

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Plangebied	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Landschappelijke inpassing	11
3.	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4.	Randvoorwaarden	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Archeologie	20
4.3	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4	Bodemkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	22
4.6	Flora en fauna	23
4.7	Geluid	25
4.8	Luchtkwaliteit	25
4.9	Water	26
5.	Juridische aspecten	28
5.1	Verbeelding	28
5.2	Planregels	28
5.3	Toelichting op de bestemmingen	29
6.	Uitvoerbaarheid	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

- bodemonderzoek;
- archeologisch onderzoek;
- veldinspectie flora en fauna;
- onderzoek externe veiligheid;
- onderzoek duurzame waterhuishouding;
- geuronderzoek;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan "Achterstraat ong. te Cromvoirt"

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van twee woningen net buiten de kern van Cromvoirt. Om de bouw van de woningen in het buitengebied mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De Achterstraat ligt op korte afstand van de rand van de kern Cromvoirt. Het kavel is op dit moment in gebruik als agrarisch perceel.

De locatie heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming zijn geen woningen toegestaan. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van de woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen net ten noorden van Cromvoirt in het buitengebied van de gemeente Vught. De locatie ligt op de hoek van de Achterstraat en Den Hoek.

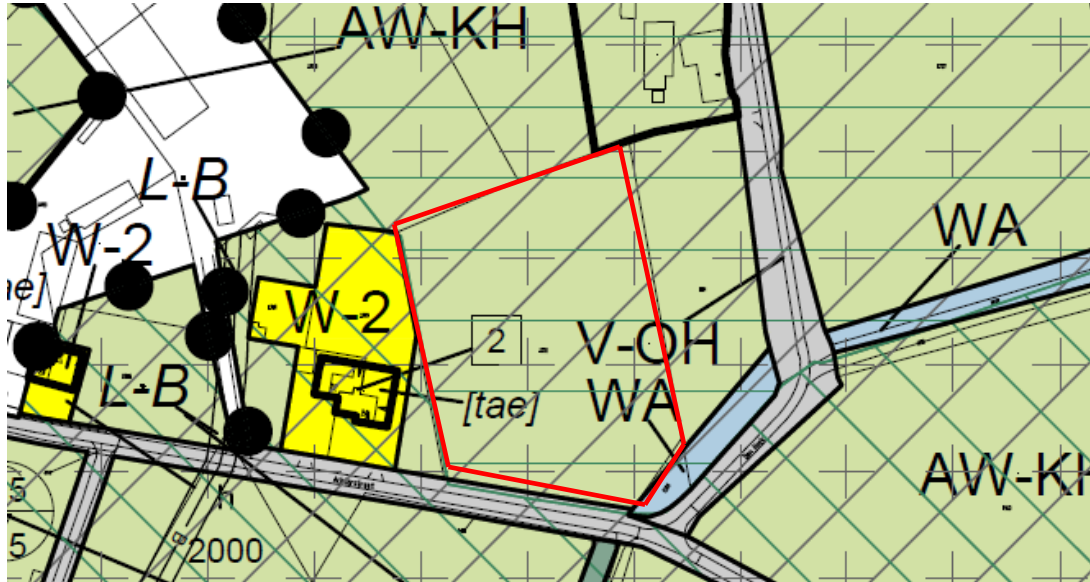


Afbeelding 1 Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2012.



Afbeelding 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

- een duurzame agrarische bedrijfsuitoefening;
- een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het kleinschalige cultuurlandschap;
- in stand houden en bewaren van de samenhang van het Nationaal Landschap Het Groene Woud;
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden;
- behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;

De gronden hebben geen bouw mogelijkheden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven

wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de locatie omschreven. Eerst wordt ingegaan op de huidige situatie, waarna wordt ingegaan op de nieuwe situatie. In het tweede hoofdstuk wordt het beoogde plan uitvoeriger beschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.



Afbeelding 3 bestaande situatie

2. PLANGEBIED

2.1 Bestaande situatie

Cromvoirt is een klassiek en oud lintdorp ten westen van Vught, gelegen op een dekzandrug; hoog en droog. Ter hoogte van het lint zijn de percelen zeer smal, langgerekt en haaks op de weg gelegen. De percelen zijn in de loop der tijd meerdere malen opgedeeld vanwege de goede grond voor wonen en landbouw. Een groot deel van de percelen is nog voorzien van de karakteristieke randbeplanting. Karakteristiek is dat de lintstructuur deels open en gesloten is. Aan en rondom het lint staan hoofdzakelijk karakteristieke boerderijen, nu hoofdzakelijk in gebruik als woning.

Het plangebied ligt net buiten de kern, in het buitengebied op de hoek van de Achterstraat en Den Hoek. De kadastrale situatie is bekend binnen de gemeente Vught onder sectie H nummer 2087 en heeft een oppervlakte van ca. 9.400 m². Het perceel is in gebruik als agrarisch perceel voor aspergeteelt en heeft geen bebouwing. Het perceel heeft voor een deel een karakteristieke randbeplanting.

Ten noorden, oosten en westen van het plangebied zijn percelen gelegen met agrarische activiteiten. Aan de Achterstraat, ten westen van het plangebied zijn twee burgerwoningen gelegen met de daarbij behorende gronden.

Ten noordwesten van het plangebied is een cultuur- en civieltechnisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf biedt een totaal pakket aan diensten op het gebied van cultuur- en civieltechniek voor de buitenruimte. In hoofdstuk 4.3 Bedrijf en milieuzonering wordt verder ingegaan op dit bedrijf.



Afbeelding 3 Huidige situatie planlocatie



Achterstraat ong te Cromvoirt



Afbeelding 4 Stedenbouwkundig ontwerp nieuwe situatie

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Achterstraat aan de noord-oostzijde van Cromvoirt. Op deze locatie worden twee vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De twee woningen zijn georiënteerd op de Achterstraat.

De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingels aan de west- en noordzijde van het perceel behouden blijven evenals de laanbeplanting langs de Achterstraat en Den Hoek. De woningen worden als het ware in een groene kamer ingepast. De aan te brengen houtsingel aan de oostzijde zal het beeld van een groene kamer verder versterken. De nieuwbouw van de woningen heeft geen invloed op bestaande zichtlijnen.

De woningen worden geplaatst achter het verlengde van de rooilijn van de naastgelegen woning Achterstraat 24, waardoor ruime voortuinen zullen ontstaan. Gezien de grootte van de percelen en het afwisselende bebouwingsbeeld in de omgeving is de plaatsing van de woning vrij binnen het bouwvlak, dat een diepte heeft van 25 meter. Doordat de woningen op minimaal 5 meter van de zijdelingse perceelgrenzen worden gesitueerd blijft voldoende open ruimte tussen de woningen aanwezig.

De ruime percelen krijgen een oppervlakte van 3.800 m² en 5.523 m². De nieuwe woningen zullen wat het bebouwingsbeeld betreft aansluiten op de omgeving. De hoogte bedraagt één tot twee bouwlagen met een duidelijk kapvorm. De goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte 9 meter. De woningen mogen elk een inhoud van maximaal 1.500 m³ hebben.

De bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte van maximaal 80 m² hebben. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Om het straatbeeld te versterken wordt de keuze van kapvorm en de nokrichting vrij gelaten. Hierdoor ontstaat een gedifferentieerd architectonisch beeld dat verwijst naar de woningen in de omgeving.



Afbeelding 5 bestaande situatie landschap



Afbeelding 6 Landschappelijke inpassing nieuwe situatie

2.3 Landschappelijke inpassing

De bestaande landschappelijke inpassing van het perceel blijft behouden. Dit betekent dat de bestaande groensingels aan de west- en noordzijde van het perceel behouden blijven. Deze groensingels bestaan uit wilg, Amerikaanse vogelkers, ruwe berk en braam. Langs de Achterstraat en Den Hoek staat een laanbeplanting van zomereiken.

De nieuwe woningen worden als het ware in deze bestaande groene kamer ingepast. Een nieuw aan te brengen houtsingel aan de oostzijde van het perceel zal het beeld van een groene kamer verder versterken, doordat de kamer aan de oostzijde wordt afgerond. De nieuwe houtsingel zal een breedte van 2 meter krijgen en bestaan uit inheemse soorten. Voor de bomen kunnen soorten als de zomereik, wilg, haagbeuk en ruwe berk worden toegepast. Voor de onderbegroeiing met heesters kunnen soorten als sleedoorn, meidoorn, hazelaar, braam, jeneverbes en hultst worden geplant.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen van de opgaven van nationaal belang. Hierdoor is de ontwikkeling van de twee woningen mogelijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 1 oktober 2012 zijn aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat om de onderwerpen Ecologische hoofdstructuur, elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament en toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Conclusie

Voor het plangebied zijn geen van deze onderdelen van toepassing. Een verdere doorwerking in dit bestemmingsplan is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelief. In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijk keuze die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtige water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk: BrabantStad
- Groene geleidingszone tussen steden;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant wordt uitgewerkt in de Verordening Ruimte.

In de structuurvisie komt de Ruimte voor Ruimte regeling aan bod waarin de Provincie met private partijen (investeerders) de sloop van stallen in het buitengebied financiert met de opbrengst van de verkoop van woningbouwlocaties. Voor de uitvoering van deze regeling is de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte opgericht. De planontwikkeling aan de Achterstraat in Cromvoirt vindt plaats in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling.

Ruimte voor ruimte regeling

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald. Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening Ruimte.

Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per woning tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen.

Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouw kavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren. In het plangebied Achterstraat te Cromvoirt gaat het om één perceel waar twee Ruimte voor Ruimte kavels van gemaakt worden.

De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte-kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouw kavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn stelt de provincie conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
	110355445	2.087	2.087
Totaal ingebrachte m ² sloop			2.087

Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld waarin de provincie aangeeft welke doelen en ambities bereikt moeten worden en welke instrumenten zij wil inzetten. In de Verordening ruimte staan de juridisch bindende regels.

De provinciale Verordening ruimte is een concrete uitwerking van de ambities van de provincie Noord-Brabant. Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte vastgesteld, waarna nog een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen in de 'Groenblauwe structuur – Groenblauwe mantel'. Deze structuur is gekoppeld aan het water- en natuursysteem van de provincie Noord-Brabant. De Groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven: het kerngebied groenblauw, de groenblauwe mantel en de gebieden voor waterberging. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied en ook het stedelijke gebied. De groenblauwe mantel bestaat

overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied, met grondgebonden landbouw. Nieuwe ontwikkelingen dienen qua aard en schaal te passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met de omliggende waarden.

Binnen de groenblauwe mantel is het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte-woningen toegestaan.



Afbeelding 5 Ligging planlocatie binnen de Groenblauwe mantel, Verordening Ruimte

Daarnaast ligt het plangebied binnen een extensiveringsgebied. In dit gebied is de nieuwvestiging van een intensieve veehouderij niet toegestaan.

Voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels is het volgende opgenomen in de Verordening ruimte:

Artikel 11.2. Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels

In afwijking van artikel 11.1, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

Uit de verantwoording, bedoeld in het eerste lid, blijkt dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is;
- is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
- er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in hoofdstuk 3.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landelijk Gebied 2009

In mei 2009 is de Structuurvisie Landelijk Gebied vastgesteld. De structuurvisie zet een integraal strategisch ruimtelijk beleidskader neer, waarin eventueel conflicterende (sectorale) belangen kunnen worden gewogen bij de verdere uitvoering van beleid. Het juridisch beleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. De structuurvisie biedt het strategisch kader voor dit bestemmingsplan.

Het plangebied is binnen de visie gelegen in het deelgebied 'Dorp en recreatie'. De doelstelling voor dit gebied is; 'Behoud en versterking van de kleinschalige en gevarieerde ruimtelijke en functionele karakteristiek. Daarnaast bescherming en ontwikkeling van de bestaande waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en water'.

Binnen het gebied is beleidsruimte voor beperkte dorpsuitleg. Als het tot bouwplannen komt dan zullen een paar woningen per jaar gerealiseerd worden in een kleinschalige dorps setting. Kenmerken van een dorps setting zijn: naar verhouding grote kavels ten opzichte van de bebouwing, lage goothoogte, veel variatie en elke kavel is herkenbaar.

De ontwerprichtlijnen bij ontwikkelingen in het gebied zijn het behoud van de onregelmatige blokverkaveling en de geschakelde en verspringende situering van bebouwing op een bouwka- vel zonder vaste rooilijnen. Dit ogenschijnlijk wanordelijke bebouwingspatroon is kenmerkend voor het kampenlandschap. Het onregelmatige karakter wordt versterkt door erfbeplanting en landschappelijke inpassing van bosperceeltjes en boomgroepen met voornamelijk eiken.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt een beperkt aantal woningen van twee stuks gerealiseerd. Dit past bij de kleinschalige opzet van het gebied. Daarnaast wordt rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Hierover is te lezen in hoofdstuk 2 'toekomstige situatie'. Hiermee past de ontwikkeling binnen de structuurvisie.

Gebiedsvisie Buitengebied Vught

Door de gemeenteraad is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Om een beleidskader te hebben voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie Buitengebied 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 vormers van het gebied, ofwel de elementen die kenmerkend zijn.

Voor de kern Cromvoirt en omgeving is onder ander het volgend aangegeven in de visie. Het aantal functies is hoog in verhouding tot de andere gebieden, waardoor de kans op een ruimtelijke ontwikkeling (dynamieksvraag) groter is. Functies die in het verleden hier zijn ontstaan lopen nu vaak vast omdat er geen ontwikkelingsruimte is vanwege milieutechnische of ruimtelijke aspecten. De verwachting bestaat dat een uitruil tussen verschillende functies ontstaat. Hierbij zijn de aspecten kleinschaligheid en de relatie met het buitengebied belangrijk om rekening mee te houden met de ontwikkeling van Cromvoirt.



Afbeelding 6 Ligging plangebied binnen de Gebiedsvisie Buitengebied Vught

Op het gebied van de functie 'wonen' kan het volgende over nieuwe woningen gesteld worden. Belangrijk is om te kijken hoe de relatie dorp – buitengebied zich op die plek manifesteert. Op plekken waar waardevolle zichtlijnen zijn en de relatie geaccentueerd wordt, is woningbouw ongewenst. Op andere plekken kunnen die zichtlijnen geaccentueerd worden en is woningbouw mogelijk, mits dit bijdraagt aan de relatie dorp – buitengebied. Uiteraard zijn stedenbouwkundige aspecten van belang en dient er aangesloten te worden bij de bestaande structuur. Nieuwe woningen zijn toelaatbaar, mits:

- er aan een bestaande sloop-bonus- of Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt deelgenomen, tenslotte staat kwaliteitsverbetering voorop;
- er geen belangrijke zichtlijnen worden weggenomen;
- er rekening wordt gehouden met de landschapswaarden;
- er rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige waarden van het straatbeeld;
- de relatie met het achterliggende landschap niet wordt verstoord;

Conclusie

Het plan wordt gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte. Daarnaast is het plangebied in de gebiedsvisie aangegeven als mogelijke ontwikkelingslocatie. In hoofdstuk 2 wordt de landschappelijke inpassing beschreven en het stedenbouwkundige ontwerp. Hiermee past de ontwikkeling binnen het beleid.

Welstandsnota

Op 25 april 2013 heeft de gemeenteraad van Vught de Welstandsnota 1e herziening 2013 vastgesteld. Deze is op 9 mei 2013 in werking getreden. De welstandsnota bevat criteria die gebruikt worden bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouw' en 'monument' (plaatsing en uiterlijk). De nota regelt de basis voor de welstandszorg.

Het plangebied valt volgens de welstandsnota binnen deelgebied 3 "Buitengebied". De volgende beoordelingscriteria voor woningen zijn opgenomen:

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.

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.

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.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de nieuwbouwlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water.

4.2 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Op 29 juli 2013 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Achterstraat (ong.) te Cromvoirt. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Het plangebied is gelegen ten noorden van de lintbebouwing van het dorp Cromvoirt, in het buitengebied. Geomorfologisch gezien ligt het onderzoeksgebied op een dekzandrug met oude landbouwdekken.

Op basis van de bekende archeologische gegevens en de geografische ligging van het plangebied wordt geconcludeerd dat er voor de gehele prehistorie een hoge archeologische verwachting geldt. Het plangebied ligt op een dekzandrug op de overgang naar een lager gelegen stroomdal in het noorden en een lager gelegen beekloop in het zuiden. Landschappelijk gezien zou dit erg aantrekkelijk zijn voor bewoning vanwege de grote variatie aan voedingsstoffen. Echter zijn er maar weinig resten uit deze perioden daadwerkelijk aangetroffen. Resten uit de Romeinse tijd zijn in de omgeving van het plangebied niet aangetroffen. Wel zou de omgeving landschappelijk mogelijk nog steeds aantrekkelijk zijn geweest. Derhalve geldt er voor het aantreffen van resten uit deze periode een middelhoge verwachting.

Uit bodemkundige gegevens blijkt dat het plangebied zich bevindt in een omgeving van hoge zwarte enkeerdgronden. Dit soort gronden zijn sinds de middeleeuwen ontstaan door het telkens ophogen van akkers. Ook is bekend dat Cromvoirt al sinds de 12^e eeuw bestond. Echter het plangebied zelf ligt in het buitengebied. Voor resten uit de middeleeuwen en voornamelijk de nieuwe tijd geldt derhalve een middelhoge verwachting.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat er binnen het plangebied A-C profielen aanwezig zijn. De bodem is tot in de C-horizont verstoord waardoor eventueel aanwezige archeologische resten zullen in het bovenliggende cultuurdek zijn opgenomen. Het advies luidt dan ook dat er geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Bedrijven

In de omgeving is het volgende bedrijf aanwezig:

Bedrijf	Afstand bouwvlak bedrijf tot bouwvlak dichtstbijzijnde woning plangebied (m.)	Maximale hinderafstand (m.)	Voldoet aan richtafstand
Achterstraat 16-18 , 29 Cultuur – en civieltechnisch bedrijf	100	30	ja

Het bedrijf vormt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven geldt ingevolge het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkte in hun toekomstige groeimogelijkheden (de zogenaamde ‘omgekeerde werking’).

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Activiteitenbesluit milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en geldt een afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom.

Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de ‘standaard’ normen die in de Wgv zijn opgenomen.

Voor de ontwikkeling is een geurberekening uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, M13 104, 9 december 2013). Door middel van deze berekening zijn zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bepaald.

De achtergrondbelasting op het bouwplan is maximaal $1,52 \text{ OU}_\text{E}/\text{m}^3$. De luchtkwaliteit ter plaatse is te bestempelen als zeer goed.

De voorgrondbelasting op het bouwplan is maximaal $0,7 \text{ OU}_\text{E}/\text{m}^3$. De kwaliteit is ook zeer goed.

Conclusie

Het aspect geur stelt geen beperkingen aan de planontwikkeling.

4.4 Bodemkwaliteit

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Door middel van onderzoek dient te worden vastgesteld of de bodemkwaliteit voldoet aan de kwaliteitseisen zoals vastgesteld voor de van toepassing zijnde of beoogde gebruiksfunctie.

Aeres Milieu B.V. heeft in juli en augustus 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Achterstraat (ong.) te Cromvoirt. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en cadmium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Door Windmill Milieu en Management een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheidsrisico's; ten behoeve van de ontwikkeling van een woningbouwlocatie aan de Achterstraat te Cromvoirt.

Er zijn geen transportroutes binnen een straal van 200 meter rondom het plan waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en het spoor geen beperkingen gelden voor het plan.

Er zijn geen buisleidingen waarvan het invloedgebied tot over de planlocatie reikt. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geen beperkingen gelden voor het plan.

Er zijn geen inrichtingen in de directe omgeving van het plan gelegen waarvan het invloedgebied het plangebied overlapt. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van risicovolle inrichtingen geen beperkingen gelden voor plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planrealisatie

4.6 Flora en fauna

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe “nee, tenzij”. Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale

Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het "nee, tenzij principe". Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Beschermde gebieden

Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Op circa een kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van de voorgestane plannen maken het aannemelijk dat de ontwikkeling van geen invloed zal zijn op het natuurgebied.

In de omgeving van het plangebied zijn gebieden gelegen die vallen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De vier hoofdaspecten van de EHS komen gezien de ruimtelijke ingreep niet in het geding. Er is daarmee geen bezwaar op de ingrepen vanuit het perspectief van de Ecologische Hoofdstructuur.

Veldinspectie

Aeres Milieu in samenwerking met Faunaconsult een flora en fauna inspectie uitgevoerd op de locatie. Hieruit kwamen de volgende bevindingen en conclusies.

Planten

In het plangebied groeien, naast grassen, algemene planten als haagwinde, heermoes, bijvoet, Jakobskruid, smalle weegbree, zevenblad, basterdwederik, hondsdrif, teunisbloem, kaal knopkruid en klein streepzaad. Beschermde planten waren tijdens het veldbezoek afwezig.

Vogels

Tijdens het veldbezoek werden de volgende vogelsoorten in en nabij het plangebied waargenomen: houtduif, merel en kauw. Het is mogelijk dat er in het broedseizoen vogels in het plangebied broeden. In het plangebied zijn echter geen jaar rond beschermde vogelnesten aanwezig; roefvogelnesten, holle bomen of gebouwen zijn immers afwezig. Van de vogelsoorten waarvan

Dienst Regelingen (2009b) een omgevingsscan eist, zijn geen nesten in het plangebied aanwezig, bij gebrek aan geschikte holten. Op circa 20 meter ten noordoosten van het plangebied bevindt zich een oude schuur. Volgens de eigenaar bevinden zich hierin geen nesten van de steenuil of kerkuil. In een straal van 50 meter rondom het plangebied bevinden zich zeer waarschijnlijk geen uilen- of roofvogelnesten.

Door de vegetatie buiten de periode 15 maart tot 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen, wordt directe schade aan algemeen voorkomende vogels, hun nesten en eieren voorkomen.

zoogdieren

De houtsingels ten westen en ten noorden van het plangebied, en de zomereiken langs de Achterstraat dienen mogelijk als vaste vliegroute voor vleermuizen. Omdat er geen holle bomen of gebouwen in het plangebied aanwezig zijn, is het uitgesloten dat er andere typen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied aanwezig zijn. In het plangebied werden tijdens het veldbezoek geen (sporen van) beschermde diersoorten aangetroffen. Wegens de huidige inrichting (monotoon aspergeveld) en wegens de aanwezige afrastering (tot op de grond) zijn deze soorten ook niet te verwachten. Mogelijk bevinden er zich holen van algemene zoogdiersoorten als bosmuis, aardmuis, mol, veldmuis en huisspitsmuis in het plangebied.

Schade aan de mogelijk aanwezige vaste vliegroutes van vleermuizen kan worden voorkomen door de houtsingels ten westen en noorden van het plangebied en de laanbomen langs de Achterstraat te vrijwaren van verstrend kunstlicht.

Overige

Omdat er geen water in het plangebied aanwezig is, zijn vissen of voortplantingswateren van amfibieën eveneens afwezig. Voor overige beschermde diersoorten zijn er geen geschikte biotopen in het plangebied aanwezig. Het voorkomen van dergelijke soorten is daarom uitgesloten.

Conclusie

Gezien bovenstaande is er geen overtreding en/of bezwaar van de flora- en faunawet. Wel dient de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

De in de Flora- en faunawet genoemde ‘algemene zorgplicht’ is ook op beschermde soorten uit de categorie ‘algemene soorten’ van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie ‘algemene soorten’) die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en na afloop van de werkzaamheden in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten.

4.7 Geluid

Voor het project is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage, K+ adviesgroep, M13 104.401, 9 mei 2014) uitgevoerd vanwege de ligging in de onderzoekszone volgens de Wet geluidhinder langs de Achterstraat.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het bouwplan.

Voor de geluidwering van de gevel kan worden volstaan met de minimumeis van 20 dB conform Bouwbesluit.

4.8 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende

stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van twee nieuwe woningen. Dit aantal ligt ruim onder de eerder genoemde grenswaarde. Het plan draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.9 Water

Er is een onderzoek Duurzame waterhuishouding (Ordito, bijlage) opgesteld om de wateropgave van dit project te bepalen.

Uit het onderzoek blijkt dat het verhard oppervlak binnen het plangebied toeneemt met circa 960 m². Met behulp van de HNO-tool is een berekening voor de compenserende berging voor het nieuw verwachte verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van circa 960 m² binnen het plangebied voor de situatie T=10+10% 46 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie T=100+10% bedraagt de te realiseren extra berging 16 m³. De berekening met de HNO-tool is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het afgekoppelde hemelwater wordt via dakgoten en regenpijpen afgevoerd en kan vervolgens oppervlakkige afvloeien naar een waterbergingsvoorziening op eigen terrein of de droge greppel langs de percelen. De greppel staat voornamelijk droog en zal alleen in piektijden water in zich hebben.

Gelet op de geringe waterdoorlatendheid van de eerste bodemlaag zal het volledig vasthouden en infiltreren van het hemelwater moeilijk zijn. Voorkeur heeft dan het hemelwater te bergen in een bergingsvoorziening en, zo nodig bij extreme situaties, met geknepen afvoer naar een naastgelegen watergang/sloot te brengen.

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarin is vastgelegd dat de bouw en het gebruik van de woningen pas mogelijk is, indien de benodigde waterberging is aangelegd en in stand wordt gehouden.

Afvalwater

De twee nieuwe woningen worden aangesloten op de aanwezige persriolering. Bij de uitwerking van de ontwikkeling wordt ook de afvalwaterriolering, zoals de ligging en het afvoerpunt, gedetailleerd uitgewerkt. Aandachtspunt daarbij is dat de dichtstbijzijnde pomp van de persriolering

op enige afstand van het plangebied ligt. Het plaatsen van een gemaal om het afvalwater af te voeren naar de riolering is kostbaar. Mogelijkerwijs is het zuiveren van afvalwater op eigen terrein een interessant alternatief.

Conclusie

Waterhuishoudkundig zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van twee woonkavels. Het hemelwater wordt afgekoppeld van het afvalwater en gescheiden verwerkt. Voor derden is geen overlast te verwachten.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

Het bestemmingsplan “Achterstraat ong te Cromvoirt” kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan “Achterstraat ong te Cromvoirt” bestaat uit één kaartblad.

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 5

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Wonen – 5 ' gekregen. Binnen de bestemming mogen, binnen het bouwvlak, twee woningen worden gebouwd. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de omgevingsvergunning van de woningen pas verleend kan worden, nadat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en de benodigde waterberging is gerealiseerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende vergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel worden bouwregels gegeven voor ondergeschikte bouwdelen. Daarnaast wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan plaats en afmetingen van bebouwing.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van aan huis gebonden beroep en bedrijf en is een algemeen verbod gegeven op het strijdig gebruiken van de gronden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor het afwijken van de regels in hoofdstuk 2 voor algemene maatvoering en voor het toestaan van mantelzorg in een bijgebouw.

Artikel Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor het kunnen wijzigen van maatvoering voor een technische betere realisering van bestemmingen of bouwwerken of voor het beloop van wegen of het aansluiten van wegen.

Artikel 9 Algemene Procedureregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen welke procedures wanneer gevolgd moeten worden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Achterstraat ong te Cromvoirt".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een project in het kader van de regeling ruimte voor ruimte. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Achterstraat ong. te Cromvoirt” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Verder heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan met ingang van 27 februari 2014 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld tot om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken.

In het “Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “Achterstraat ong. te Cromvoirt”” (bijlage) zijn de ontvangen reacties van de provincie en het waterschap en de ontvangen zienswijze behandeld.