

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

BESTEMMINGSPLAN ST.-MICHIELSGESTELSEWEG ONG. (NABIJ 7) TE VUGHT

VOORONTWERP



CRIJNS RENTMEESTERS BV

21 februari 2017

PLANGEGEVENS

Naam plan	St.-Michielsgestelseweg ong. (nabij 7) te Vught
Imro nummer	NL.IMRO.0865.bgBPMichielsgweg7-VO01
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Conceptvoorontwerp	10 augustus 2016
Vooroverleg	21 februari 2017
ontwerp	
Vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied.....	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan.....	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2.	HET PLANGEBIED	9
2.1	Ruimtelijke structuur Vught	9
2.1.1	Ondergrond gemeente Vught	9
2.1.2	Bebouwingsstructuur van Vught en omgeving.....	9
2.2	Functionele structuur Vught	10
2.3	Omgeving van het plangebied	11
3.	BELEIDSKADER.....	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	13
3.2.2	Verordening ruimte 2014	14
3.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte 2006.....	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie Vught.....	20
3.3.2	Gebiedsvisie Buitengebied Vught.....	21
3.3.3	Welstandsnota gemeente Vught 2016, 2e herziening	22
3.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	23
4.	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Water.....	24
4.1.1	Inleiding	24
4.1.2	Beleid.....	24
4.1.3	Watersysteem.....	26
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	27
4.1.5	Waterkwaliteit	29
4.2	Natuur	29
4.2.1	Natura 2000-gebieden	29
4.2.2	Natuur Netwerk Nederland	30

4.2.3	Flora- en faunawet.....	31
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	34
4.3.1	Archeologie.....	34
4.3.2	Cultuurhistorie.....	36
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	38
4.4.1	Inleiding	38
4.4.2	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	38
4.4.3	Driftzonering	38
4.5	Geurhinder	39
4.5.1	Inleiding	39
4.5.2	Voorgrondbelasting.....	40
4.5.3	Achtergrondbelasting.....	41
4.6	Geluid.....	42
4.6.1	Inleiding	42
4.6.2	Onderzoek	42
4.7	Luchtkwaliteit.....	43
4.7.1	Bijdrage aan de luchtkwaliteit	43
4.7.2	Achtergrondbelasting luchtkwaliteit.....	43
4.8	Bodemkwaliteit	44
4.9	Externe veiligheid	45
4.10	Verkeer en parkeren	46
4.10.1	Verkeer	46
4.10.2	Parkeren	46
5.	PLANBESCHRIJVING	47
5.1	Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving	47
5.2	Stedenbouwkundig- en Landschapsplan	47
5.2.1	Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied.....	47
5.2.2	Stedenbouwkundige aspecten.....	48
5.2.3	Landschappelijk inpassing.....	49
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	55
6.1	Inleiding	55
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	55
6.3	Algemene toelichting op de regels	55
6.4	Toelichting op de bestemming.....	56
6.4.1	Groen.....	56
6.4.2	Wonen - 5	56

7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	57
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	57
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan.....	57
8.	PROCEDURE	58
8.1	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	58
8.2	Voorontwerp.....	58
8.3	Ontwerp	58
8.4	Procedure	58

Bijlagen:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 12 oktober 2016, documentkenmerk: 1609/057/MF-01
- Notitie quickscan Flora en fauna, Maassen ecologisch advies en onderzoek, 15 februari 2017;
- Verkennend bodemonderzoek; Bodeminzicht, 22 november 2016, projectnummer B1775;
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeologie, BAAC, oktober 2016 rapportnummer V-16.0242
- Bouwtitel Ruimte voor Ruimte; PM

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is door de initiatiefnemer opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor herontwikkeling van de locatie gelegen aan St.-Michielsgestelseweg ongenummerd (westelijk van nummer 7) te Vught. De locatie aan St.-Michielsgestelseweg ong. betreft een agrarisch onbebouwd perceel. De initiatiefnemer is voornemens dit perceel herontwikkelen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' ten behoeve van het oprichten van één Ruimte voor Ruimte woning. De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De initiatiefnemer heeft geen intensieve veehouderij die gesaneerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Voorwaarde voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning is dan ook dat er aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte plaatsvindt. Derhalve zal de initiatiefnemer een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught heeft bij brief d.d. 17 mei 2016 principemedewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling, waarna dit bestemmingsplan is opgesteld.

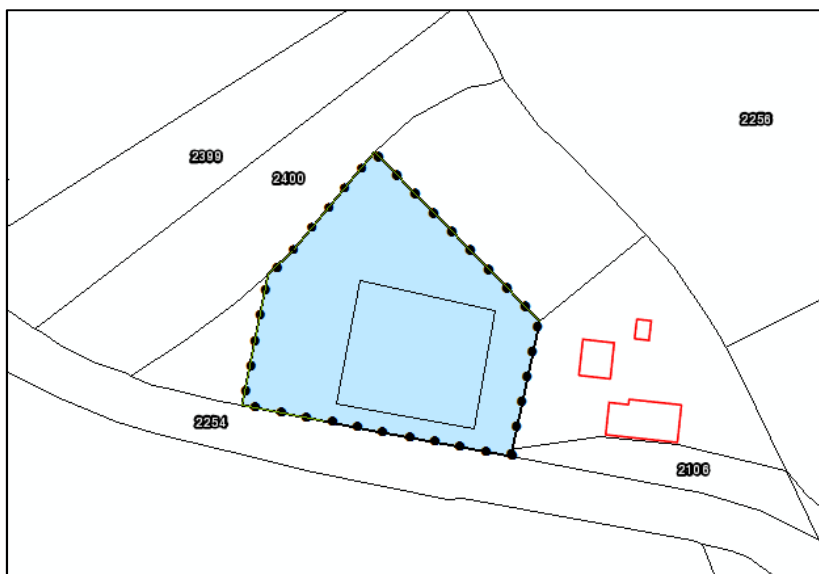
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vught, aan de St.- Michielsgestelseweg ong., ten zuiden van de Haldersebaan, ten westen van nummer 7. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie St.-Michielsgestelseweg.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie C, nummers 2102 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een omvang van 1.938 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale kaart met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de realisering van één Ruimte voor Ruimte woning ten doel. Dit bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. De toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2012 en onherroepelijk sinds 1 mei 2014. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden – Kampen- of hoevenlandschap'. Eveneens zijn de aanduidingen 'middelhoge en archeologische verwachtingswaarde', 'cultuurhistorisch waardevol gebied', attentiegebied ehs' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen. De aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' is op provinciaal niveau ingetrokken met de vaststelling van de Verordening ruimte 2014. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse weer.



Figuur 3: Aanduiding plangebied (indicatief met zwarte lijnen ingetekend) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

1.5 Leeswijzer

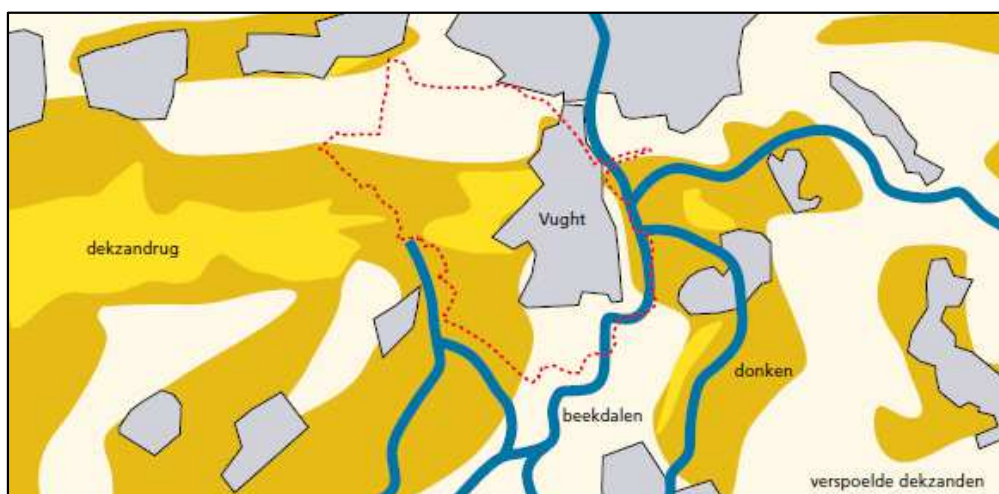
Hoofdstuk 2 geeft een beeld van het plangebied weer. In hoofdstuk 3 is het relevante Rijks- en provinciaal beleid opgenomen en worden voor het gemeentelijk beleid de uitgangspunten en beleidsdocumenten beschreven die relevant zijn voor het plan. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de omgevingsaspecten voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft een toelichting op de regels. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 geeft tenslotte een beschrijving van de procedure.

2. HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur Vught

2.1.1 Ondergrond gemeente Vught

Het plangebied is gelegen in de gemeente Vught. Het landschap in de gemeente Vught is te onderscheiden in twee gebieden. Het noordelijke gedeelte van de gemeente Vught staat en stond onder invloed van de Maas, terwijl het zuidelijke gedeelte van de gemeente Vught bestaat uit een dekzandlandschap. De dekzandruggen, dekzandvlaktes en beekdalen zijn te herkennen in het landschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke ondergrond van de gemeente Vught en de omgeving hiervan.



Figuur 4: Landschappelijke ondergrond gemeente Vught (bron: gebiedsvisie Buitengebied Vught)

Door de ligging van de gemeente Vught in de overgangszone tussen het laaggelegen rivierenlandschap en de hoger gelegen zandgronden is een afwisselend landschap ontstaan dat uit heide, bossen, polders, vennen en landerijen bestaat. Het plangebied ligt binnen een buitengebied dat gekenmerkt kan worden als een landgoederenpark met een karakteristieke afwisseling van kleinschalige landbouwpercelen met houtbegroeiingen in de vorm van houtwallen die fungeren als perceelafscheidings, en kleine beboste percelen. Een landschap dat aan alle ruilverkavelingen is ontsnapt en daardoor nog veel van zijn oorspronkelijke ecologische waarde behouden heeft. In noordelijke richting sluit dit landschap aan op het landgoed Haanwijk en de Bossche Broek. Het landgoed Bleijendijk vormt de directe omgeving van het plangebied. Tevens ligt het plangebied aan het stroomdal van het riviertje de Dommel. Op een korte afstand westelijke van het plangebied stroomt de Essche Stroom, een beek die iets noordoostelijke van het plangebied van de Dommel aftakt.

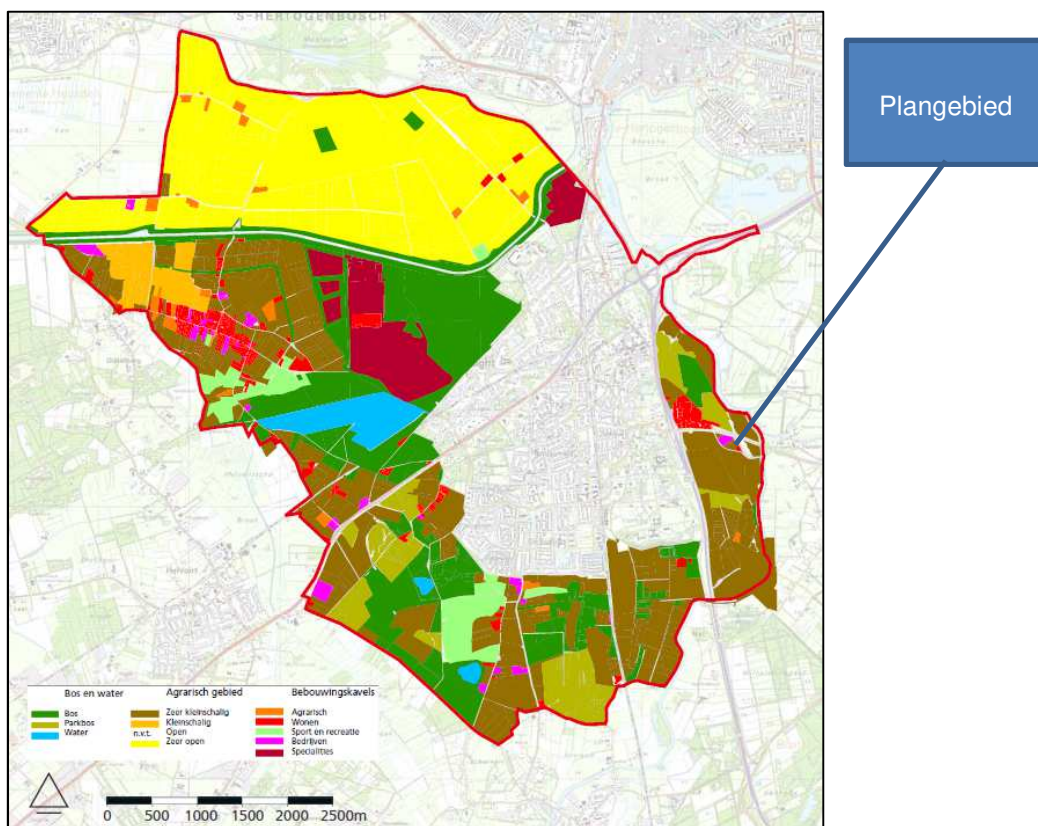
2.1.2 Bebouwingsstructuur van Vught en omgeving

In de periode rond 1838 werd het grondgebied van de gemeente Vught nog in belangrijke mate bepaald door de lage overstromingsvlakte in de Gement en de nog niet ontgonnen heidegronden. Hierdoor lag Cromvoirt geheel afgescheiden van Vught. Het zuidoostelijke deel van de gemeente

was daarnaast kleinschalig in gebruik, met een afwisseling van bouw- en graslanden en bossen. De bebouwing van de plaats Vught is in 1900 voornamelijk geconcentreerd rondom de huidige Helvoirtseweg, Dorpsstraat, Kerkstraat, Kapellaan en Taalstraat. Oorspronkelijk lagen de bouwlanden in de nabijheid van de oude kern Vught. Mede doordat de kern Vught later op die plek is uitgebreid, zijn de bouwlanden verplaatst naar de Gement. De hooilanden daarentegen lagen van oorsprong in de nabijheid van de beek de Dommel. Onder invloed van infrastructurele ontwikkelingen en mobiliteitsontwikkelingen zijn ook deze grotendeels verplaatst naar de Gement. De heide is in 1900 nog volop aanwezig, al neemt het areaal geleidelijk af door de aanleg van bossen en de IJzeren Man. In de tegenwoordige tijd is nog slechts een fragment van de oorspronkelijke Vughtse heide aanwezig. De kern Vught is enorm uitgebreid. Het zuidelijke deel van de gemeente Vught wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen, een institutenzone, sportaccommodaties en enkele verspreid liggende agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vught, ten oosten van de Rijksweg A2, in de landgoederenzone. Vooral het gebied tussen de A2 en de Dommel en Essche Stroom, waarin het plangebied is gelegen, is in de luwte komen te liggen, ver van stedelijke ontwikkelingen.

2.2 Functionele structuur Vught

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, in de landgoederenzone ten oosten van Vught. Navolgende figuur geeft een beeld van de functionele structuur van de gemeente Vught waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Functionele structuur binnen de gemeente Vught uit de gebiedsvisie Buitengebied Vught met daarop indicatief de ligging van het plangebied aangeduid

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is thans in gebruik als agrarisch perceel. Ten westen van het plangebied is de woonbestemming aan St.-Michielsgestelseweg 7 gelegen. Ten westen is een hoveniersbedrijf gelegen aan St.-Michielsgestelseweg 5a. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 6: Luchtfoto van het plangebied (indicatief aangeduid met zwarte lijnen)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. 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 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.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van de woning in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte 2014. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In ruil voor de bouw van de beoogde woning wordt derhalve stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

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 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. 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;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur' en is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied (met een blauwe marker aangeduid) op de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 7: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarop het plangebied (met een blauwe marker aangeduid) is gelegen binnen de Groenblauwe mantel

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

3.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Vanaf 18 november 2016 is de laatste versie van kracht. De Verordening ruimte 2014 is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte 2014 bevat de volgende onderwerpen;

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

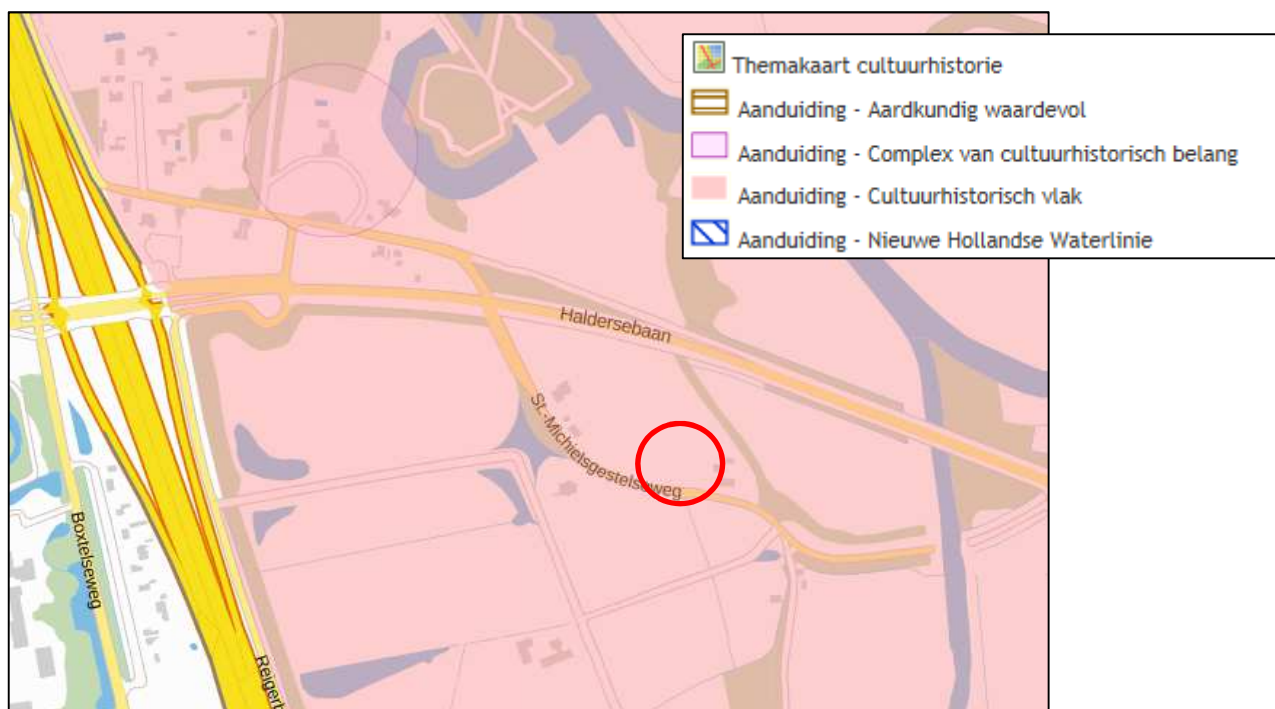
3.2.2.2 Zonering binnen de Verordening ruimte 2014

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en heeft de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties. De regeling Ruimte voor Ruimte geeft aan dat een passende locatie voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het plangebied (indicatief met een rode cirkel aangeduid) op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte 2014.



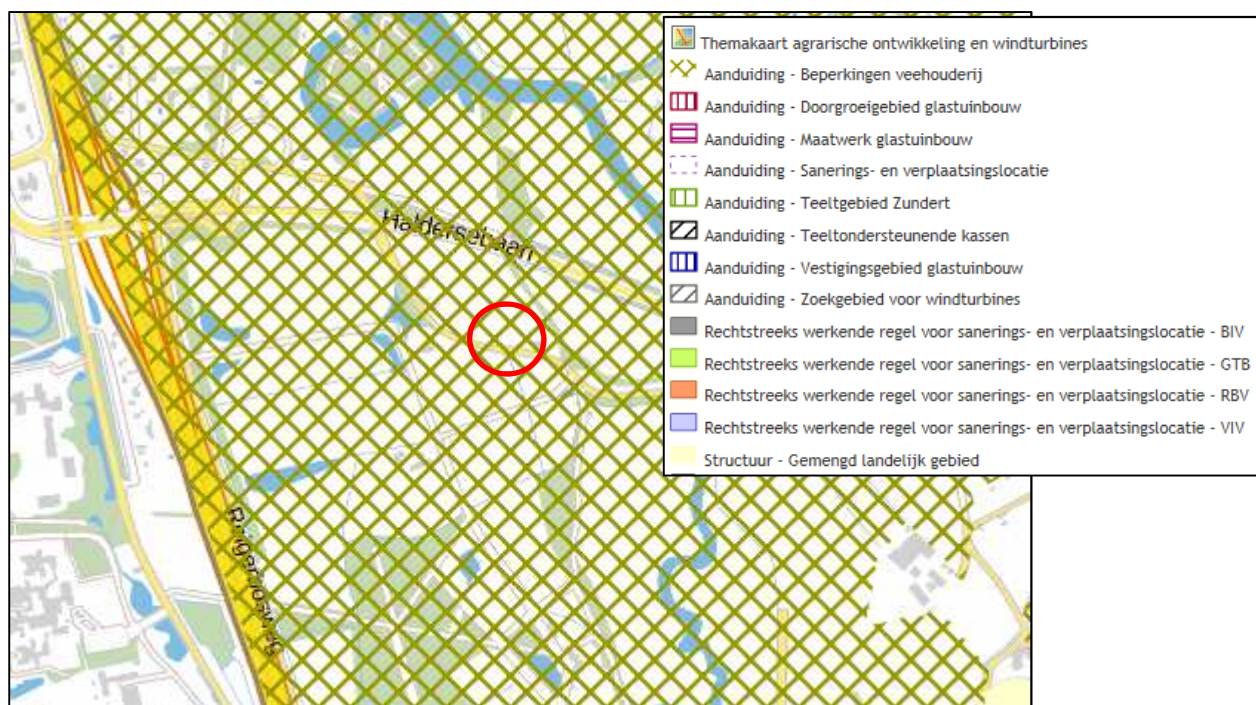
Figuur 8: Themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte 2014 voor het plangebied en omgeving

Op de themakaart 'cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. In de Verordening ruimte 2014 is vastgelegd dat een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. Dit wordt nader uitgewerkt in de paragraaf 4.3 van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het plangebied weer (met een rode cirkel) op de themakaart 'cultuurhistorie'.



Figuur 9: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening ruimte 2014 voor het plangebied en omgeving waarop de ligging van het plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid

Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied aangeduid met de aanduiding beperkingen veehouderij. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' waarop ligging van het plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 9: Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' waarop de ligging van het plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid

3.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte 2014 is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 dan ook niet van toepassing.

3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur Groenblauwe mantel

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (in artikel 6.7). In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte 2014 in artikel 6.8 de mogelijkheid om binnen de groenblauwe mantel middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien de toelichting hieromtrent een verantwoording bevat. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de Verordening ruimte 2014 is opgenomen dat de regeling Ruimte voor Ruimte 2006 van toepassing is.

3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte 2006

3.2.3.1 Inleiding

De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten. Dit is een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingsregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie daarvoor, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijn uit het provinciaal beleid voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning.

3.2.3.2 Toepassing binnen het plangebied

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte binnen het plangebied wordt hieronder per punt toegelicht.

- 1. In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. (Bij salderen moet per te slopen agrarische locatie minimaal 200 m² aan gebouwen gesloopt worden).**

Ten behoeve van de bouw van de beoogde woning wordt een bouwtitel aangekocht. Deze bouwtitel wordt toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Zeker gesteld is dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

- 2. De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.**

De gemeente Vught ligt geheel binnen reconstructiegebied De Meierij. Door aankoop van een goedgekeurde bouwtitel is gegarandeerd dat sloop eveneens plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

- 3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen in de provincie Noord-Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.**

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De provincie houdt bij hoeveel Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past nog in de afwijking van de programmering.

- 4. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden**

benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie “Vught zuid-oost”, zoals is vastgelegd in de ‘gebiedsvisie Buitengebied’ van gemeente Vught.

5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door ruime vrijstaande woningen op grote percelen. Herontwikkeling van het plangebied naar een ruime vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

6. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

De groene hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 komen te vervallen. Het plangebied is wel aangewezen als gelegen binnen de structuur ‘Groenblauwe mantel’. De bouw van een Ruimte voor Ruimte woning in deze structuur is op grond van artikel 6.8 van de Verordening ruimte 2014 mogelijk.

7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.

In dit bestemmingsplan is aangegeven hoe omgegaan wordt met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied en op welke wijze deze waarden behouden of versterkt worden. De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast.

8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknot.

De geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn onderzocht. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Door de beoogde herontwikkeling worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. Dit wordt gewaarborgd door de welstandstoets binnen de gemeente Vught. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt aangekocht. De provincie Noord-Brabant accordeert de bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Hiermee is zeker gesteld dat geen bijzondere cultuurhistorische waarden verloren gaan.

- 11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (door middel van inleveren van milieuwinst en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.**

De initiatiefnemer koopt een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel aan. Daarmee is zeker gesteld dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

- 12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.**

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt aangekocht. De bouwtitel wordt geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant. Dit is een voorwaarde voor vaststelling van het bestemmingsplan. Derhalve is zeker gesteld dat aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan.

- 13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt aangekocht. Er worden geen opstallen binnen het plangebied gesaneerd. De aangekochte bouwtitel wordt geaccordeerd door provincie Noord-Brabant. De bouwtitel wordt als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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. De gemeente Vught kent een bijzonder, gevarieerd, groen en natuurlijk buitengebied. Deze waarden zijn voor een groot deel bepalend voor het ontstaan en de identiteit van de gemeente. Het beleid voor het buitengebied in de Structuurvisie Vught is grotendeels gebaseerd op twee visies die de gemeente in de afgelopen jaren heeft gemaakt: de Structuurvisie landelijk gebied 2009 en de gebiedsvisie Buitengebied Vught. Zowel de Structuurvisie landelijk gebied 2009 als de gebiedsvisie Buitengebied Vught geven op basis van de belangrijkste gebiedskenmerken een indeling van het buitengebied in zes deelgebieden. De Structuurvisie Vught volgt deze indeling, maar maakt de gestelde doelen concreter dan de huidige Structuurvisie landelijk gebied 2009. In de Structuurvisie Vught zijn mogelijkheden voor (her)ontwikkeling binnen de gemeente Vught thematisch en geografisch uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught, ten oosten van de kern Vught.

De ambitie voor het buitengebied van de gemeente Vught is om het waardevolle buitengebied nog veel sterker in te zetten als unieke woonkwaliteit en om de kwaliteiten van het buitengebied nog sterker te maken. De hoofdopgaven voor het buitengebied voor de Structuurvisie Vught zijn:

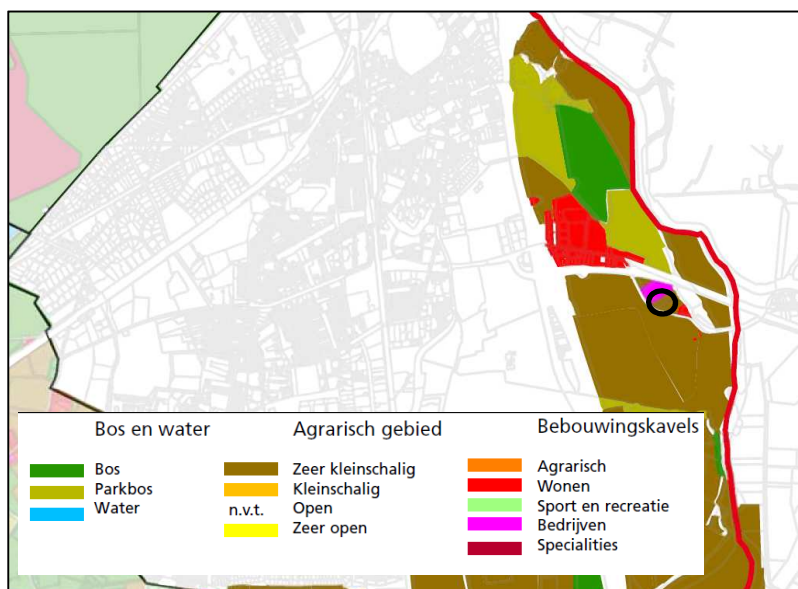
- het beter verbinden van de natuurgebieden in de regio;
- het versterken van de hydrologische en natuurlijke waarden;
- het toegankelijker maken in het buitengebied;
- ruimte geven aan de recreatieve en cultuurhistorische potentie van het buitengebied.

De gemeente heeft in de Structuurvisie Vught en de gebiedsvisie Buitengebied gebieden aangewezen waarbinnen Ruimte voor Ruimte woningen mogen worden gerealiseerd. Het gebied ten oosten van de autosnelweg A2 tussen St.-Michielsgestelseweg en Haldersebaan is in de Structuurvisie Vught specifiek als locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen genoemd. Als voorwaarden zijn genoemd, dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteiten ter plekke en dat de woningen passend zijn binnen de karakteristiek van het landschap, zoals bijvoorbeeld in bebouwingsconcentraties.

De relatie tussen de Structuurvisie Vught en de Gebiedsvisie Buitengebied Vught wordt in navolgende paragraaf beschreven.

3.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied Vught

De gebiedsvisie Buitengebied Vught is op 20 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gebiedsvisie heeft als doel het bestuur, de beleidsmedewerkers en de burger te faciliteren bij het voeren van regie op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De basis hiervoor zijn de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de ruimtelijke vormen van het gebied, ofwel de elementen die kenmerkend zijn. Het plangebied is gelegen binnen een woongebied in de bebouwingsconcentratie “Vught zuid-oost”. Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de Gebiedsvisie Buitengebied Vught voor het plangebied en omgeving.



Figuur 10: Uitsnede uit de gebiedsvisie Buitengebied Vught voor de bebouwingsconcentratie “Vught zuid-oost” waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid

Het beeld van dit gebied wordt bepaald door besloten bos, monumentale bebouwing, landschappelijke aanleg en enkele boerderijen. Het plangebied is gelegen zeer kleinschalig

landschap. In de Gebiedsvisie Buitengebied Vught is opgenomen dat nieuwe woningen niet direct mogelijk zijn.

De Gebiedsvisie Buitengebied Vught is een beleidsdocument voor het buitengebied en Cromvoirt op basis waarvan de gemeente kan toetsen of concrete initiatieven toelaatbaar zijn en onder welke voorwaarden. Aan de hand van dit document voert de gemeente dus de regie op de ruimtelijke ontwikkelingen. De gebiedsvisie Buitengebied Vught betrof een uitwerking van de Structuurvisie landelijk gebied 2009. De Structuurvisie landelijk gebied 2009 is na vaststelling van de Structuurvisie Vught komen te vervallen. De gebiedsvisie Buitengebied Vught blijft van kracht als toetsingsinstrument. Het beleid van de gebiedsvisie Buitengebied Vught is grotendeels overgenomen in de Structuurvisie Vught, maar is in de Structuurvisie Vught op enkele plekken aangevuld en herzien. Dit betreft ook de mogelijkheden voor de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte in het plangebied waardoor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning mogelijk is.

De conclusie is dat voor de omgeving van het plangebied de Structuurvisie Vught het meest actuele beleid is. De St-Michielsgestelweg is in deze Structuurvisie aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Vught 2016, 2e herziening

In de “Welstandsnota gemeente Vught 2016, 2e herziening”, door de gemeenteraad vastgesteld op 1 maart 2016, maakt het plangebied onderdeel uit van het buitengebied waarvoor welstandsniveau 1 van toepassing is. Voor de beoordelingscriteria valt de ontwikkeling onder thema 1. Dit thema is van toepassing voor een beschermd dorpsgezicht, de kern Cromvoirt en het buitengebied. Voor landgoederen, traditionele boerderijen, (agrarische) bedrijven in het buitengebied en woningen, waaronder Ruimte voor Ruimte woningen, gelden de volgende beoordelingscriteria.

Algemeen

- *De architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.*

Plaatsing en situering

- *In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven. De bebouwing dient aan te sluiten bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.*
- *Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.*
- *De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.*
- *De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijker dan de vorming van een wand.*
- *Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.*
- *Landgoedbebouwing is in principe monumentaal en dient te worden getoetst als ware het een rijksmonument.*
- *Landgoed: Behoud van representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen.*

Massa- en vorm

- *Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.*
- *Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.*
- *Uitbouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.*
- *Traditionele boerderij: bij renovatie dient te oorspronkelijke vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.*
- *Traditionele boerderij: de hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, oplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.*

Kleur- en materiaalgebruik

- *Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld 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."*

Bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de beoogde woning zal voldaan worden aan deze beoordelingscriteria.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

Het plan is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011. De hoofddoelstelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' is: "Behoud van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied, waarbij wordt gestreefd naar behoud van de landbouw en ruimte voor recreatie, wonen en werken in samenhang met het behoud van de waardevolle landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische elementen". Op basis van de hoofddoelstelling heeft de gemeente een aantal accenten geformuleerd. Deze accenten zijn:

- behoud van grondgebonden landbouw;
- behoud van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten;
- behoud van cultuurhistorische waarden;
- behoud en de versterking van de aanwezige natuurgebieden en de ontwikkeling van de ecologische verbindingzones;
- behoud en de versterking van het watersysteem;
- bieden van ruimte voor verbrede landbouw en voor nieuwe economische dragers;
- behoud van cultuurhistorische waardevolle gebouwen en elementen.

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap'; Het oprichten van een nieuwe woning is op grond van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet mogelijk binnen deze bestemming. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden hiertoe opgenomen. De gemeente Vught heeft ervoor gekozen de regeling Ruimte voor Ruimte niet verder op te nemen in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan Buitengebied 2011 conserverend van aard is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanprocedure nodig om de Ruimte voor Ruimte woning te ontwikkelen binnen het plangebied aan St.-Michielsgestelseweg ong. nabij 7 te Vught.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 ‘Waardevol Water’

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 ‘Waardevol Water’ vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe 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:

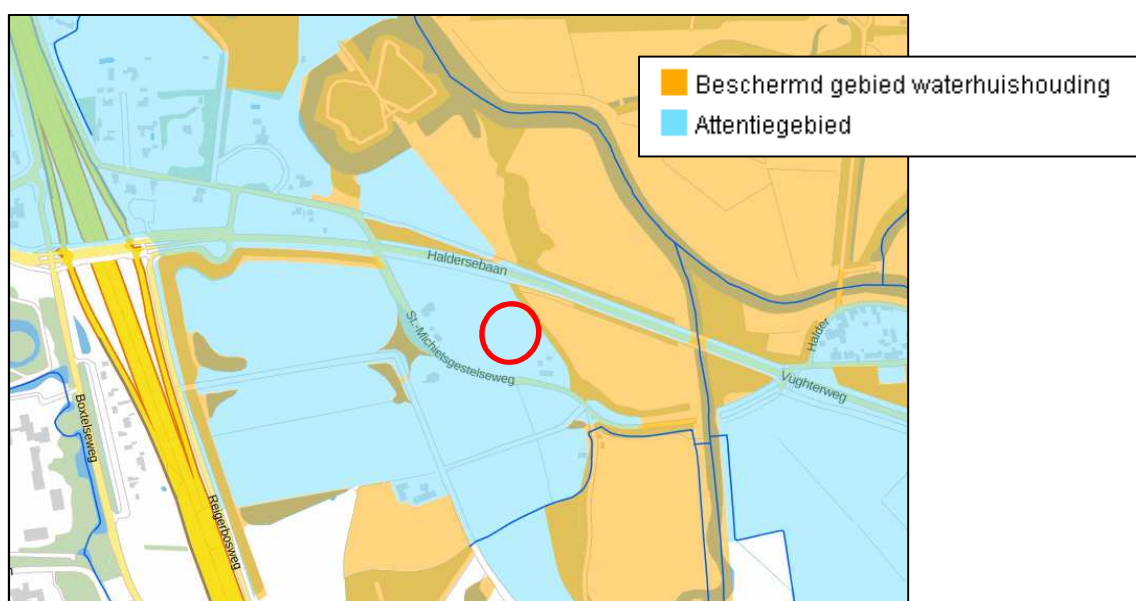
1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. 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. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. 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.

4.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’ van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te

onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' aangewezen als gelegen in een attentiegebied en in een beekdal. Op basis van de Keur geldt voor een attentiegebied een vergunningplicht voor alle lozingen en onttrekkingen en de aan- en afvoer van water. Binnen het plangebied is geen sprake van lozing of onttrekking van water. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen zal conform het principe van hydrologisch neutraal bouwen op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen het keurbeschermingsgebied.



Figuur 11: Ligging plangebied (ligging indicatief met een rode cirkel aangeduid) in keurbeschermingsgebied

4.1.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Het water- en rioleringsbeleid van de gemeente Vught is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012–2017'. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is op 1 januari 2012 in werking getreden en is geldig tot en met 31 december 2017. In dit plan is verwoord hoe de gemeente Vught invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijke belang in Vught doorvertaald naar doelstellingen voor de watertaken. Hierdoor is de gemeente voor de komende planperiode tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

1. doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater: volledige scheiding van afvalwater en hemelwater op lange termijn;
2. doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater: extra verbindingen en berging in vijvers meenemen in projecten. Bij hemelwaterriolerings vervanging zó inrichten dat waterkwaliteit verbetert én water op straat zo veel mogelijk afneemt;
3. doelmatig voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt: klachtengestuurd onderzoeken en informatie ontsluiten.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017 is opgenomen dat voor percelen die zijn gelegen in het buitengebied, de perceeleigenaren, in dit geval de initiatiefnemers, zelf verantwoordelijk is voor de gescheiden afvoer van hemelwater. De initiatiefnemer draagt hiervoor zorg bij ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning.

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

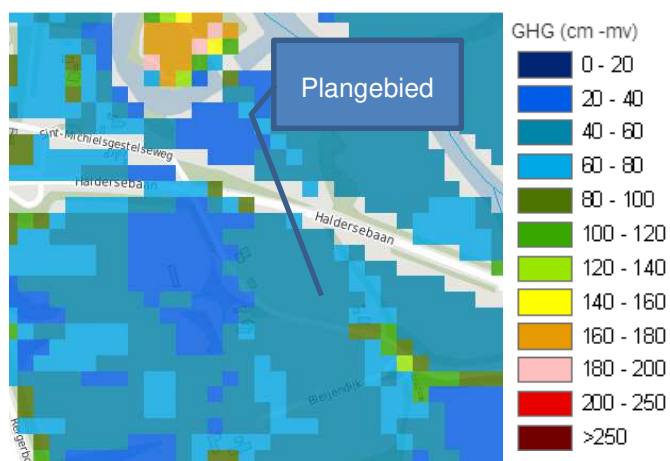
Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt circa 4,7 meter boven maaiveld.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 cm-mv. De GLG bedraagt 140-160 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop de GHG voor het plangebied is weergegeven.



Figuur 12: GHG binnen het plangebied

4.1.3.4 Overstromingskans

In de Verordening water van de provincie Noord-Brabant zijn normen opgenomen ten behoeve van de overstromingskans. In deze verordening is opgenomen dat met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, buiten de bebouwde kom van een gemeente een overstromingskans geldt van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten de bebouwde kom geldt de norm van het omringende landgebruik. Dit betekent dat voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning rekening gehouden kan worden een overstromingskans van 1/10 jaar.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 580 m² toenemen, bestaande uit circa 350 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 80 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 150 m² aan terreinverharding. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	0	430
Terrein erfverharding	0	150
Onverhard terrein	2.000	1.420
Totaal	2.000	2.000

Figuur 13: Huidig en beoogde oppervlak binnen het plangebied

4.1.4.2 Afvalwater

In de omgeving van het plangebied is persleiding drukriool aanwezig. De initiatiefnemer zal aantakken bij deze persleiding. De kosten voor uitvoering van deze werkzaamheden worden gedragen door de initiatiefnemer.

4.1.4.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

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

Er is geen hemelwaterriool aanwezig. Hergebruik van water is niet gewenst bij een dusdanig klein initiatief als de beoogde ontwikkeling. Vasthouden betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van T=10+10%. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Voor het plangebied betreft de afvoer coëfficiënt 0,67 l/s/ha. Daarnaast dient te worden aangetoond dat er in een extreme regenbui geen overlast voor derden ten gevolge van wateroverlast optreedt.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste

instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel $T=10+10\%$ en $T=100+10\%$) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 580 m². Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Er dient een omvang van 60 mm per m² te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 35 m³. De GHG bedraagt 40 tot 60 cm-mv. Rekening houdend met een waking van 10 cm kan een berging met een diepte van 30 cm en een omvang van 116 m² worden gerealiseerd in de vorm van een verlaagd grasveld. Het plangebied biedt hiertoe de ruimte. Het perceel is zeer ruim in omvang. Bij een extreme regenbui loopt de wadi over op eigen terrein, daardoor er ook een extreme gevallen geen overlast voor derden ontstaat.

Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratietransportriool dat uitkomt in infiltratieveld zoals toegepast kan worden binnen het plangebied.



Figuur 14: Voorbeeld van een infiltratietransportriool dat uitkomt in een infiltratieveld

Indien bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 32 m³ per woning en dat er bij een bui van $T=100+10\%$ geen overlast voor derden plaatsvindt. Het perceel biedt ruimschoots de ruimte hiervoor.



Figuur 15: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden anders dan een infiltratieveld

4.1.4.4 Voorschrift voor borging van waterbelangen in bestemmingsplannen.

In dit bestemmingsplan zijn voorschriften voor waterberging opgenomen. In de lijn met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017 en de watertoets is de eigenaar van een perceel primair verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op zijn perceel valt. Bij uitbreiding van het bebouwd oppervlak, bijvoorbeeld door de bouw van een bijgebouw, zal ook de waterberging moeten worden vergroot. Een berging met een capaciteit van 40 mm (40 liter per vierkante meter verharding is hiervoor zeker voldoende). De gemeente Vught stelt geen eisen aan de vormgeving van de waterberging. Dit kan een infiltratievoorziening zijn zoals een grindkoffer of een ingegraven infiltratiekrat, maar ook een vijver.

4.1.5 Waterkwaliteit

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.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Natuur

4.2.1 Natura 2000-gebieden

De Natura 2000 is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is in Nederland verankerd in de Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet.

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. De instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied mogen niet aangetast worden door ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 2,2 kilometer van het plangebied is het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied gelegen. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Habitatrichtlijngebied.



Figuur 16: Beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving.

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning vindt plaats op een agrarisch perceel binnen een bebouwingsconcentratie. Door de grote afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van het project is er geen kans op een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

4.2.2 Natuur Netwerk Nederland

De EHS is aangeduid binnen het Natuur Netwerk Nederland. Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Rondom het plangebied is wel EHS gelegen. Het plangebied is gelegen in een Attentiegebied EHS. Attentiegebieden EHS zijn gebieden gelegen rondom en binnen de EHS waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Door hydrologisch neutrale uitvoering van het bouwproject zullen negatieve effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Herinrichting zal, gelet op de afstand en de ligging van het plangebied geen invloed op de natuurwaarden van het Natura 2000-gebied of EHS hebben. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS.



31

- #### 4.2.3.1 Inleiding

Conclusie

- Ten gevolge van de herontwikkeling van de planlocatie kan zowel in de uitvoerende fase en als gevolg van de nieuwe bestemming de functionaliteit van een dassenburcht aangetast worden, indien onvoldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen.
- De plannen kunnen tot gevolg hebben een toename van de lichtbelasting binnen de omgeving en daardoor een negatief effect hebben op de functionaliteit van groenstructuren die voor vleermuizen van meer dan gemiddeld belang zijn als foerageer- en trekroute. Tevens is verstoring van een zomerverblijfplek mogelijk.
- Voor beschermde soorten met een vrijstelling en wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

Voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen

Aanbevelingen met betrekking tot vleermuizen.

- De bouw geheel buiten de actieve periode van vleermuizen plaats te laten vinden (oktober-maart) of om geheel geen bouwverlichting in de avond en nachtelijke uren te gebruiken indien de bouw gedurende de actieve periode plaats vindt.
- Na de bouw een inrichting realiseren die niet bijdraagt aan de bestaande verstoring van lichtbelasting voor vleermuizen. Bijvoorbeeld door gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting.

*Aanbevelingen met betrekking tot Das (*1)*

Tijdens de uitvoerende fase

- De werkzaamheden, of althans de meest verstoringende werkzaamheden (heien, boren, grondwerkzaamheden), plaats te laten vinden in de periode juli-december; dat is buiten de kwetsbare periode waarin de Das zich voortplant.
- Gelet op de afstand tot de burcht buiten de 50 m zone van de burcht, maar wel binnen de 200m zone, wordt aanbevolen om geen werkzaamheden tussen zonsondergang en zonsopgang uit te voeren.
- Beperking van lichtbelasting op de bouwplek of de burcht afschermen van directe lichtbelasting.

Bij herinrichting en nieuw gebruik van de locatie dient op de volgende punten zorgvuldigheid in acht worden genomen.

- Verstoring van omgevingsinvloeden als overmatig licht en geluidbelasting zoveel mogelijk te voorkomen.
- Gedragsregels in acht nemen waarbij geen activiteiten, zoals spelen van kinderen en uitlaten van honden, direct in de nabijheid van de dassenburcht plaats vinden.
- Een beplanting realiseren die afscherming biedt van de dassenburcht (bv. hagen, houtwallen) en het eventueel verlies en verstoring van leefgebied compenseert.

(1) Naar richtlijnen van het Ministerie van Economische Zaken, zoals die in de Soortenstandaard Das versie 2.0 december 2014, worden gegeven)*

Algemene aanbeveling

- Voor uitvoering van de werkzaamheden een werkprotocol op te stellen met oog op bescherming van leefgebied van vleermuizen en Das.
- De uitvoering van de bouwplannen onder ecologische begeleiding plaats laten vinden

Algemene aanbeveling

- Voor uitvoering van de werkzaamheden een werkprotocol op te stellen met oog op bescherming van leefgebied van vleermuizen en Das.
- De uitvoering van de bouwplannen onder ecologische begeleiding plaats laten vinden

Algemene voorzorgsmaatregelen en zorgvuldigheid

- Het plangebied bevat geen elementen die broedgelegenheid aan vogels kunnen bieden, waardoor het broedseizoen (15 maart- 15 juli) niet in acht hoeft te worden genomen. Wel dient de nodige zorgvuldigheid in acht genomen te worden met broedgevallen in het groen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden buiten de grenzen van het werkgebied. De werkzaamheden dienen dusdanig uitgevoerd te worden dat deze niet verstoord worden.
- Voor aanwezigheid van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Dat wil zeggen dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen.

Ontheffingsaanvraag

- Ontheffing Das is niet (meer)noodzakelijk daar in de nieuwe Wet Natuurbescherming artikel 3.5 lid 2 niet meer voor de Das van kracht is en geen sprake is van overtreding van artikel 3.10 lid1 b (directe fysieke aantasting van de voortplantingsplek).
- Ontheffing met betrekking tot vleermuizen is nodig indien de hiervoor gegeven aanbevelingen niet in acht genomen kunnen worden en vervolgonderzoek uitwijst dat ten gevolge van de ingreep en nieuwe bestemming van de planlocatie verblijfplekken en functioneel leefgebied van vleermuizen verstoord worden en daardoor aan kwaliteit verliezen.

Vervolgonderzoek

Vervolgonderzoek naar vleermuizen ter beoordeling van de noodzaak van een ontheffingsverzoek is alleen noodzakelijk indien niet gegarandeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen verstoring van verblijfplekken en functioneel leefgebied van vleermuizen tot gevolg heeft. Indien de aanbevelingen omtrent vleermuizen opgevolgd worden is dit niet het geval en is geen nader onderzoek nodig.

Samenvattend

Ten gevolge van uitvoering van de plannen en herontwikkeling van de planlocatie worden geen negatieve effecten verwacht op natuurgebieden die onder de Natuurbeschermingswet vallen en NNN-gebied op grotere afstand. Indien de

voorgestelde maatregelen met betrekking tot vleermuizen en Das zoals die gegeven zijn in acht worden genomen, wordt ook geen schade verwacht aan het functioneren van nabij gelegen NNN-gebied. Nader onderzoek en mogelijk een ontheffingsvraag zijn alleen nodig in het geval niet aan voorwaarden betreffende voorkoming van lichtverstoreng van vleermuizen en verstoreng van het functioneren NNN-gebied kan worden voldaan.”

Door opvolging van de in het onderzoek gedane aanbevelingen voor wat betreft de omgang met vleermuizen en dassen vindt geen verstoreng van flora- en fauna waarden plaats.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

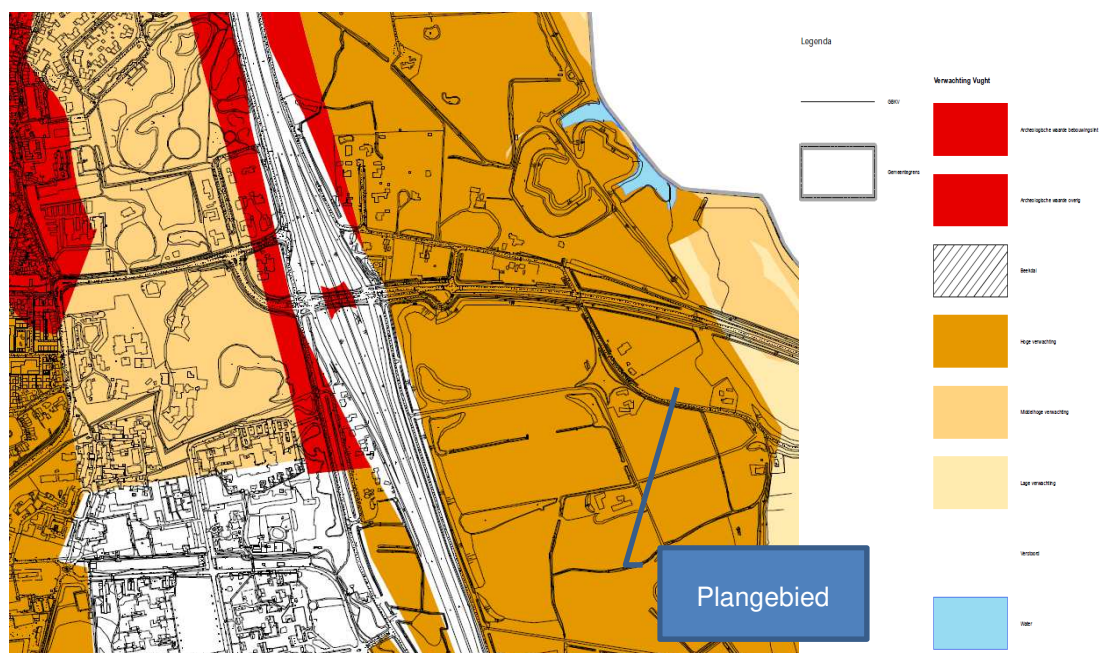
4.3.1 Archeologie

4.3.1.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds 2007 kent Nederland de Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988. De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

4.3.1.2 Archeologisch onderzoek

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Ook in het bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 18: Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en de omgeving hiervan

4.3.1.3 Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is door Baac archeologisch uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. oktober 2016 met kenmerk V-16.0242 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna opgenomen. .

Conclusie

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Er zijn binnen het plangebied tot op heden geen bekende archeologische waarden aanwezig.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemversturende ingrepen in het verleden binnen het plangebied? Binnen het plangebied wordt een hoge zwarte enkeerdgrond verwacht, gevormd in leemarm en zwak lemig, fijn (dek)zand. Er zijn geen aanwijzingen voor grootschalige bodemversturende activiteiten binnen het plangebied.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen. Deze verwachting geldt voornamelijk voor de periode bronstijd - middeleeuwen, al kunnen oudere vindplaatsen niet worden uitgesloten.

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

Uit het booronderzoek is gebleken dat ter plaatse van het plangebied conform de verwachting ten dele verspoeld dekzand aanwezig is. Het verspoelde dekzand is afgedekt met een humeus dek. De bodem blijkt ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied tot relatief geringe diepte te zijn verstoord. Hier is de top van de C-horizont nog intact aanwezig. Bovendien zijn (restanten van) de A-horizont en/of de Bsb-horizont aangetroffen. Ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied is de bodem echter tot in de C-horizont verstoord. De verstoring reikt hier tot maximaal 60 cm in de C-horizont (125 cm-mv).

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Het plangebied bevindt zich op de flank van een dekzandrug, dan wel op een relatief hoog gelegen dekzandvlakte, in de directe nabijheid van een beekdal. Het terrein is afgedekt met een humeus dek. Dergelijke locaties blijken veelal rijk aan archeologische resten te zijn. De bodem ter plaatse vertoont echter kenmerken van verstoring. De verstoring beperkt zich in het westelijke deel van het plangebied echter voornamelijk tot het humeuze dek. Gezien de relatief geringe verstoring is de kans op het aantreffen van een intacte vindplaats met ondiepe sporen in dit deel van het plangebied nog zeker aanwezig, al kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van sporen van jachtkampementen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingen uit het neolithicum als relatief laag mag worden beschouwd. Dergelijk vondstmateriaal bevindt zich namelijk op het oorspronkelijke maaiveld en die bodemlaag in binnen het plangebied verstoord. Echter, voor dit deel van het plangebied blijft de hoge verwachting op het aantreffen van archeologische sporen uit de periode bronstijd – heden gehandhaafd. Op de verwachtingskaart die bij het onderzoek is

gevoegd is dit middels een orangerode kleur weergegeven. In het oostelijke deel van het plangebied heeft echter duidelijk verstoring plaatsgevonden. Hier is de verspoelde top van het dekzand nagenoeg geheel verwijderd en is de bodem tot maximaal 60 cm in de C-horizont ontgraven. Als gevolg van de aangetoonde verstoring is de kans op de aanwezigheid van in situ archeologische vondsten als aardewerkscherven en/of vuurstenen artefacten in het oostelijke deel van het plangebied nihil. Ook de kans op de aanwezigheid van ondiepe sporen mag hier als gering worden beschouwd. Diepere archeologische sporen kunnen hier nog wel degelijk aanwezig zijn. De verwachting is voor dit deel van het plangebied bijgesteld tot een middelhoge verwachting. Deze verwachting geldt dan voor diepe paalsporen, greppels, beerputten en/of waterputten. Op de verwachtingskaart is dit middels een licht oranje kleur weergegeven. Graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw kunnen een eventueel aanwezige vindplaats verstoren. Voorafgaand aan de bodem verstorende activiteiten dient derhalve een archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is aan het westelijke deel van het plangebied een hoge en aan het oostelijke deel een middelhoge verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische sporen uit de periode bronstijd-heden. Op de archeologische verwachtingskaart uit het onderzoek is dit middels orangerode en licht oranje kleuren weergegeven. Aangezien bij de bouw van een huis de bodem over het algemeen tot op de C-horizont zal worden afgegraven, adviseert BAAC bv om voorafgaand aan de graafwerkzaamheden vervolgonderzoek te laten plaatsvinden binnen het gehele plangebied. Conform de huidige standaard is een proefsleuvenonderzoek de meest gebruikelijke methode voor vervolgonderzoek in dergelijke situaties. Het doel van een dergelijk onderzoek zal zijn het vaststellen van de exacte omvang, datering, gaafheid en conserveringsgraad van de (eventueel aanwezige) vindplaats(en) op basis waarvan de archeologische waarde van het gebied definitief kan worden vastgesteld. Bovendien wordt met een proefsleuf informatie verkregen over het voorkomen van eventuele grondsporen die met een booronderzoek zelden zullen worden gevonden.

De gemeente Vught heeft bij selectiebesluit d.d. 23 december 2016 ingestemd met het uitgevoerde archeologische onderzoek. Op grond van het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek behoren als bijlage bij deze toelichting.

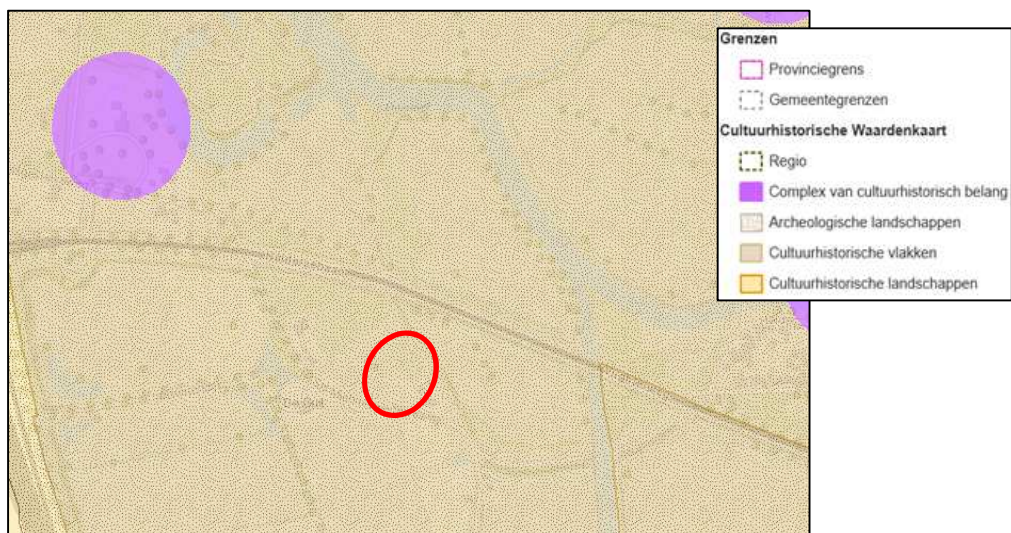
In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Vught, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.3.2 Cultuurhistorie

4.3.2.1 Inleiding

De aardkundige waarden die binnen de provincie Noord-Brabant aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. In de toelichting van de Verordening ruimte is vermeld dat plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan

indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied dat is aangegeven als 'cultuurhistorische vlak', aantasten. Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Voor gebieden die als zodanig zijn aangewezen gelden regels betreffende het behoud van cultuurhistorische waarden. Navolgende figuur is een uitsnede uit de Verordening ruimte 2014 waarop het plangebied is aangegeven.



Figuur 19: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart', waarop de ligging van plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Groene woud', binnen het cultuurhistorisch vlak 'Landgoederen rond Vught'. Deze aanduidingen worden hierna toegelicht.

4.3.2.2 Cultuurhistorisch landschap Groene Woud

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap: 'Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap (met CHW-code 'LSGW'). Kenmerkend voor dit landschap is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden binnen dit landschap afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen. Als strategie voor behoud van het landschap is opgenomen:

- het behoud van de kleinschalige karakteristieken;
- eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen;
- de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Het plangebied betreft een agrarisch perceel. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning betreft een kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling tast het cultuurhistorisch landschap in zeer geringe mate aan. De landschappelijke inpassing bij de Ruimte voor Ruimte woning kan het cultuurhistorisch landschap op een andere wijze weer versterken.

4.3.2.3 Cultuurhistorisch vlak Landgoederen rondom Vught

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Landgoederen rondom Vught' (CHW-code 'GW18'). Het gebied is een gaaf landgoederenlandschap met landbouwgronden, bosjes, lanen en een rijkdom aan historische gebouwen. Als strategie voor dit vlak is het beschermen van

genoemde waarden en kenmerken opgenomen. Het plangebied is niet aangeduid als een te beschermen kenmerk en heeft ook geen cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning tast ook geen waarden of kenmerken in de directe omgeving aan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Deze richtafstanden mogen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied.

4.4.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied, ten oosten van de A2, is één bedrijf gelegen waarvoor een richtafstand geldt in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Dit betreft het hoveniersbedrijf Bas van der Bruggen gelegen aan St.-Michielsgestelseweg 5a. Navolgende tabel geeft een beeld van de aan te houden afstand en de werkelijke afstand van het plangebied tot het hoveniersbedrijf.

Adres	Activiteit	SBI-categorie 2008	Maximum afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
St.-Michielsgestelseweg 5a	Hoveniersbedrijf	016	30 (i.v.m. geluid, gevaar en geur)	Circa 45 meter

Figuur 20: Tabel met overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een aan te houden richtafstand tot een bedrijf in de omgeving. Tussen het hoveniersbedrijf Bas van Bruggen en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn een tweetal agrarische percelen gelegen. De afstand van het bedrijf tot de beoogde woning bedraagt circa 45 meter en is hiermee gelegen buiten de aan te houden richtafstand van 30 meter. Herontwikkeling van het plangebied naar een woning is geen bezwaar in het kader van de te hanteren richtlijnen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.4.3 Driftzonering

In de omgeving van het plangebied is een hoveniersbedrijf gelegen. In het bestemmingsplan voor dit hoveniersbedrijf is niet uitgesloten dat er sprake is van het spuiten met gewasbestrijdingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen.

Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bometeelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke

ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden als richtlijn bij fruitbomen en bometeelt.

Hierdoor kan worden volstaan met een beduidend kleinere afstand dan de 50 meter die bij boomgaarden als richtlijn wordt gehanteerd. LTO Nederland acht bij vollegrondsteelt met een veldspuit een afstand van 1,5 meter redelijk. Dit mede gezien de wettelijke ontwikkelingen gericht op een verdere driftreductie tot 75% in 2016. De woning is op een afstand van 45 meter van de grens van het hoveniersbedrijf gelegen. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geurhinder

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 890 meter tot het plangebied. Bovendien betreffen de bedrijven in de wijde omgeving relatief kleinschalige bedrijven. Navolgende figuren betreffende de vergunningen voor de bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5271 VE, Ruimel 7, SINT-MICHIELSGESTEL

Beschikingsdatum: 03-04-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ diepl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	94	893	0	113	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	45	176	0	11	0	2
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	35	25	12	2	273	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	17	85	0	25	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	6	13	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.16.1		bedrijf	0,60	202	121	18	0	1575,60	15
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.18		bedrijf	8,30	38	315	25	10	1060,20	6
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.14		bedrijf	4,20	38	160	13	10	710,60	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.13		bedrijf	4,20	30	126	10	8	561	5
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.5		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	30	216	30	5	1068	5
Totale						536	2136	109	185	5267,10	51

Figuur 21: Vergunde dieraantallen Ruimel 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5271 VM, Theerestraat 86, SINT-MICHIELSGESTEL

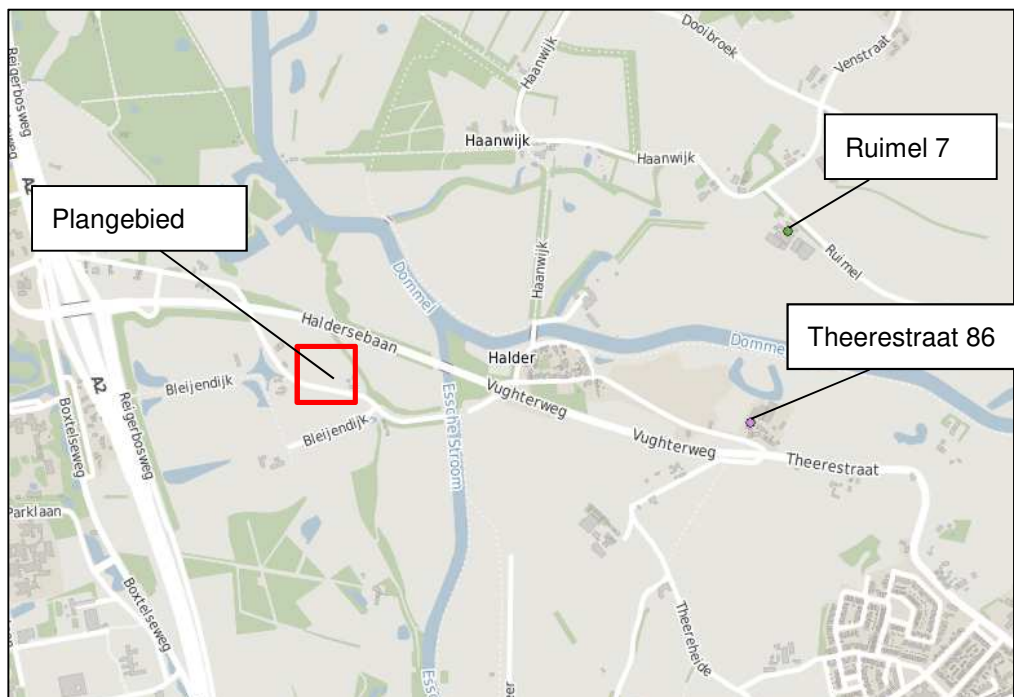
Beschikingsdatum: 31-01-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ diepl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	49	260	0	12	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	41	160	0	10	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	29	73	29	4	1032,40	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	8	40	0	12	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	3	6	0	1	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	85	612	85	14	3026	14
Totale						215	1151	114	53	4058,40	21

Figuur 22: Vergunde dieraantallen Theerestraat 86 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op deze afstanden van veehouderijbedrijven tot het plangebied is de achtergrondbelasting meer bepalend voor de ontwikkeling dan de voorgrondbelasting. Desondanks is in deze paragraaf toch een voorgrond- én een achtergrondbelastingberekening gemaakt. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving.



Figuur 23: Kaart van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

4.5.2 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Vught heeft geen geurverordening vastgesteld. Voor het plangebied blijft de norm gehandhaafd op de wettelijke standaardnorm van 14 oue/m³ voor het buitengebied. Met behulp van het programma V-Stacks Vergunning is de geurhinder van de individuele bedrijven op het plangebied berekend. Dit betreft de bedrijven gelegen aan Ruimel 7 te Sint-Michielsgestel (gelegen op een afstand van circa 1000 meter tot het plangebied) en Theerestraat 86 te Sint-Michielsgestel (gelegen op een afstand van circa 890 meter tot het plangebied). Hierbij is de rand van het bouwvlak van het bedrijf genomen aan de zijde die het dichtst bij het plangebied gelegen is. Navolgend is een samenvatting van de berekeningen weergegeven.

	Ruimel 7	Theerestraat 86
x-coördinaat	151159	151048
y-coördinaat	407010	406538
geuremissie	5267,10	4058,40
hoogste voorgrondbelasting	0,1	0,1

Figuur 24: Samenvatting voorgrondberekeningen V-Stacks Vergunning

Uit de berekening blijkt dat geen van de veehouderijbedrijven in de omgeving een voorgrondbelasting genereert op de beoogde woning in het plangebied. De voorgrondbelasting van deze veehouderijen op het plangebied bedraagt in alle gevallen 0,1 oue/m³, waardoor de norm van 14 oue/m³ in geen van de gevallen overschreden wordt.

4.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-Stacks Gebied een berekening van de achtergrondbelasting uitgevoerd. Voor de berekening van de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer te worden meegenomen. Derhalve zijn voor de alle veehouderijen in de gemeente Vught en Sint-Michielsgestel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De resultaten van de geurhinderberekening van de achtergrondbelasting zijn navolgend weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,37 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 149 489 m

Rasterpunt linksonder y: 406 154 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>RecepID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m²]</i>
1001	150 000	406 686	0,359
1002	149 989	406 654	0,354
1003	150 040	406 644	0,380
1004	150 047	406 678	0,372

Figuur 25: Berekening achtergrondbelasting op de beoogde woning binnen het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-1 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0 -1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van minder dan 5%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van minder dan 5% sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.6 Geluid

4.6.1 Inleiding

Binnen de Wet geluidhinder is de toetsing van de geluidbelasting afhankelijk gesteld van de ligging van de weg waaraan de ontwikkeling gelegen is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging in stedelijk gebied of de ligging in buitenstedelijk gebied. Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied. Voor deze zone geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het bouwplan. Wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB overschreden dan kan door de gemeente een hogere waarde worden vastgesteld. Indien de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde, kan de gemeente ontheffing verlenen indien maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.

4.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 12 oktober 2016 met kenmerk 1609/057/MF-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidszone van de Haldersebaan, St.-Michielsgestelseweg en Rijksweg A2. De St.-Michielsgestelseweg is een doodlopende weg welke enkel toegang biedt aan de aangelegene zes woningen. De St.-Michielsgestelseweg wordt derhalve niet als akoestisch relevant gezien en is niet opgenomen in onderhavig onderzoek.

Voor de Haldersbaan geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op een tweetal toetspunten (toetshoogte 7,5 meter) overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien de maatregelen onvoldoende treffend zijn dan wel dat er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Een beschikking hogere grenswaarde is enkel nodig indien op de tweede verdieping (rekenhoogte 7,5 meter) verblijfsruimten worden gesitueerd.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen de geluidbron en de ontvanger is niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze geluidreducerende maatregel

overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht om hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een hogere waarde procedure is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Echter gezien de geluidbelasting (cumulatief maximaal 52 dB) wordt een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van de standaard geluidwerende maatregelen en materialen is een binnenniveau van 33 dB namelijk reeds gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Een verzoek tot verlening ontheffing hogere grenswaarde maakt onderdeel uit van deze bestemmingsplanprocedure. Er is binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

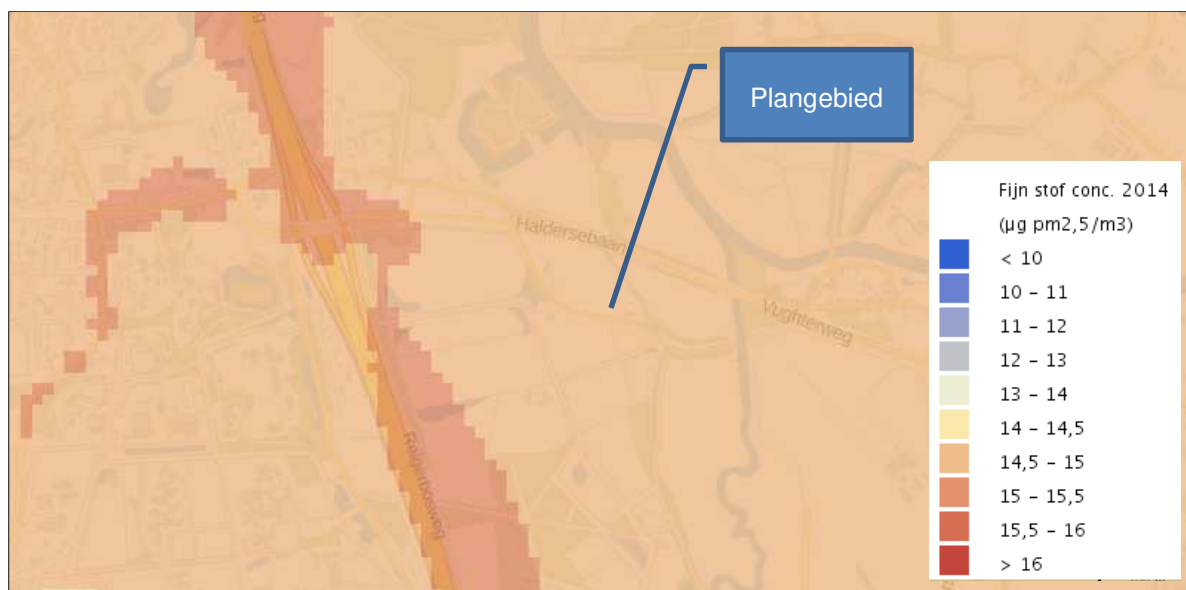
4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. 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 betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²). Er is sprake van het Niet In Betekende Mate bijdragen aan de luchtkwaliteit als er aan één ontsluitingsweg minder dan 1.000 woningen worden gebouwd. Aangezien het plan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘Niet In Betekende Mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

4.7.2 Achtergrondbelasting luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Dit geldt bijvoorbeeld voor het nemen van een besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. Voor de vergunningverlening en de ruimtelijke ordening is dus alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} van belang. De waarde bedraagt 25 µg/m³ (microgram per kubieke meter), bepaald als jaargemiddelde concentratie. Navolgende figuur geeft een achtergrondbelasting weer voor PM_{2,5} in het jaar 2014. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting voldoet aan de maximale waarden.



Figuur 26: Achtergrondbelasting PM_{2,5} voor de omgeving van het plangebied in 2014

4.8 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor het oprichten van een nieuwe woning. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 22 november 2016 met projectnummer B1775 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn gehalten aan koper, kwik en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeft geen nader onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhoging aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning.

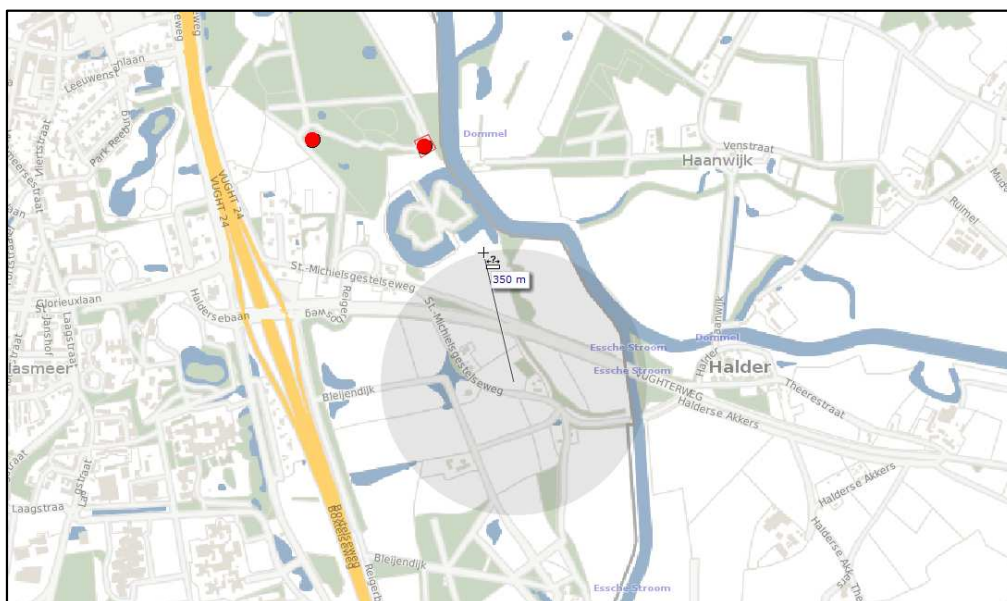
De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Er bestaan op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor het gebruik van de grond voor wonen. Indien er grond afgevoerd wordt kan een AP04-onderzoek (een partijkeuring) geëist worden door ontvanger van de grond.

4.9 Externe veiligheid

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 het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die in het kader van de externe veiligheid een risicoaanduiding hebben. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van risico objecten in de omgeving weer.



Figuur 27: Uitsnede kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant ten opzichte van het plangebied

Op een afstand van circa 600 meter ten westen van het plangebied zijn opritten naar en afritten van de A2 gelegen. Over de Rijksweg A2 van Vught naar Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone geldt. Ook uit nieuwe regelgeving (Basisnet en het Besluit transport externe veiligheid inrichtingen) blijkt dat er op deze afstand geen veiligheidszone is. De bouw van de Ruimte voor Ruimte woning is in het kader van de externe veiligheid mogelijk.

De afstand heeft betrekking op de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen in relatie tot het groepsrisico en vindt zijn basis in de wet Basisnet. In het kader van deze ontwikkeling is niet de wet Basisnet maar het Besluit transport externe veiligheid transportassen relevant. Artikel 7 geeft aan

dat op het moment de afstand tussen ontwikkeling en weg meer dan 200 meter bedraagt en het groepsrisico < 0.1 bedraagt je kunt volstaan met een beperkte groepsrisicoverantwoording en dat betekent een beoordeling over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Over deze twee aspecten adviseert de Veiligheidsregio. In dit specifieke geval bedraagt de afstand 600 meter en is het groepsrisico < 0.1 (vastgesteld conform de hiervoor geldende vuistregels)

Voor deze ontwikkeling geldt dat gezien de afstand alleen het scenario transport toxische stoffen relevant is. Omdat nieuwe woningen goed geïsoleerd zijn bieden deze voldoende bescherming tegen het binnen dringen van toxische stoffen. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van een incident aanwezige personen met letsel worden geconfronteerd. Bestrijding van dit type incidenten vindt plaats bij de bron en is daarmee voor het plangebied niet relevant. Er bestaan vanuit hulpverleningsperspectief geen belemmeringen om het oprichten van één woning op deze locatie.

Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van het spoor, een waterweg, een hoogspanningsleiding of een buisleiding.

4.10 Verkeer en parkeren

4.10.1 Verkeer

Het plangebied is ontsloten aan de St.-Michielsgestelseweg. Deze weg betreft een lokale verharde weg. Deze weg heeft vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Voor de woning wordt een inrit toegevoegd aan de St.-Michielsgestelseweg. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe woning is niet significant. Er zijn geen aanpassingen aan de St.-Michielsgestelseweg benodigd. Zodra de auto's vanaf het plangebied op de St.-Michielsgestelseweg komen, gaan deze auto's op in het heersende verkeersbeeld.

4.10.2 Parkeren

Op 7 februari 2013 heeft de gemeenteraad het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013–2022' vastgesteld. Als parkeernorm voor autoparkeren is een norm van twee parkeerplaatsen opgenomen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Binnen het plangebied dienen voor een Ruimte voor Ruimte woning twee parkeerplaatsen exclusief garage te worden gerealiseerd. De kavel biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied is gelegen aan St.-Michielsgestelseweg ong. (nabij 7), ten oosten van de kern Vught, in de gemeente Vught. Navolgende figuur betreft een beeld van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de kern Vught.



Figuur 28: Ligging plangebied ten opzichte van de kern Vught, op de topografische kaart

Het plangebied is in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De omgeving is gekenmerkt door geclusterde bebouwing met voor het buitengebied van Vught karakteristieke hoofdgebouwen. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg met meerdere bijgebouwen achter op het terrein. De beplanting in de omgeving bestaat uit een laanbeplanting langs de St.-Michielsgestelseweg en Haldersebaan en forse erfbeplantingen rondom de erven.

5.2 Stedenbouwkundig- en Landschapsplan

5.2.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van een ruime vrijstaande woning aan St.-Michielsgestelseweg ong. in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel ten opzichte van de omgeving.



Figuur 29: Ligging Ruimte voor Ruimte kavel ten opzichte van de directe omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn diverse (zeer) ruime vrijstaande woningen gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

5.2.2 Stedenbouwkundige aspecten

Binnen het plangebied wordt een woning opgericht tussen de St.-Michielsgestelseweg (zuid) en de Haldersebaan (noord). De woning wordt opgericht op een zeer ruim perceel met een omvang van circa 2.000 m². De woning wordt georiënteerd op de St.-Michielsgestelseweg. De woning wordt evenals de overige vrijstaande bebouwing aan de St.-Michielsgestelseweg ten oosten en ten westen van het plangebied geplaatst op enige afstand van de weg. De Ruimte voor Ruimte woning krijgt een landelijke uitstraling passend bij de woningen in de omgeving.

De woning zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een duidelijke kapvorm. De goothoogte bedraagt conform het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Vught maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.500 m³. De bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 80 m², de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Om tegemoet te komen aan de diversiteit binnen het straatbeeld worden kapvorm en nokrichting vrij gelaten. Een plat dak kan worden toegepast indien de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig worden geschaad. Navolgende figuur geeft een indicatieve schets voor een woning binnen het plangebied.



Figuur 30: Indictieve schets mogelijke bebouwing binnen het plangebied

Welstandshalve wordt het ontwerp van de woning beoordeeld en getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het kader van het welstandbeleid van de gemeente Vught is de beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen in het buitengebied. Het buitengebied heeft een welstandniveau 1. De voorwaarden die gelden voor een woning van dit welstandsniveau zijn opgenomen in artikel 3.3.3.

5.2.3 Landschappelijk inpassing

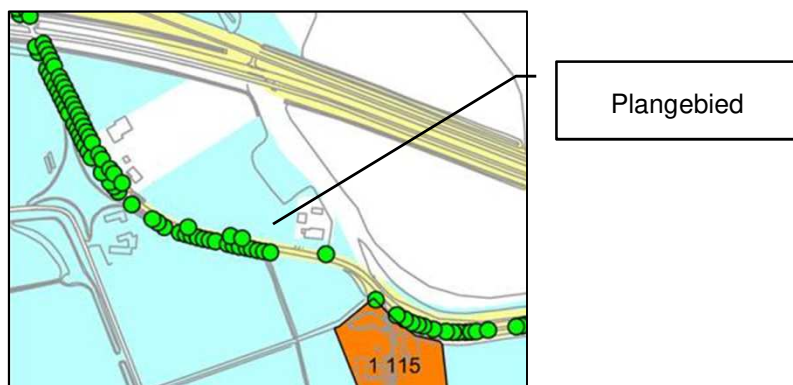
5.2.3.1 Landschapstype

Het plangebied is gelegen binnen een halfopen kampen- en hoevenlandschap. Een kampen- en hoevenlandschap betreft een afwisselend open en besloten landschap, bestaande uit dorpen, oude (bolle) akkers, bosjes, houtwallen en beekdalen. Karakteristiek voor dit landschap is dat het wordt doorspekt met landschapselementen zoals houtwallen en houtsingels, hakhoutbosjes en grienden, lanen, solitaire bomen, hoogstamfruitboomgaarden en bloem- of kruidenrijke bermen en zomen. De basis voor dit landschapstype wordt gevormd door de afwisseling tussen openheid en beslotenheid.

5.2.3.2 Huidige inrichting van het plangebied en de directe omgeving

Het plangebied betreft een oppervlak grasland dat deel uitmaakt van een groter perceel. De noordoostelijke helft van het perceel valt buiten het plangebied en is beplant met jonge populieren. Het grasland waar het plangebied uit bestaat is in gebruik als paardenweide. De aangrenzende populierenaanplant bestaat uit jonge populieren die vrijwel identiek zijn wat betreft stamdikte en hoogte met een onderbegroeiing van gras. Ten noorden van het plangebied ligt een dijkje, dat begroeid is met een houtwal. Achter de dijk ligt een afgedamde beekloop waarin zich een moerasbos ontwikkeld heeft. Langs de St-Michielsgestelseweg zijn oude Amerikaanse eiken van een omvangrijke stamdikte als wegboom aanwezig. Deze Amerikaanse Eiken hebben de monumentale status vanuit de Groen kaart behorende bij de Monumentale- en waardevolle

bomenlijst (2016). Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze Groen kaart waarop de laanbeplanting is aangeduid.



Figuur 31: Aanduiding laanbeplanting van Amerikaanse Eiken als monumentale en waardevolle bomen

Een opvallende solitaire boom is een oude tweestammige zomereik op het perceel nabij het plangebied.

5.2.3.3 Landschappelijke inpassing van het plangebied

De landschappelijke inpassing rondom het plangebied wordt versterkt. Beoogd wordt om conform de richtlijnen voor een kampen- of hoevenlandschap, middels een knip- en scheerhaag een landschapskamer rondom de beoogde Ruimte voor Ruimte woning te creëren, zonder de Ruimte voor Ruimte woning hierbij “op te sluiten” en af te zonderen van de omgeving. Dit betreft een beukenhaag.

Daarnaast wordt tussen de beoogde woning en de woning aan St.-Michielsgestelseweg 7 een gemengde struweelhaag met besdragers aangeplant. Dit betreft een struweelhaag bestaande uit meidoorn, gelderse roos, kardinaalsmuts en hondsroos.

Op het perceel worden daarnaast solitaire inlandse eikenbomen aangeplant. Direct aansluitend aan het populierenbos aan de noordzijde van het plangebied worden hoogstamfruitbomen aangeplant. Dit betreffen 5 fruitbomen die kunnen bestaan uit appel, peer of kers. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 32: Totaalbeeld van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de richtlijnen voor een knip- en scheerhaag in het kader van het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

5.2.3.4 Knip- en scheerhaag

Een knip- en scheerhaag wordt in het stimuleringskader omschreven als: een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken, dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. De knip- en scheerhagen mogen bestaan uit streekeigen soorten als een beukenhaag-, een ligusterhaag of een meidoornhaag. Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van een knip- en scheerhaag als landschappelijke inpassing bij een woning.



Figuur 33: Beeld van een knip- en scheerhaag, aan de voorzijde van een woning

5.2.3.5 Struweelhaag

Een struweelhaag wordt in het stimuleringskader omschreven als: een vrijliggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige struiken met een bedekking van minimaal 80%. Navolgende figuur geeft een beeld van een struweelhaag met meidoorn.



Figuur 34: Beeld van een struweelhaag met meidoorn

5.2.3.6 Solitaire landschapsboom

Een solitaire landschapsboom wordt in het stimuleringskader omschreven als: een alleenstaande inheemse loofboom, niet zijnde een knotboom, die doorgaans in een vrij grote, open ruimte staat. In geval er langs een perceelsgrens of in een groep minder dan 10 bomen staan worden alle bomen als solitaire boom beschouwd.



Figuur 35: Beeld van solitaire bomen al dan niet in een kleine rij

5.2.3.7 Hoogstamfruitboomgaard

In het stimuleringskader wordt een boomgaard omschreven als: een boomgaard met een hoogstamfruitbomen (appel, peer, pruim of kers) waarvan de kroon op een hoogte van minimaal 150 centimeter boven de stamvoet begint en waarvan de ondergroeiing bestaat uit gras. Navolgende figuren geven een beeld van een hoogstamfruitboomgaard.



Figuur 36: Beeld van een hoogstamfruitboomgaard

5.2.3.8 Eisen voor onderhoud en beheer

Met betrekking tot de eisen voor onderhoud en beheer wordt aangesloten bij het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

Knip- en scheerhaag

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een knip- en scheerhaag:

- het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;
- het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschoren en de haag heeft in geschoren toestand een hoogte van minimaal 1 meter;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juni en 15 maart.

Struweelhaag

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een struweelhaag:

- Het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 2 meter en ten hoogste 5 meter breed;
- Het element kan vrij uitgroeien en wordt maximaal 1 maal per 6 jaar op tenminste 1 meter hoogte gesnoeid; overhangende takken aan de zijanten mogen maximaal 1 maal per 3 jaar worden teruggesnoeid;
- Bij versnipperen van het takhout (met versnipperaar) mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;

- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

Solitaire bomen

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor solitaire bomen:

- De bomen kunnen periodiek worden gesnoeid, waarbij de kroon (onderste dikke tak tot de top) na het snoeien altijd meer dan 50% van de lengte van het takvrij stamstuk bedraagt.
- Bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken onder de kronen van de bomen.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is bij solitaire bomen langs een perceelsgrens een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Indien de boom in een beweide perceel staat is rond de boom een raster aanwezig op 1,5 meter uit de voet van de stam.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

Hoogstamfruitboomgaard

Als eisen voor onderhoud en beheer geldt voor een hoogstamfruitboomgaard:

- De onderbegroeiing wordt als grasland beheerd;
- Indien het appel of peer betreft wordt de boom tenminste éénmaal per 2 jaar gesnoeid. Andere soorten enkel vormsnoei indien nodig;
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling;
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen;
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.

5.2.3.9 Verankering van de landschappelijke inpassing

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan verankerd middels opname van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting in de regels.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 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.

6.2 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.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen - 5 ” is opgenomen evenals de plangrens en een bouwvlak. De gebiedsaanduidingen ‘attentiegebied ehs’, ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde’ uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’ zijn op de planverbeelding opgenomen. ‘

6.3 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.

6.4 Toelichting op de bestemming

6.4.1 Groen

De voor 'Groen' aangeduide gronden zijn bestemd ten behoeve van de aanleg, het beheer en de duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing.

6.4.2 Wonen - 5

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een Ruimte voor Ruimte woning, tuin, erf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Per bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. Daarnaast zijn bijhorende bouwwerken met een omvang van maximaal 80 m² toegestaan. De woning en de bijgebouwen dienen worden opgericht binnen het bouwvlak.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Bij de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Vught een anterieure overeenkomst sluiten. Een planschadeovereenkomst wordt tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Voor de ontwikkeling van de beoogde woning wordt door de initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitel behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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 komt. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de planstukken, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening 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. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties worden, indien daar aanleiding toe bestaat, in het plan worden verwerkt.

8.2 Voorontwerp

Over het voorontwerp van een bestemmingsplan kan, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot participatie ex artikel 150 Gemeentewet en de Algemene Inspraak en Participatieverordening worden geboden.

8.3 Ontwerp

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan voor één ieder ter inzage gelegd. Het resultaat van deze terinzagelegging worden in deze paragraaf opgenomen.

8.4 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 daarna voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

BIJLAGEN