught is gelegen. De ontwikkeling heeft geen effect op de militaire terreinen en activiteiten (de gronden zijn in particulier bezit).

Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Noord-Brabant heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Verordening ruimte. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Binnen de structuurvisie Noord-Brabant is het plangebied binnen de groenblauwe structuur, specifiek de groenblauwe mantel gelegen (zie figuur 4.1). De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties.

De groenblauwe mantel

De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Beleid

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Conclusie

Doordat reeds sprake is van een bestaande woonbestemming is er geen sprake van verstedelijking. In de Verordening ruimte zijn specifieke regels opgenomen die aangeven welke mogelijkheden en onder welke voorwaarden deze gerealiseerd kunnen worden. Een belangrijke voorwaarde is een kwaliteitsverbetering op het gebied van landschap. Deze is in paragraaf 2.5 opgenomen. Hierdoor past deze ontwikkeling binnen de structuurvisie van de provincie Noord Brabant.

Verordening Ruimte

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant.

Ook de Verordening ruimte geeft verschillende zones aan waarin de locatie en de omgeving zijn gelegen. In dit geval in de volgende zones:

- groenblauwe mantel (zie figuur 4.2);
- cultuurhistorisch vlak (zie figuur 4.3);
- beperking veehouderijen (zie figuur 4.4).

Voor de ontwikkeling is het beleid van de provincie van toepassing met betrekking tot:

- woningbouw;
- kleinschalige voorziening of bebouwing;
- kwaliteitsverbetering;
- Attentiegebied EHS;
- cultuurhistorische waarden.

In artikel 6 van de Verordening ruimte wordt ingegaan op de mogelijkheden in de groen-blauwe mantel. In artikel 6.7 wordt ingegaan op het onderwerp 'Wonen', in artikel 6.14 wordt ingegaan op het onderwerp 'kleinschalige voorzieningen'. In principe past het initiatief binnen de beleidslijnen (6.7, lid 3) van de Verordening ruimte.

De bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:

- a. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

In overleg met de gemeente is de overtollige bebouwing reeds in augustus 2014 gesloopt. De resterende bebouwing is monumentaal en zal niet worden gesloopt; wel zal de functie van het gebouw veranderen van hoofdgebouw naar bijgebouw. Het monument 'landarbeiderswoning' voldoet niet aan de woonwensen en -eisen van deze tijd waardoor behoud van het pand gevaar loopt. Splitsing in meerdere woonfuncties is niet mogelijk vanwege de grootte van het gebouw. Door hier een andere functie te geven (bijgebouw) kan het behoud wel worden gegarandeerd. Hiervoor is het wel noodzakelijk om een nieuwe woning te kunnen realiseren, waardoor het bestemmingsvlak 'wonen' vergroot dient te worden.

Voor gebieden waar de aanduiding "attentiegebied ecologische hoofdstructuur" is opgenomen geldt dat er geen bestemmingen gerealiseerd mogen worden die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de EHS. In principe betekent dit dat er voor werken en werkzaamheden (verzetten van grond, aanleg van drainage, verlagen van de grondwaterstand, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen) een vergunningplicht geldt. Deze plicht is verwerkt in de regels van dit bestemmingsplan.

Ten aanzien van het cultuurhistorisch vlak geldt dat de regels in het bestemmingsplan gericht zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Er is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden met de inrichting, behoud van de landarbeiderswoning, verkaveling en beplanting (zie paragraaf 2.5). In de regels zijn deze zaken vastgelegd, enerzijds voor de bescherming van de huidige waarden, anderzijds voor de realisatie van de duurzame ontwikkeling van deze waarden.

Conclusie

Het plan om de woonbestemming te vergroten past binnen het provinciaal beleid, specifiek artikel 6.7 van de Verordening ruimte.

4.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Vught heeft een tweetal visiedocumenten opgesteld. Dit zijn de structuurvisie Vught de gebiedsvisie Buitengebied. In deze visies wordt echter niet ingegaan op het beleid omtrent de vervanging van woningen, danwel het behoud van gemeentelijke monumenten. In principe is deze ontwikkeling passend binnen het beleid zoals weergegeven in de visies en het kader zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hier om de uitbreiding van een woonbestemming ten behoeve van het behoud van een gemeentelijk monument. Er komt geen nieuwe woonfunctie bij, maar het bestemmingsvlak wordt uitgebreid en het bouwvlak verplaatst.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁶. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de omgeving van het plangebied is een opslagbedrijf (522 meter), een recreatiebedrijf met sportvelden dat in gebruik is als hondenuitlaatservice (90 meter), een hovenier (445 meter), een cultuurtechnisch bedrijf (485 meter), een agrarisch bedrijf (330 meter) en een defensieterrein (424 meter) gelegen. In figuur 5.1 zijn de functies op kaart weergegeven.

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009



- 1: Opslagbedrijf
- 2: Recreatieterrein met sportvelden
- 3: Paardenhouderij
- 4: Hovenier
- 5: Cultuurtechnisch bedrijf
- 6: Agrarisch bedrijf
- 7: Defensieterrein

Figuur 5.1 Bedrijven in de omgeving

Voor recreatie met tennisbanen (en verlichting), paardenhouderijen, hoveniersbedrijven, cultuurtechnische bedrijven dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden (geluid). Voor veehouderijen (geen varkens) dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden (geur). Voor defensie-inrichtingen dient een afstand van 200 meter te worden aangehouden (geluid). Aan alle afstanden wordt ruim voldaan. De ontwikkeling kan dan ook doorgang vinden in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Ten aanzien van de percelen heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden⁷. Het rapport is als separate bijlage aan dit be-

⁷ Verkennd bodemonderzoek Hoeksestraat 5 te Cromvoirt, project 2015/0007, Lycens, 11 februari 2015

stemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn conclusies en aanbevelingen van het rapport weergegeven.

Algemeen

De gestelde hypothese dat de gehele onderzoekslocatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, juist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie en aanbevelingen verkennend bodemonderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht. Het doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de omvang van de verontreiniging met cadmium en zink in het grondwater. Op grond van de beschikbare gegevens (inventarisatie gegevens, zintuigelijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) kan het volgende worden geconcludeerd:

Resultaten grond

Chemisch-analytisch zijn ter plaatse van de herinrichtingslocatie geen parameters in een verhoogd gehalte gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van de grond op dit deel van de locatie derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

De verontreiniging met koper in de bovengrond ten noorden van de herinrichtingslocatie is niet bevestigd. Koper is in zowel het verificatiemonster, in de horizontaal afperkende monsters als in het verticaal afperkende monster niet in een verhoogd gehalte gemeten. Een directe verklaring voor het niet aantonen c.q. Bevestigen van de verontreiniging met koper kan niet worden gegeven. Mogelijk bevatte het verontreinigde monster uit voorgaand onderzoek (minuscule) niet waargenomen bodemvreemde bijmengingen waaraan het verhoogde gehalte aan koper is te relateren en is derhalve sprake geweest van een toevalstreffer.

Resultaten grondwater

Chemisch-analytisch zijn ter plaatse van de herinrichtingslocatie licht verhoogde concentraties aan cadmium en nikkel aangetoond. Barium en Zink zijn in een matig verhoogde concentratie gemeten. De gemeten concentraties benaderen of overschrijden de interventiewaarden niet. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwa-

ter op dit deel van de locatie derhalve geen belemmering tegen de geplande herinrichting van het terrein en de geplande bestemmingsplanwijziging.

De sterke verontreiniging met zink in het grondwater is opnieuw aangetoond en daarmee bevestigd. Cadmium is echter niet meer in een matig maar in een licht verhoogde concentratie gemeten. In horizontale inrichtingen is zink en cadmium in licht tot matig verhoogde concentraties aangetoond. De gemeten concentraties benaderen of overschrijden de Interventiewaarde niet. Dit betekent dat de sterke verontreiniging met zink en cadmium in horizontale richting in voldoende mate is afgeperkt. Het oppervlakte van de sterke grondwaterverontreiniging bedraagt circa 60 m². Op basis van deze oppervlakte en rekening houdende met het poriënvolume van de bodem bedraagt de omvang van de sterke verontreiniging naar schatting circa 30 m³ (ca. 60 m² x ca. (vermoedelijk) 1 m¹ dikke verontreinigde laag x 0.45 (poriënvolume)). Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (> 100 m³ grondwater sterk verontreinigd).

Aangezien in de directe omgeving van de onderzoekslocatie diverse zware metalen in licht tot sterk verhoogde concentraties zijn aangetoond in het grondwater, zijn betreffende parameters vermoedelijk van nature in een verhoogde concentratie in het grondwater aanwezig.

Conclusie en aanbevelingen nader bodemonderzoek

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie. Onderstaand worden per deellocatie conclusies getrokken en aanbevelingen geformuleerd.

Deellocatie I: Herinrichtingslocatie

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herinrichting en de geplande bestemmingsplanwijziging. Mocht bij de herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond voldoet aan de achtergrondwaarden en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties aan cadmium en nikkel en de matig verhoogde concentraties aan barium en zink in het grondwater. De gemeten concentraties vormen echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Deellocatie 2: Nader onderzoek koper verontreiniging in grond

De verontreiniging met koper in de bovengrond ten noorden van de herinrichtingslocatie is niet bevestigd. Ook ter plaatse van horizontaal afperkende boringen is koper niet in een verhoogd gehalte gemeten. Uit de resultaten van het onderzoek kan derhalve worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor het (toekomstig) gebruik.

De gestelde hypothese dat de locatie als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van koper in grond is niet juist gebleken aangezien koper niet in verhoogde gehalten is gemeten.

Deellocatie 3: Nader onderzoek zink en cadmium verontreiniging in grondwater

De sterke verontreiniging met zink in het grondwater is opnieuw aangetoond en daarmee bevestigd. Cadmium is niet in sterk verhoogde concentraties aangetoond. Op basis van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de sterke verontreiniging met zink in grondwater mogelijk een belemmering vormt.

Aangezien en mogelijk sprake is van een natuurlijke oorzaak wordt geadviseerd om de nut en noodzaak tot eventuele sanering van de grondwaterverontreiniging af te stemmen met het bevoegd gezag. Geadviseerd wordt om het (verontreinigd) freatisch grondwater niet te gebruiken als drinkwater voor vee of voor de besproeiing van gewassen. Indien in de directe omgeving van de grondwaterverontreiniging bronbemaling plaats gaat vinden dient rekening gehouden te worden met het mogelijk aantrekken c.q. verspreiden van de verontreiniging. Mogelijk kan de gemeente aanvullende er sen stellen aan het toepassen van een bronbemaling.

De gestelde hypothese dat de locatie als "verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van zink en cadmium is juist gebleken aangezien betreffende parameters licht tot sterk verhoogd zijn gemeten

Gemeentelijk advies

De gemeente heeft het uitgevoerde verkennende en nader bodemonderzoek getoetst en oordeelt dat met het gerapporteerde onderzoek de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd is. Er bestaan op grond van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem belemmeringen voor het (consumptieve) gebruik van het grondwater. Geadviseerd wordt om het gebruik van grondwater voor consumptieve doeleinden te verbieden. Indien bronnering noodzakelijk is, wordt geadviseerd om onderzoek te doen naar het gevolg van de bronnering op de grondwaterverontreiniging.⁸

⁸ Gemeente Vught. Toetsing bodemonderzoek Loc: 1469 Rap: 1207 en 1212 (2015)

5.4 Water

Voor het opstellen van deze waterparagraaf heeft overleg met Waterschap de Dommel plaatsgevonden. Tevens zijn diverse digitale databestanden geraadpleegd en is met behulp van het programma Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) de maatgevende hemelwaterberging berekend.

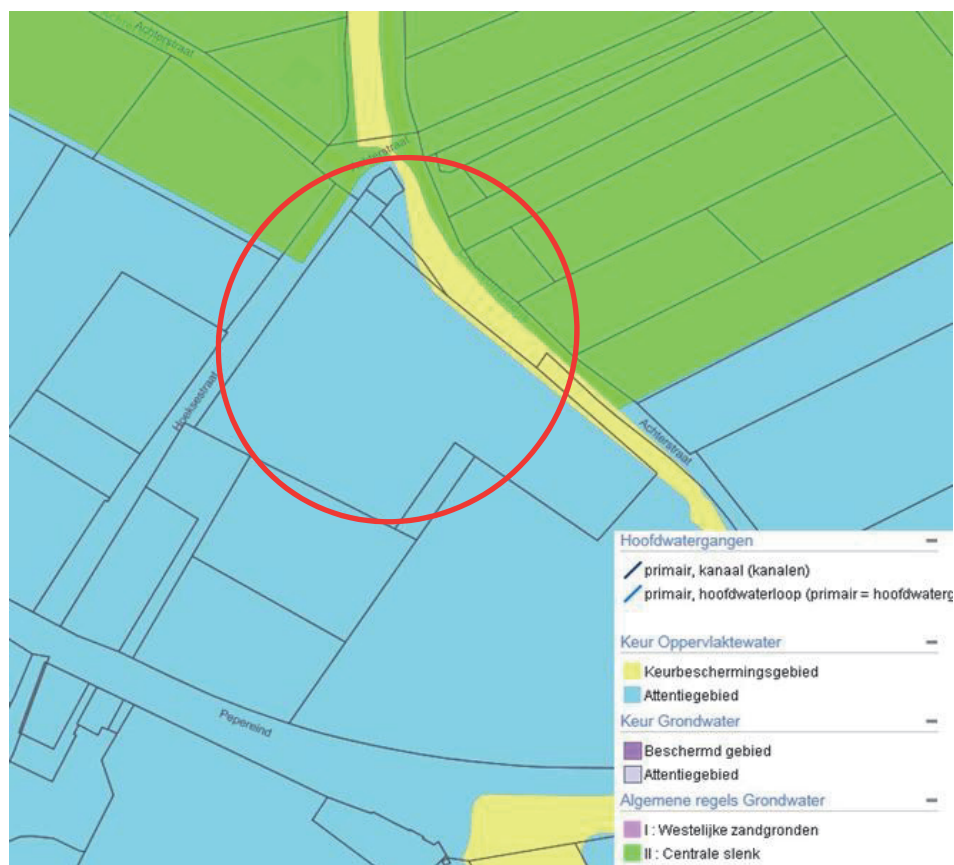
Aanleiding en doelstelling

De waterparagraaf wordt opgesteld in het kader van de voorbereiding van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Hoeksestraat 5 in het buitengebied van Cromvoirt. De waterparagraaf heeft tot doel om aan te geven hoe in de toekomstige situatie met het (hemel)water wordt omgegaan.

Ruimtelijke ontwikkeling

In de huidige situatie is het deel waarop de ontwikkeling plaatsvindt in gebruik als agrarische grond (mais). Hierdoor kan het hemelwater direct infiltreren in de bodem. Met de realisatie van de nieuwe woning bijgebouwen en erfverhardingen wordt circa 600 m² verharding aangelegd. De geplande ruimtelijke ontwikkeling resulteert derhalve in een toename van het verhard oppervlak van circa 600 m².

Het is vanwege de kleine toename van verhard oppervlak vanuit het beleid van het waterschap niet verplicht hemelwater af te koppelen en te bergen, maar wordt dit wel gestimuleerd door het waterschap. De initiatiefnemer is van plan om het hemelwater afkomstig van alle nieuw te verharden terreindelen (daken en erfverharding) af te koppelen, te bergen en te infiltreren in daarvoor speciaal aan te leggen voorzieningen.



Figuur 5.2 Uitsnede keurkaart waterschap de Dommel

Toets

Gebiedsbescherming

De ontwikkelingslocatie aan de Hoeksestraat bevindt zich binnen een keurbeschermingsgebied, namelijk een attentiegebied (zie figuur 5.2). Voor attentiegebied geldt vergunningplicht voor alle lozingen en onttrekkingen en de aan- en afvoer van water vanaf 0 kubieke meter per uur, waarbij getoetst wordt op een standstill op de rand met GHS-natuur voor zover er een hydrologische relatie is met de natte natuurparel.

Voorkomen van wateroverlast

Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van wateroverlast. De locatie waar gebouwd wordt moet hoog en droog genoeg zijn om overlast te voorkomen. Dit dient bouwkundig getoetst te worden.

Gescheiden afvoer en berging

In de toekomstige situatie wordt het vuil water en het schoon hemelwater strikt gescheiden gehouden. Het vuilwater wordt afgevoerd naar het riool. Het schoon hemelwater wordt gebufferd en geïnfiltreerd. Daartoe wordt een voorziening aangelegd. Voor het bepalen van de maatgevende berging is de HNO-tool van het waterschap Dommel gebruikt. Er is rekening gehouden met de volgende locatiespecifieke omstandigheden:

- de doorlatendheid van de bodem (1 m/d),
- de hoogte van het maaiveld (5.31 m + NAP),
- de landbouwkundige afvoer (overwegend 0,67 l/s/ha) en
- het af te koppelen verhard oppervlak (600 m²)

Op basis daarvan de maatgevende berging (bui T=10+10%) berekend. Het nieuw verhard oppervlakte is circa 600 m². De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt 0,8 - 1 meter onder maaiveld op 4.5 m + NAP. Omdat berging en infiltratie van hemelwater boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) plaats dient te vinden, mag de bodem van de infiltratievoorziening niet dieper dan 4.5 m + NAP aangelegd worden.

De maatgevende berging bedraagt dan 25 m³. Daarbij mag een piekhoeveelheid van 34 m³ (bui T=100+10%) niet tot wateroverlast binnen of buiten het plangebied leiden.

Sinds 6 maart 2015 is het beleid van het waterschap veranderd en geldt dat de watercompensatie gelijk is aan $0,06 \times 0,25$ (gevoeligheidsfactor) $\times$ het verhard oppervlak. Dat betekent in dit geval dat de watercompensatie bestaat uit 9 m³.

Rekening houdend met locatiespecifieke omstandigheden, is gekozen voor de berging en infiltratie van de maatgevende hoeveelheid hemelwater door middel van de bestaande greppel aan de noordwestzijde van het perceel (zie figuur 5.3). De greppel heeft een lengte van 115 meter. Gezien de GHG (0,8/1 meter-mv) kan de berging makkelijk worden opgevangen in de bestaande greppel. Samenvattend betekent dit een bergend vermogen van 0,078 m³ per strekkende meter. Deze maatregel is voldoende om de maatgevende hoeveelheid neerslag te kunnen bergen en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Het

water wordt via een regenpijp naar de greppel geleid. De greppel is in eigendom van de initiatiefnemer.

Het vuile water, de Droog Weer Afvoer (DWA) van de nieuwbouw wordt naar het persriool afgevoerd.

Voorkoming van vervuiling

Bij de bouw worden alleen niet-uitlogbare bouwmaterialen gebruikt om te voorkomen dat het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken met bijvoorbeeld teerproducten, zink of koper.



Figuur 5.3 Locatie te verbreden greppel

Conclusie

De waterparagraaf heeft tot doel om aan te geven hoe in de toekomstige situatie met het (hemel)water wordt omgegaan. Bovenstaand is verantwoord dat dit afdoende wordt ge-

daan waardoor het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavig project.

5.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige objecten. Tevens hebben de wegen in de omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van meer dan 30 km/h. Op basis van deze gegevens is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁹. Het rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Conclusie

Pepereind

Het bouwplan ligt op meer dan 100 meter uit de weg Pepereind. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

Hoeksestraat- Achterstraat

De 48 dB geluidcontour is gelegen op een afstand van 6 meter vanuit de as van de weg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd aan het voorliggende bouwplan.

Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden, zijn in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties aan het bouwplan opgelegd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. De ontwikkeling kan in het kader van de Wet geluidhinder dan ook doorgang vinden.

5.6 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft

⁹ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Bouwplan Hoeksestraat 5 te Cromvoirt, gem. Vught. Projectnummer M15 018.401 K+, Roermond 3 februari 2015.

weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid¹⁰:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% of 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM10 of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

¹⁰ Iet wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Het initiatief valt onder de voornoemde lijst (realisatie van één woning) en blijft ruim onder het criterium. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.7 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval één woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. Voor een aantal geurgevoelige objecten is een uitzondering gemaakt. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

Dit is het geval bij (onder andere):

- Ruimte-voor-ruimte woning (artikel 14.2) of geurgevoelig object (artikel 14.3) = woning of geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en zijn gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

- Voormalige bedrijfswoning (of geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).

In dit geval is geen sprake van een Ruimte-voor-Ruimtewoning of een voormalige bedrijfswoning. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval één nieuwe woning).

Vanuit de Wgv zijn er afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor beide diersoorten geldt de vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor dieren met een geuremissiefactor geldt aanvullend dat zij moeten voldoen aan een maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten. Voor de geurbelasting dient een geurhindercontour te worden berekend.

Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

In onderstaande tabel is het veehouderijbedrijf dat in de directe omgeving is gelegen weergegeven. Tevens is aangegeven welk soort en hoeveel dieren er worden gehouden en of dit afstandsdieren betreffen of dieren met een geuremissiefactor. Tenslotte is de afstand van het bouwvlak van de veehouderij tot aan de nieuw te realiseren woning opgenomen in de tabel. De gegevens zijn afkomstig van de website bvb.brabant.nl

Adres	Soort dieren	Aantal	Afstand (a) / geuremissiefactor (g)	Afstand veehouderij – nieuwe woning
Den Hoek 2	Vleeskalveren	170	G	500 meter

De te realiseren woning ligt op ruime afstand van het betreffende veehouderijbedrijf. De nieuwe woning zorgt niet voor een belemmering van dit veehouderijbedrijf. Tussen de nieuwe woning en het veehouderijbedrijf zijn in de huidige situatie reeds geurgevoelige objecten (woningen) gelegen.

Ter plaatse van de nieuwe woning dient de veehouderij te voldoen aan de geurnorm zoals opgenomen in de Wgv, aangezien er reeds geurgevoelige objecten tussen de nieuwe woning en de veehouderij zijn gelegen betekent dit dat de veehouderij al moet voldoen aan deze norm dicht bij het veehouderijbedrijf. Tenslotte betreft het hier een verplaatsing van een bestaande woonfunctie. De nieuwe woonfunctie ligt iets verder van het veehouderijbedrijf af dan de huidige.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woning zorgt niet voor een belemmering van het veehouderijbedrijf gelegen aan Den Hoek 2.

Acceptabel woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geurgevoelige objecten. Gezien de afstand tot de veehouderijbedrijven in combinatie met het aantal dieren op deze bedrijven kan gesteld worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Mocht er sprake zijn van een uitbreiding van deze veehouderijbedrijven, dan dienen zij te voldoen aan de geurnormen, waardoor het woon- leefklimaat gegarandeerd blijft.

5.8 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen binnen het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

5.9 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10^{-6}). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal maar ééns per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1.000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf

voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen

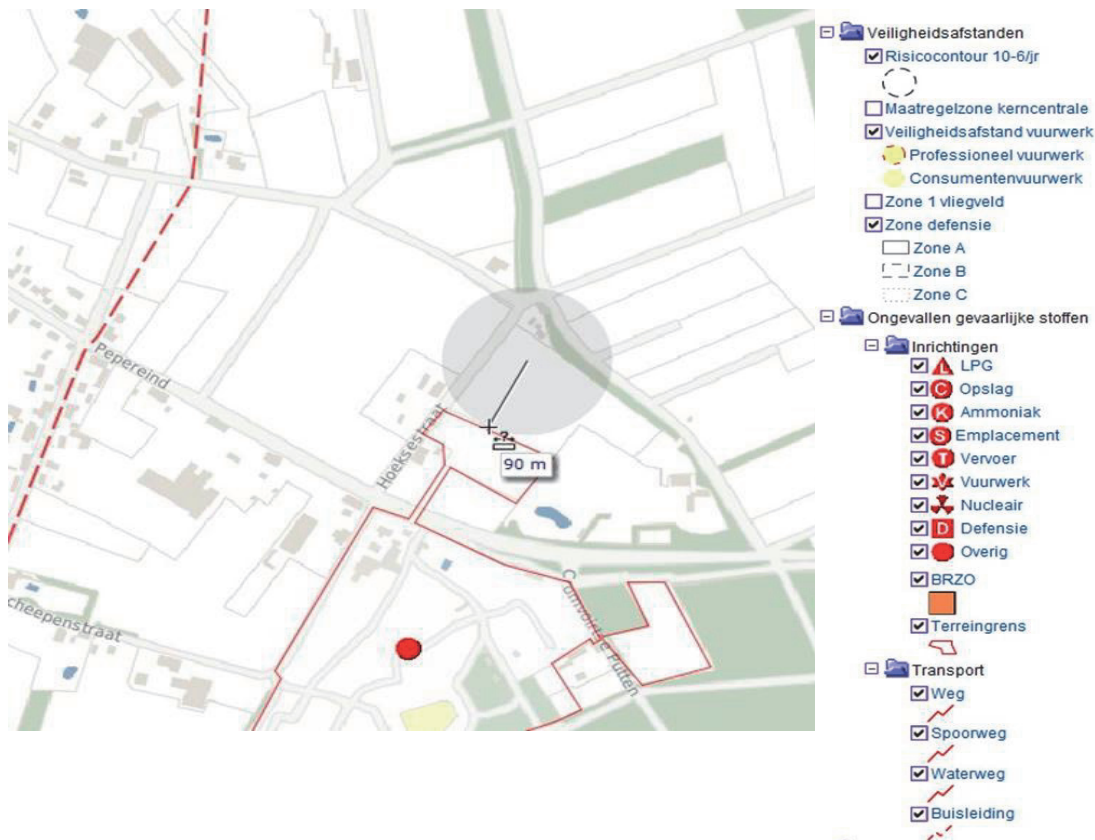
Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de online risicokaart, www.risicokaart.nl, (zie figuur 5.4) blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle inrichtingen op een afstand van circa 90 meter is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle transportroute is op een afstand van circa 395 meter gelegen.

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft Vakantiepark Fortduinen. Binnen het terrein van dit vakantiepark vindt ondergrondse opslag van propaan plaats. De propaanopslag is op een afstand van circa 265 meter afstand gelegen (Loverensestraat, tegenover nummer 7). De afstand is voldoende groot om de veiligheid te kunnen garanderen. Dat geldt ook voor de transportroute. Het betreft in dit geval een buisleiding (defensie).

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning.



Figuur 5.4 Uitsnede risicokaart, bron: www.risicokaart.nl

5.10 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren. In dit geval wordt een nieuwe woning gerealiseerd, maar het betreft hier een verplaatsing van de bestaande woonfunctie. Er is dan ook geen sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Parkeren dient op eigen terrein te geschieden. Gezien de perceel grootte en de indeling is dat geen probleem.

6. WAARDEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

6.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In gebieden die op de Indicatieve Cultuurhistorische Waardenkaart zijn aangemerkt als gebieden met een hoge kans op archeologische sporen dient bij het voorbereiden van verstorende plannen verplicht verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. In ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de conclusies en de eventuele ruimtelijke consequenties van het verkennend onderzoek.

Op 28 januari heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is door Aeres uitgevoerd en is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. In deze toelichting worden enkel de conclusie en aanbevelingen overgenomen uit dat rapport.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de hoge zwarte enkeerdgronden zoals beschreven in het bureauonderzoek niet zijn aangetroffen. Door het rooien van de begroeiing en het diep ploegen om het oppervlak te nivelleren is de bodem tot diep in de C-Horizont verstoord. Bij dergelijke A-C profielen, waar de toplaag direct gelegen is op de C-Horizont, zullen archeologische indicatoren enkel nog *ex situ* aangetroffen worden. De verwachting zoals opgesteld in het bureauonderzoek kan dan ook voor alle perioden naar laag worden bijgesteld.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied tot diep in de C-horizont is verstoord. De archeologische verwachtingen zijn bijgesteld naar laag voor alle perioden. Op basis van deze gegevens wordt verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Uitzondering hierop zijn de percelen 1152 en 1443, hier bestaat de mogelijkheid dat dieper, tot in de C-horizont reikende, sporen nog behouden zijn. Hierbij kan gedacht worden aan beerputten, waterputten, afvalkuilen, etc. Gezien de diepteligging van de C-horizont kan gesteld worden dat de sporen vanaf 60 centimeter – mv aangetroffen kunnen worden. Derhalve wordt geadviseerd dat bij verstoringen dieper dan 40 centimeter –mv, een buffer van 20 centimeter in acht nemend, vervolgonderzoek uit te voeren. Een dergelijk vervolgonderzoek kan plaatsvinden in de vorm van bijvoorbeeld een archeologische begeleiding van de dieper te verstoren delen of een proefsleuvenonderzoek. Ter plaatse van de voormalige kippenschuur kan de onderzoeksgrens op 80 centimeter –mv, een buffer van 20 centimeter in acht nemend, worden gelegd.

Selectieadvies Gemeente Vught

De gemeente Vught heeft op 1 juni 2015 een selectieadvies uitgebracht. De gemeente Vught kan instemmen met het advies om geen archeologisch vervolgonderzoek te laten uitvoeren in het plangebied met uitzondering van een gedeelte van de percelen 1152 en 1443 (zie figuur 6.2). Voor deze percelen geldt dat er geen ingrepen dieper dan 40 centimeter –mv mogen worden uitgevoerd. Deze percelen krijgen de dubbelbestemming Waarde Archeologie. In algemene zin geldt dat indien tijdens grondwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen men wettelijk verplicht is deze te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Ook de gemeente Vught wordt in dit geval op de hoogte gebracht.



Figuur 6.1 : gebied waarvoor een dubbelbestemming waarde archeologie van toepassing is

6.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarde

In paragraaf 2.5 is aangegeven op welke wijze het plan rekening houdt met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van onderhavig initiatief geeft dan ook een situatie weer waarbij sprake is van het in stand houden van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied als geheel.

6.4 Flora- en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Ten aanzien van dit flora- en faunaonderzoek is een notitie opgesteld die als bijlage (bijlage 6) aan dit plan is toegevoegd. In deze paragraaf is de conclusie van dat onderzoek opgenomen.

Conclusie en aanbevelingen

- Binnen het plangebied is het voorkomen van de licht beschermde soort brede wespenorchis niet op voorhand uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de zorgplicht.
- Het voorkomen van das is bekend uit de omgeving. Van das zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen binnen het plangebied en deze worden dan ook op voorhand uitgesloten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het leefgebied voor das echter op voorhand uit te sluiten. Voor de das blijft het plangebied in de toekomstige situatie voor het grootste gedeelte geschikt als foerageergebied, mits de paardenweide toegankelijk zal zijn voor das. De toegankelijkheid van de weide voor de Das zal worden geborgd bij de realisatie van de afrastering. Van de ontwikkeling zal geen wezenlijke verstoring uitgaan en de nieuwe inrichting met fruitbomen, kruidenrijk grasland en afschermende beukenhagen zijn positief voor de kwaliteit van het leefgebied.
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied zal in de toekomstige situatie meer geschikt zijn als potentieel foerageergebied voor vleermuizen gezien de toename aan randen en beplanting. Negatieve effecten op foerageergebied voor vleermuizen zijn uitgesloten.
- De houtwal langs de Cromvoirtsedijk, langs de rand van het plangebied, kan worden gebruikt als vliegroute voor vleermuizen. Met behoud van de houtwal langs het plangebied zal tevens geen vliegroute voor vleermuizen verdwijnen. Tijdelijke verstoring van een vliegroute door uitvoeringswerkzaamheden wordt tevens niet

verwacht mits bij werkzaamheden nabij de houtwal geen gebruik gemaakt wordt van nachtelijke verlichting tijdens de vliegperiode.

- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals uilen, roofvogels en huismus. Gezien de grootte van het plangebied en de toekomstige inrichting die een positief effect zal hebben op de kwaliteit van het leefgebied, zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige eiken. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het kappen van de bomen buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Er zijn geen belemmeringen in het kader van flora en fauna mits bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden wordt met broedende vogels en de vliegroutes vleermuizen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden verhaald via een realisatieovereenkomst. Als er geen overeenstemming bereikt kan worden, wordt er een exploitatieplan opgesteld. Daarnaast wordt een planschadebepaling opgenomen in de realisatieovereenkomst. Deze realisatieovereenkomst met planschadebepaling wordt gesloten in verband met het garanderen van de economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden tevens in dit plan verwerkt. Het verslag wettelijk vooroverleg is toegevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan.

7.2.1 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.2.2 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Asbestinventarisatie

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Archeologie

Bijlage 5: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 6: Flora en faunaonderzoek

Bijlage 7: Verslag wettelijk vooroverleg

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl