

Voorontwerpbestemmingsplan

Landgoed Wolfsbosch

Gemeente Vught



maakt het werkelijk



Praedium maakt het werkelijk

Gemeente Vught,

juni 2012

Voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Wolfsbosch,
Groenewouddreef , Gemeente Vught

idn-nummer: NL.IMRO.0865.bghzBPWolfsbosch.VO01

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:

Marshallweg 5

5466 AH Veghel

T: 0413 385 820

F: 0413 385 829

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Postadres:

Postbus 69

5460AB Veghel

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	10
1.1	AANLEIDING	10
1.2	LEESWIJZER	10
2.	HET PLAN	12
2.1	BESTAANDE SITUATIE	12
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	12
3.	BELEID.....	16
3.1	RIJKSBELEID	16
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	21
3.3.1	<i>Bestemmingsplan.....</i>	<i>21</i>
3.3.2	<i>Structuurvisie landelijk gebied 2009</i>	<i>21</i>
4.	PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	22
4.1	FLORA EN FAUNA	22
4.1.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	<i>22</i>
4.1.2	<i>Soortenbescherming</i>	<i>23</i>
4.2	WATER.....	25
4.3	MILIEU	29
4.3.1	<i>Bodem.....</i>	<i>29</i>
4.3.2	<i>Geluid.....</i>	<i>30</i>
4.3.4	<i>Luchtkwaliteit</i>	<i>30</i>
4.3.5	<i>Geur</i>	<i>31</i>
4.3.6	<i>Externe veiligheid.....</i>	<i>31</i>
4.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	33
4.5	VERKEER.....	34
4.6	PARKEREN	34
4.7	LEIDINGEN EN KABELS	34
5.	HAALBAARHEID.....	36
6.	PROCEDURE.....	38
6.1	INSPRAAK EN OVERLEG	38
7	JURIDISCHE TOELICHTING.....	40
7.1	PLANSTUKKEN.....	40
7.2	TOELICHTING OP DE ANALOGIE VERBEELDING	40
7.3	TOELICHTING OP DE REGELS	40

REGELS	41
--------	----

VERBEELDING	
-------------	--

BIJLAGEN:

1. Inrichting- en beheerplan Landgoed Wolfsbosch, Praedium, mei 2012.
2. Beeldkwaliteitplan Landgoed Wolfsbosch Vught, Soeters Van Eldonk architecten, 10 mei 2012.
3. HNO berekening Landgoed Wolfsbosch, mei 2012.
4. Verkennend bodemonderzoek , G&O Consult, juli 2011.
5. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer, Tritium Advies B.V., mei 2012.
6. Quick scan externe veiligheid, Bonekamp Advies Twello, september 2011.



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1 *Aanleiding*

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de ontwikkeling van een landgoed aan de Groenewouddreef te Vught.

Het plangebied van Landgoed Wolfsbosch is voor een klein gedeelte gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1981' en voor het grootste gedeelte in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Het initiatief is in strijd met deze bestemmingsplannen. Voor de realisatie van Landgoed Wolfsbosch is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het college van B&W van de gemeente Vught heeft reeds per brief d.d. 14 september 2010, principe medewerking verleend aan de herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van Landgoed Wolfsbosch.

1.2 *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De haalbaarheid van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de vooroverlegreacties en inspraakreacties. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 7. Als bijlagen zijn diverse onderzoeken, een inrichting- en beheerplan en een beeldkwaliteitplan bijgevoegd.



Huidige situatie

2. HET PLAN

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied van Landgoed Wolfsbosch ligt tussen Vught en Helvoirt en grenst aan de noordzijde aan het natuurgebied De IJzeren Man. Het plangebied is 10.1 ha groot en is momenteel hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond. Binnen het plangebied is 0.85 ha bestaande natuur gelegen in de vorm van bos. Het plangebied is gelegen tussen de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg en de Helvoirtseweg (N65). Aan de zuidzijde van het plangebied is het wegrestaurant 't Groene Woud gelegen. Aan de westzijde van het plangebied is een woonboerderij gelegen. Zie ook de luchtfoto op pagina 10 voor de situering van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

De inrichtingschets en het schetsontwerp van de landgoedwoning op pagina 12 en 14 en de luchtfoto geven een indruk van de toekomstige situatie.

Landgoed

Voor de gewenste landgoedontwikkeling zullen de agrarische gronden grotendeels omgezet worden in natuur. In totaal wordt 6.78 ha landbouwgrond omgezet in natuur. Samen met de bestaande natuur krijgt 7.63 ha grond op Landgoed Wolfsbosch de natuurbestemming. Er wordt natuur aangelegd in de vorm van 2.26 ha bos, 3.82 ha kruiden en faunarijk grasland en een poel van 0.70 ha. De landgoedwoning krijgt een private kavel van 0.75 ha. De overige grond bestaat uit 0.98 ha landbouwgrond, 0.85 ha bestaande natuur, een onverhard wandelpad van 0,06 ha en 0.22 ha verharde paden.

Het landgoed zal worden opengesteld voor publiek middels een wandelpad. Dit wandelpad maakt het voor bezoekers van 't Groene Woud mogelijk om een wandeling te maken en het sluit aan op het 'wandelrouten netwerk Het Groene Woud'.

Tabel 2.4: Afmetingen toekomstige situatie

bestemming	onderverdeling	oppervlak (m2)
wonen	kavel landhuis	7.500
landbouw	landbouw	9.782
natuur	bestaande natuur	6.960
	bestaande natuur geluidswal	1.500
	nieuwe natuur bos	22.638
	nieuwe natuur poel	7.000
	nieuwe natuur kruiden- en faunarijk gras	38.210
overig	geluidswal	3.809
	onverhard wandelpad	600
	verharde oprijlaan	1.250
	bestaande verharde weg	940
	bestaande sloot	900
totaal		101.089

Inrichtingsschets



Inrichtingsschets Landgoed Wolfsbosch

Landschappelijke inrichting

Met de inrichting van Landgoed Wolfsbosch wordt de kleinschaligheid van het landschap versterkt. Een kleinschaligheid die kenmerkend was voor het kampenlandschap waarin het plangebied is gelegen. De kleinschaligheid wordt niet gerealiseerd door houtwallen rondom weilanden maar door bosranden en verspreide boomgroepen in kruiden en faunarij gras. Op deze manier wordt een nieuwe laag toegevoegd aan het landschap.

Naast een nieuwe laag in de cultuurhistorie van het gebied wordt ook in ecologische zin meerwaarde gecreëerd. In plaats van intensief gebruikte akkers wordt bos en kruiden en faunarij gras ontwikkeld. Daarbij is het realiseren van gradiënten (van hoog naar laag, van open naar gesloten en van droog naar nat) belangrijk, zowel vanuit de esthetiek van het landgoed als vanuit de ecologie. Daarnaast wordt in het plan veel water toegevoegd in een relatief droog gebied. Water in een dergelijk gebied zorgt altijd voor een explosieve vergroting van de natuurwaarden. De inrichting en het beheer van Landgoed Wolfsbosch is nader uitgewerkt in een inrichting- en beheerplan¹.

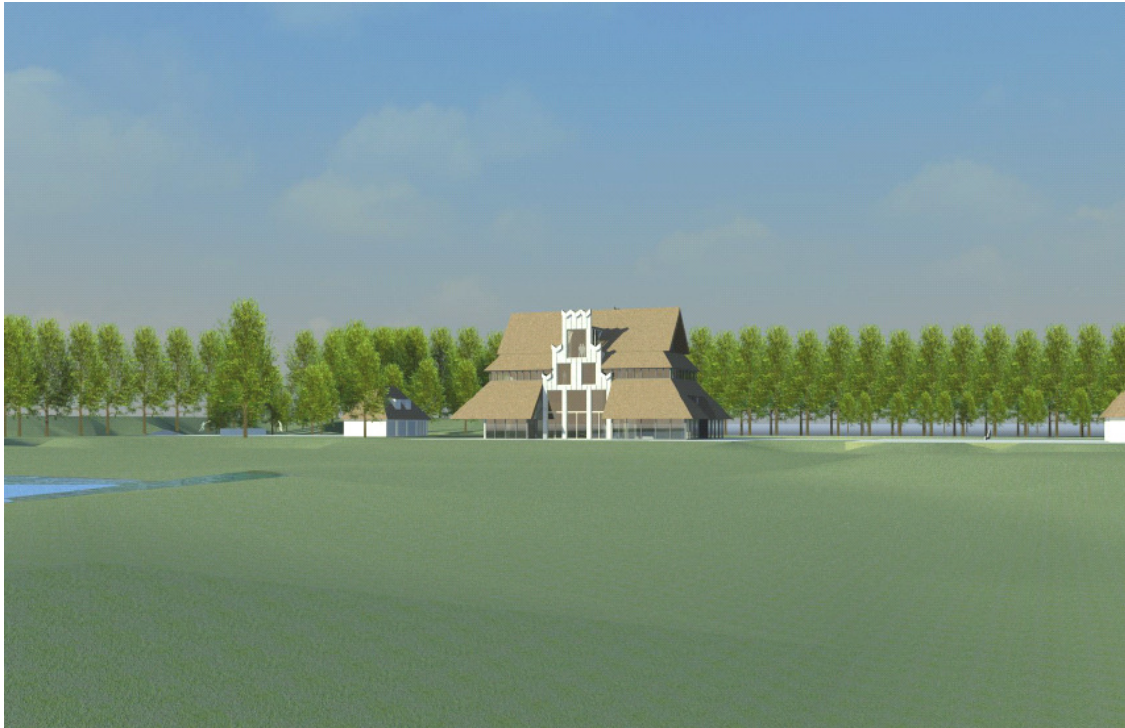
Landgoedwoning

De landgoedwoning is voor Landgoed Wolfsbosch de spreekwoordelijke spil waar het landgoed om draait. Het huis ligt op het kruispunt van twee assen, de lange zichtlijn van noord naar zuid over het terrein en de lijn tussen garage en zwembadpaviljoen.

Het gebouw is orthogonaal van opzet, voortkomend uit de opzet van het landgoed met de genoemde twee assen. De hoofdbebouwing is daarbij zo georiënteerd dat de breedste zijde gericht is op het zuiden.

Hoofdgebouw en bijgebouwen vormen een eenheid en worden in eenzelfde architectonisch vocabulaire gerealiseerd te worden, waarbij gebruik gemaakt wordt van gelijksoortige materialen. Hierbij wordt gekozen voor natuurlijke materialen in de vorm van rieten daken, in combinatie met glas en centraal een witte gevelvorm die de dominantie van het huis over het landgoed herkenbaar maakt.

¹ Inrichting- en beheerplan, Landgoed Wolfsbosch Praedium B.V., mei 2012



Schetsontwerp landgoedwoning

Maatvoering woning

Nokhoogte: maximaal 15m, vanaf entreeniveau

Footprint: ca 20 x 30m

Inhoud: max 3.500m³, excl. bijgebouwen

In het beeldkwaliteitplan 'Landhuis Wolfsbosch' van SoetersVanEldonk architecten ² is het schetsontwerp van de woning nader uitgewerkt.

² Beeldkwaliteitplan Landhuis Wolfsbosch, Vught, 10 mei 2012

3. BELEID

3.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012 zijn 13 nationale belangen beschreven op het gebied van infrastructuur en ruimte waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijk is. Buiten deze 13 nationale belangen hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Op de kaarten behorend bij de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het plangebied niet nader aangeduid.

3.2 *Provinciaal beleid*

Structuurvisie RO

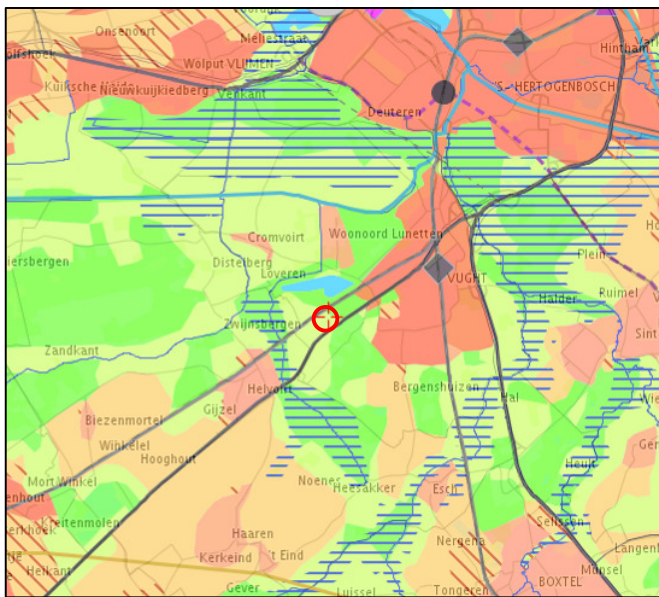
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 1 januari 2011 de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen van Noord-Brabant en ondersteunt het beleid op terreinen als, economische-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Op de structurenkaart is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Daarnaast liggen binnen het gebied kansen voor recreatie en toerisme.

Binnen het onderdeel gebiedsgericht werken valt het plangebied binnen de gebiedsontwikkeling van Het Groene Woud, Levende Beerze en N65. Het doel van gebiedsgericht werken is om tot effectieve en efficiënte aansturing en realisatie van de gewenste ruimtelijk ontwikkeling te komen. De ruimtelijk samenhang wordt versterkt door sectorale doelstellingen te integreren, projecten met elkaar te verbinden en naar nieuwe combinaties en integrale oplossingen te zoeken.

Conclusie

Door de ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch wordt invulling gegeven aan de ambities voor Nationaal Landschap Het Groene Woud door de natuur- en landschapswaarden te versterken en de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied te verhogen. Door de ontwikkeling van nieuwe natuur op het landgoed wordt tevens aangesloten bij de wens van het rijk om de EHS verder te ontwikkelen.



Structurenkaart Structuurvisie Provincie Noord Brabant

Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is per 8 maart 2011 de verordening ruimte Noord-Brabant in werking getreden. De verordening ruimte vormt samen met de structuurvisie een middel om de ruimtelijke visie op Noord-Brabant te realiseren. De verordening is onlangs geactualiseerd en heeft tot 15 december 2011 ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt de verordening in mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten. In voorliggend bestemmingsplan is uitgegaan van de vigerende verordening ruimte.

Op pagina 18 zijn de kaarten uit de verordening ruimte weergegeven. Ten aanzien van 'Stedelijke ontwikkeling', 'Water' en 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines' en 'ontwikkeling intensieve veehouderij' zijn voor het plangebied geen bijzonderheden weergegeven. De kaart 'Natuur en landschap' laat zien dat het plangebied in beheergebied EHS en de groenblauwe mantel ligt.

De kaart 'Cultuurhistorie' laat zien dat het plangebied in Nationaal Landschap Het Groene Woud is gelegen. Ontwikkelingen binnen dit nationaal landschap moeten bijdragen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het gebied (het groene karakter, de kleinschalige openheid en de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden).

Regels voor landgoederen

In de Verordening Ruimte zijn in artikel 11.5 onderstaande regels opgenomen voor nieuwe landgoederen:

1. *'Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 hectare waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging en de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is'.* Landgoed Wolfsbosch is gelegen in de groenblauwe mantel en is 10,1 hectare groot.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
a. de beoogde ontwikkeling een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken tot gevolg heeft;

In het inrichting- en beheerplan Landgoed Wolfsbosch, mei 2012 is uitgewerkt hoe genoemde duurzame verrijking wordt gerealiseerd.

b. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om te verzekeren dat de beoogde wooneenheden slechts gerealiseerd kunnen worden met een karakteristieke verschijningsvorm van allure, waarbij de omvang van de bebouwing past bij de aard en het karakter van het landgoed;

In het beeldkwaliteitplan Landhuis Wolfsbosch, mei 2012 is verschijningsvorm van de landgoedwoning uitgewerkt.

c. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

In het inrichting- en beheerplan Landgoed Wolfsbosch, mei 2012 is uitgewerkt hoe de ontwikkeling van het landgoed genoemde positieve bijdrage levert.

3. Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, voorziet erin dat:

a. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;

Er is sprake van 1 landgoedwoning waarvan woning en bijgebouwen een bebouwingscluster vormen. In het beeldkwaliteitplan Landhuis Wolfsbosch, mei 2012 is de situering van de woning op het landgoed nader uitgewerkt.

b. per wooneenheid de aanleg van ten minste 5 hectare landgoed, waaronder 2,5 hectare nieuwe natuur, is verzekerd waarbij deze aanleg niet wordt gefinancierd uit middelen die beschikbaar zijn op grond van een subsidieregeling;

Op Landgoed Wolfsbosch wordt 6,78 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. De aanleg wordt niet gefinancierd op grond van een subsidieregeling.

c. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;

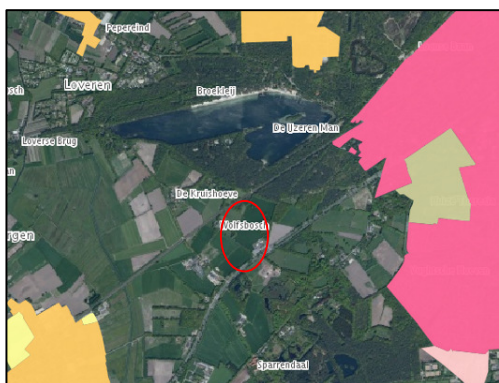
Op Landgoed Wolfsbosch wordt een wandelpad aangelegd, een uitkijktoren en een picknickplek. Over deze recreatieve voorzieningen worden afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Vught.

d. de duurzame instandhouding van het landgoed is verzekerd.

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Vught en de initiatiefnemer wordt de duurzame instandhouding van het landgoed geborgd.

Conclusie

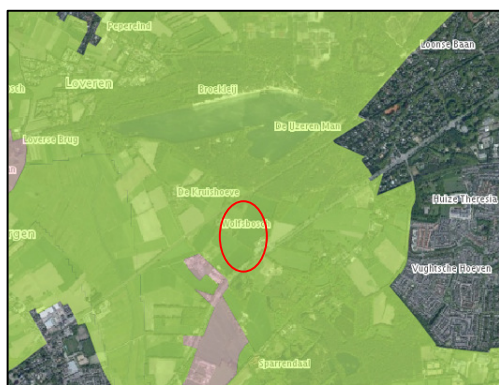
De ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch past binnen de regels voor nieuwe landgoederen van de Verordening Ruimte.



Stedelijke ontwikkeling



Water



Ontwikkeling Intensieve veehouderij
(Verwevingsgebied)



Natuur en Landschap
(Beheergebied EHS en Groenblauwe mantel)



Overige agrarische ontwikkeling en windturbines



Cultuurhistorie
(Nationaal landschap Het Groene Woud)

Kaarten Verordening Ruimte, maart 2011

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Legenda

Provincie Noord-Brabant

 Besluitgebied

Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

 Stedelijk concentratiegebied

 Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

 Stedelijk concentratie gebied

 Kernen in landelijk gebied

 Gebied integratie stad-land

 Regionaal bedrijventerrein

Ontwikkeling intensieve veehouderij

 Extensiveringsgebied

 Verwevingsgebied

 Primair landbouwonwikkelingsgebied

 Primair landbouwonwikkelingsgebied,
aandacht voor struweelvogels / dassen

 Secundair landbouwonwikkelingsgebied

 Ontheffingsgebied artikel 9.4, lid 4

 Specifieke locatie intensieve veehouderij

Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Glastuinbouw:

 Glasboomteeltgebied Zundert

 Mogelijk doorgroeigebied

 Vestigingsgebied

 Agrarisch gebied

 Gebied Teeltondersteunende kassen toegestaan

 Zoekgebied voor windturbines



Water

 Regionaal waterbergingsgebied

 Reserveeringsgebied waterberging

 Waterwingebied

 25-jaarszone kwetsbaar

 25-jaarszone zeer kwetsbaar

 100-jaarszone zeer kwetsbaar

 Boringvrije zone

 Primaire waterkering en beschermingszone

• Aansluiting primaire waterkering

 Winterbed

 Langetermijnreserveering winterbed

Natuur en landschap

 Ecologische hoofdstructuur

 Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

 Attentiegebied ehs

 Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

 Groenblauwe mantel

 Beheergebied ehs

Cultuurhistorie

 Nationaal landschap Het Groene Woud

 Nationaal landschap De Hollandse Waterlinie

• Complex van cultuurhistorisch belang

 Aardkundig waardevol gebied

 Cultuurhistorisch vlak

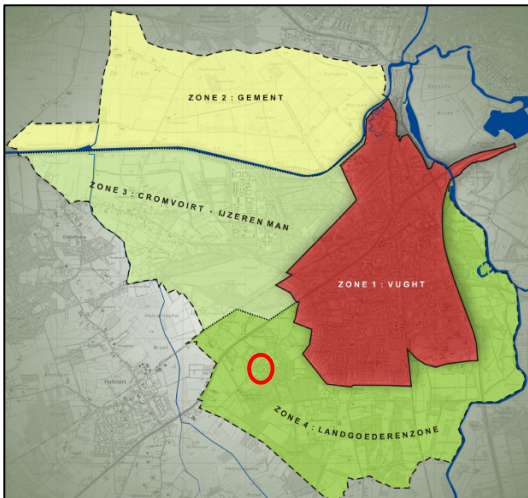
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan

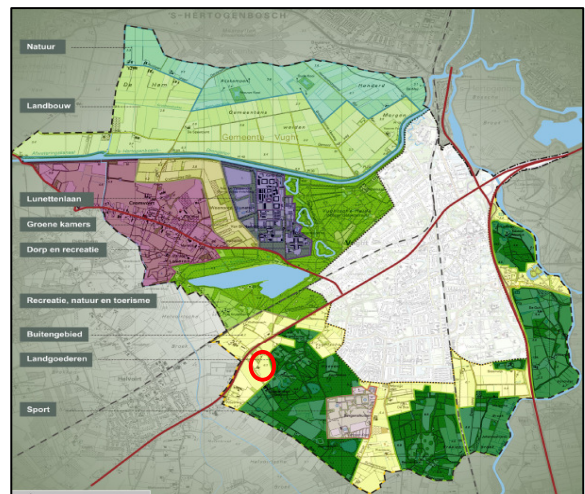
Het plangebied van Landgoed Wolfsbosch is voor een klein gedeelte gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1981' en voor het grootste gedeelte in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. Het gebied heeft in beide bestemmingsplannen grotendeels de bestemming 'landbouw' waardoor voor de realisatie van Landgoed Wolfsbosch een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening nodig is. De gemeente Vught is bezig met een integrale herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997'. In voorliggend bestemmingsplan zijn de regels en de verbeelding van het voorontwerp van deze herziening als uitgangspunt genomen.

3.3.2 Structuurvisie landelijk gebied 2009

In de Structuurvisie landelijk gebied 2009 heeft de gemeente Vught haar strategisch ruimtelijk beleid vastgelegd. Deze structuurvisie biedt het strategisch kader voor het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Binnen de gemeente Vught zijn op basis van een functionele analyse vier zones te onderscheiden met een duidelijke functionele samenhang en ruimtelijke begrenzing. Het te realiseren Landgoed Wolfsbosch ligt binnen de landgoederenzone. In de landgoederenzone is de beleefbaarheid van het kenmerkende Brabantse landschap gebaat bij het behoud van agrarische componenten. Binnen een zone kunnen meerdere deelgebieden voorkomen met een eigen functionele en ruimtelijke doelstelling. Landgoed Wolfsbosch is gelegen in het 'buitengebied'.



Zonering binnen Structuurvisie landelijk gebied 2009



Zonering binnen Structuurvisie landelijk gebied 2009

Het betreft een multifunctioneel gebied waar sprake is van een grote verweving van functies. In tegenstelling tot de besloten landgoederen zijn dit meer open gebieden, doorsneden door diverse routes, die Vught met het omliggende gebied verbinden. Behoud van dit typische Brabantse landschap op de grens van Vught staat centraal. Landgoed Wolfsbosch versterkt de kleinschaligheid van het landschap, een kleinschaligheid die kenmerkend was voor het kampenlandschap waarin het plangebied is gelegen.

Conclusie

De ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch past binnen de Structuurvisie Landelijk Gebied van de gemeente Vught.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn flora- en fauna, water, milieu (geluid, bodem, geur, veiligheid), cultuurhistorie, archeologie en verkeer.

4.1 Flora en fauna

4.1.1 Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998. Op onderstaande kaart 'natuurbeheerplan 2011-2012' is te zien dat het plangebied aansluit op het EHS gebied van De IJzeren Man. Dit bosgebied is aangewezen als natuurtype dennen- eiken beukenbos. Binnen het plangebied is tevens een bosperceel van 0.5 ha gelegen wat als EHS begrensd is als natuurtype 'droog bos met productie'.

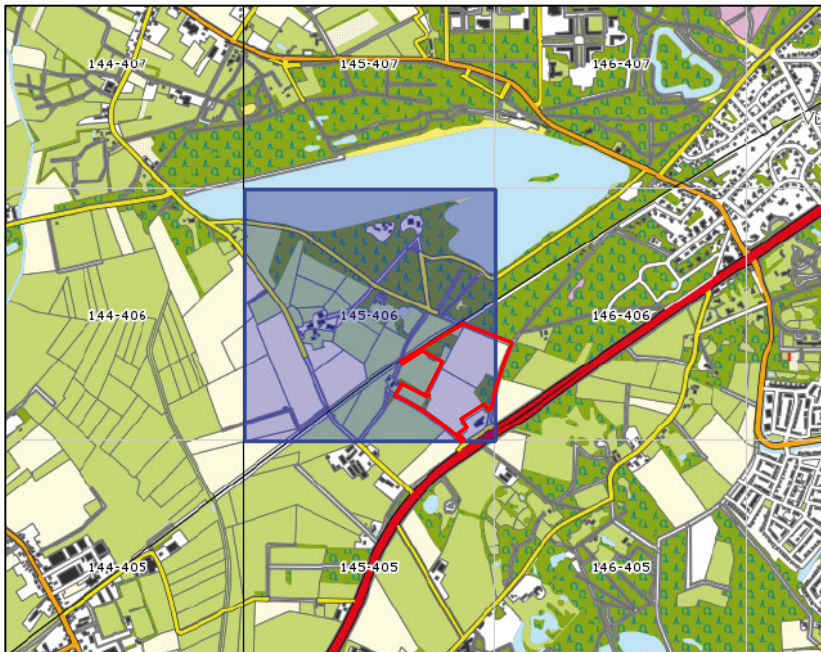
Door realisatie van Landgoed Wolfsbosch wordt 6.78 ha aan nieuwe natuur en bos ontwikkeld aansluitend op het natuurgebied De IJzeren man. Door de ontwikkeling van het landgoed wordt een overgang van het besloten bos van De IJzeren Man naar het open agrarische gebied gerealiseerd. Tevens wordt het bestaande EHS-bosje vergroot en voorzien van een mantelzoomvegetatie wat de ecologische waarde zal vergroten. Met de ontwikkeling van landgoed Wolfsbosch worden geen negatieve effecten verwacht op het aangrenzende EHS gebied.



Kaart Natuurbeheerplan 2011-2012

4.1.2 Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en Faunawet geldt overal. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbiedt. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten. Verder is een aantal specifiek beschermde soorten aangewezen. Het plangebied van Landgoed Wolfsbosch is in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond. De landgoedwoning, de bijgebouwen en de oprijlaan worden gerealiseerd op landbouwgrond. Door het (intensief) agrarisch gebruik van deze landbouwgrond wordt een lage natuurwaarde van deze landbouwgrond verwacht. De bestaande natuur binnen het plangebied wordt bij de ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch versterkt door uitbreiding van het oppervlak natuur. Voor het plangebied van Landgoed Wolfsbosch is onderstaande quick scan voor flora en fauna uitgevoerd met behulp van gegevens van het Natuurloket.



Uit de gegevens afkomstig uit de Nationale Databank Flora en Fauna blijkt dat binnen een aantal soortgroepen rode-lijst dan wel Flora en Faunawet soorten voorkomen.

145-406	vaatplanten	zoogdieren	vogels
Rode-Lijstsoorten	1		4
Ffwet soorten tabel 1		6	
Ffwet soorten tabel 2+3		1	
Ffwet vogels			39
Hrl soorten bijlage II			
Hrl soorten bijlage IV			
aantal soorten	4	7	39
volledigheid onderzoek	matig	slecht	slecht/goed
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010

Vaatplanten:

Binnen het kilometerhok is in het verleden 1 vaatplant aangetroffen welke op de rode-lijst staat genoemd. De verwachting is dat deze vaatplant in het bosgebied ten noorden van het plangebied voorkomt of in het bos binnen het plangebied. De landgoedontwikkeling is niet van invloed op het bos.

Zoogdieren:

Volgens waarnemingen uit de Nationale Databank Flora en Fauna komen in het gebied 6 zoogdier soorten voor die vallen binnen tabel 1 van de Flora en Faunawet. Het betreft algemene soorten waar geen ontheffing voor aangevraagd hoeft te worden maar wel rekening mee gehouden moet worden.

Binnen het kilometervlak is ook 1 zoogdier uit 2-3 van de Flora en Faunawet waargenomen. Een tabel 2-3 soort is beschermd middels de Flora- en Faunawet waarvoor in het kader van ruimtelijk ontwikkelingen een ontheffing aangevraagd dient te worden. Soorten die binnen het kilometervak waargenomen zouden kunnen zijn uit tabel 2-3 zijn: Damhert, Eekhoorn en Wild zwijn. Dit zijn soorten die in het bos voorkomen en waarop de ontwikkeling van het landgoed geen nadelige invloed zal hebben.

Vogels:

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn wettelijk beschermd. De Flora en Faunawet regelt onder meer de bescherming van vogels in het broedseizoen: het verstoren van broedende vogels, jongen, of het vernielen van nesten en eieren is verboden. Uit de Nationale Database Flora en Fauna is gebleken dat in het kilometerhok enkele tientallen vogelsoorten voorkomen.

Het is zeer waarschijnlijk dat in het bosje en de aanwezige struiken binnen de planlocatie staan, broedvogels voorkomen. Binnen het plangebied worden geen bomen verwijderd of beschadigd en worden dus ook geen broedende vogels verstoord.

Conclusie

De ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch heeft geen negatieve effecten op omliggende natuurgebieden of op binnen het plangebied voorkomende flora en fauna.

4.2 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Beleid

Het projectgebied bevindt zich binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel. Het beleid van het waterschap staat beschreven in een aantal beleidsdocumenten:

Waterbeheerplan 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document waarin het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 beschrijft en hoe zij die wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In het waterbeheerplan worden twee prioriteiten benoemd:

1. Voorkomen van wateroverlast,
2. Het herstellen van Natura 2000-gebieden

Kadernota Stedelijk water (2006)

De Kadernota Stedelijk Water geeft de ambitie van het Waterschap weer. Het waterschap heeft als ambitie om stedelijke water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Om dit te realiseren wordt een intensieve samenwerking tussen waterschap en gemeenten opgepakt. Hierbij zal gezamenlijk worden beoordeeld hoe met stedelijk water om te gaan. Daarnaast zal het waterschap voor water met een belangrijk waterhuishoudkundige functie, actief het onderhoud op zich nemen. Om een optimaal afvalwatersysteem te waarborgen worden afspraken met de gemeente vastgelegd in de Afval Water Akkoorden (AWAK).

Beleidsnota Stedelijk water (2000)

De beleidsnota Stedelijk water richt zich op het waterbeheer in het stedelijk gebied. Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke en de verharde gebieden manifesteren.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De uitgangspunten en randvoorwaarden van dit beleid zijn toegepast in het proces van de watertoets.

Handreiking watertoets

De Handreiking Watertoets (maart 2011) beschrijft welke aspecten ten minste in een watertoets aan de orde moeten komen. Deze handreiking is als leidraad gebruikt bij het maken van deze waterparagraaf.

(Water)systemen

Bodem

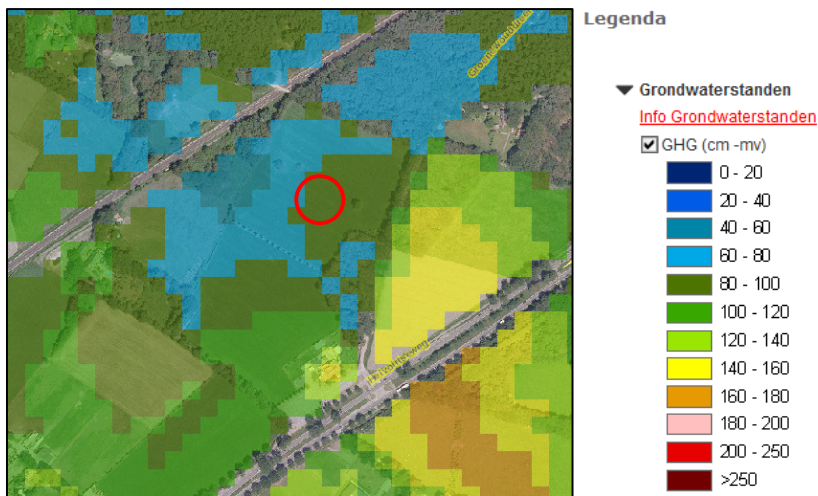
De bodem binnen het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit Laarpodzolgronden; Leemarm en zwak lemig fijn zand.

Oppervlaktewater:

Binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen aanwezig.

Grondwater

De GHG ter hoogte van de nieuwe landgoed woning bedraagt 80-100 cm – maaiveld (wateratlas Provincie Noord Brabant). De GHG ter hoogte van de aan te leggen poel bedraagt 60-80 cm – maaiveld. Via het actueel hoogtebestand Nederland is de hoogte van het maaiveld ten opzichte van NAP berekend, namelijk 5.80m +NAP. Dat betekent dat ter hoogte van de woning de GHG op +/- 5.00m +NAP is gelegen. Voor de poel geldt een GHG van +/- 5.20m +NAP.



Kaart GT, Wateratlas Provincie Noord-Brabant met locatie woning

Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	0	750
Terrein verharding bestaande weg	940	940
Onverhard terrein	10.0149	99.399
<i>Totaal</i>	<i>101.089</i>	<i>101.089</i>

Naast bovenstaande verharding wordt ook een nieuwe inrit naar het landhuis gerealiseerd. Deze inrit zal naar verwachting 1.250 m2 beslaan. De inrit zal zo worden aangelegd dat hemelwater afvloeit naar omliggende gronden en daar kan infiltreren. Derhalve wordt deze toename aan verhard oppervlak niet meegenomen in de HNO berekening.

Afvalwater

De nieuwe functie, in de vorm van een landgoedwoning zal afvalwater opleveren. Dit vuile water, blijft gescheiden van het schoon hemelwater en zal via drukriolering worden afgevoerd. Met behulp van een extra gemaal kan worden aangesloten op het drukriool in de Groenewouddreef.

Wateroverlastvrij bestemmen

Het plangebied bestaat momenteel grotendeels uit agrarische grond. Bij de realisatie van dit plan wordt 750m2 aan nieuwe bebouwing toegevoegd. De ontwikkeling van dit plan heeft derhalve mogelijk een negatief effect op de hydrologische situatie.

Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Verwerking hemelwater

Bij de ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch wordt ervoor gekozen om het hemelwater in de te realiseren poel te bergen waarna het kan infiltreren in de bodem. Het hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar de poel die voldoende groot is (7.000m2). De GHG ligt ter plekke van de poel 60 tot 80cm onder maaiveld waardoor er voldoende mogelijkheid is voor infiltratie.

HNO-tool

Met behulp van de HNO tool is de bergingscapaciteit berekend³. Uit deze berekening is op te maken dat de minimale berging 37 m³ moet zijn bij een bui $T = 10 + 10\%$.

In het ontwerp is rekening gehouden met een poel, waarin het hemelwater kan worden opgevangen en langzaam in het gebied kan infiltreren. De poel met een oppervlakte van 7000m² heeft boven de GHG voldoende bergingscapaciteit. Het volume van de poel is zo groot dat de pijlstijging bij een extreme bui nauwelijks waarneembaar zal zijn.

Waterkwaliteit

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de realisatie van Landgoed Wolfsbosch wordt gebruik gemaakt van niet-uitloogbare materialen en of zink. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

³ HNO berekening Landgoed Wolfsbosch

4.3 Milieu

4.3.1 Bodem

In verband met wijziging van de bestemming en de geplande nieuwbouw is op de locatie Groenewouddreef te Vught een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740:2009 door G&O consult⁴. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Resultaten en conclusie

Op basis van het hiervoor beschreven verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Groenewouddreef te Vught wordt het volgende geconcludeerd:

- In mengmonster 1 van de bovengrond is geen verontreiniging aangetroffen;
- In mengmonster 2 van de bovengrond is een lichte verontreiniging met kobalt aangetroffen;
- In mengmonster 3 van de ondergrond is geen verontreiniging aangetroffen;
- Het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 bevat lichte verontreiniging met barium koper, nikkel en zink.

In het kader van dit onderzoek is niet specifiek (conform NEN 5707) gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Echter op basis van het historisch onderzoek is de locatie als niet verdacht beschouwd. Ten tijde van de veldwerkwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbest of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Een eenduidige verklaring voor de aangetroffen verontreinigingen is op basis van het uitgevoerde historisch onderzoek ook niet aanwezig.

Vermoed wordt dat de metalen in het grondwater deel uitmaken van een diffuse grondwaterverontreiniging. Gezien het feit dat kobalt sinds 1 juli 2008 als parameter binnen het NEN-5740 pakket is toegevoegd, zijn hierover onvoldoende gegevens bekend. Hierbij moet vermeld worden dat, in afwachting van het onderzoek en advies van het RIVM, het gehalte barium in grond- of grondwater voorlopig niet wordt getoetst als vermoed wordt dat deze parameter van nature verhoogd wordt aangetroffen. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Vught.

Binnen het plangebied worden glooiingen aangelegd door afgraving en ophoging van de bodem. Per saldo zal geen grond worden afgevoerd van het plangebied.

⁴ Verkennend bodemonderzoek voor de locatie aan de Groenewouddreef te Vught, G&O consult, 26 juli 2011

4.3.2 Geluid

De Wet geluidhinder biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen. In de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidsgevoelige objecten. Binnen Landgoed Wolfsbosch wordt één geluidgevoelig object opgericht, te weten de landgoedwoning.

Door G&O consult is een akoestisch onderzoek gedaan naar het weg- en railverkeerslawaai voor de oprichting van Landgoed Wolfsbosch. Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd⁵. De resultaten en de conclusie uit dit onderzoek zijn hieronder samengevat.

Resultaten en conclusie

Voor de Helvoirtseweg (N65) geldt dat de geluidbelasting op de oostgevel ter hoogte van de 3e verdieping van het nieuw te bouwen landgoed de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.

Het nemen van overdrachtsmaatregelen stuit in onderhavig project op bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Op het nemen van bronmaatregelen kan de initiatiefnemer van de bouwplannen of geen invloed uitoefenen, of het ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Bovendien is de Helvoirtseweg onlangs voorzien van een geluidreducerend wegdek (dunne deklagen A). Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder. Voor de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Tilburg geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaai van 55 dB op enkele locaties overschreden wordt.

Er wordt in overleg met de opdrachtgever reeds een geluidwal met een hoogte van 4,0 meter aangebracht in de noordwestelijke hoek van het perceel gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer. Het aanbrengen van een hogere geluidwal waardoor voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde stuit op overwegend financiële bezwaren. Op het nemen van bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer kan de initiatiefnemer van het bouwplan geen invloed uitoefenen. Derhalve wordt voor de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Tilburg onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op enkele gevels van de nieuwe woning hoger is dan 53 dB dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform het nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed wonen leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

4.3.4 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekenende mate bijdragen'

⁵ Akoestisch onderzoek weg- railverkeerslawaai, landgoed Wolfsbosch, Tritium Advies, 14 februari 2012

(luchtkwaliteitsnormen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitsnormen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 3% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 120 µg/m3, dus 1,2 µg/m3) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekenende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een burgerwoning. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.3.5 Geur

Binnen Landgoed Wolfsbosch wordt een geurgevoelig object opgericht volgens de Wet geurhinder en veehouderij; de landgoedwoning. In de directe omgeving van de nieuwe woning zijn geen veehouderijen gelegen. De nieuwe woning heeft derhalve geen invloed op de bedrijfsvoering van veehouderijen. Doordat in de directe omgeving van de nieuwe woning geen veehouderijen zijn gelegen ondervindt de woning ook geen geurhinder.

Het plan voldoet derhalve zowel milieutechnisch als planologisch aan de regeling uit de Wet geurhinder en veehouderij.

4.3.6 Externe veiligheid

Door Bonekamp Advies uit Twello is in september 2011 een quick scan externe veiligheid uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch⁶.

Uit de quick-scan is gebleken dat er zich in het plangebied en de directe omgeving geen bedrijven, hoog- spanningsverbindingen, vaarwegen, buisleidingen of bufferzones bevinden die in het kader van wet – en regelgeving en normering op het vlak van externe veiligheid een beperking opleveren voor de realisatie van het plan en de bouw van een extra woning.

Uit de quick-scan komt naar voren dat de planlocatie / te realiseren woning wel binnen de aandachtsgebieden ligt van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Tilburg en de rijksweg N65. De normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico worden ter plaatse echter thans en in de toekomst niet overschreden. Het initiatief zorgt voor een marginale toename van het groepsrisico voor het spoor. Van overschrijding van de oriënterende waarde is evenwel thans en na realisatie van het initiatief, geen sprake. Een rekenkundig onderzoek naar de toename van het groepsrisico en een uitvoerige verantwoordingsmotivering kan derhalve achterwege blijven.

Resumerend kan gesteld worden dat ter plekke van het plangebied thans en na realisatie van het initiatief voldaan wordt aan alle geldende relevante normen op grond van externe veiligheid.

Aangenomen wordt dat de planrisico's voor het aspect externe veiligheid met onderhavig memo afdoende in beeld zijn gebracht en de resultaten voldoende aanknopingspunten geven voor besluitvorming over het plan.

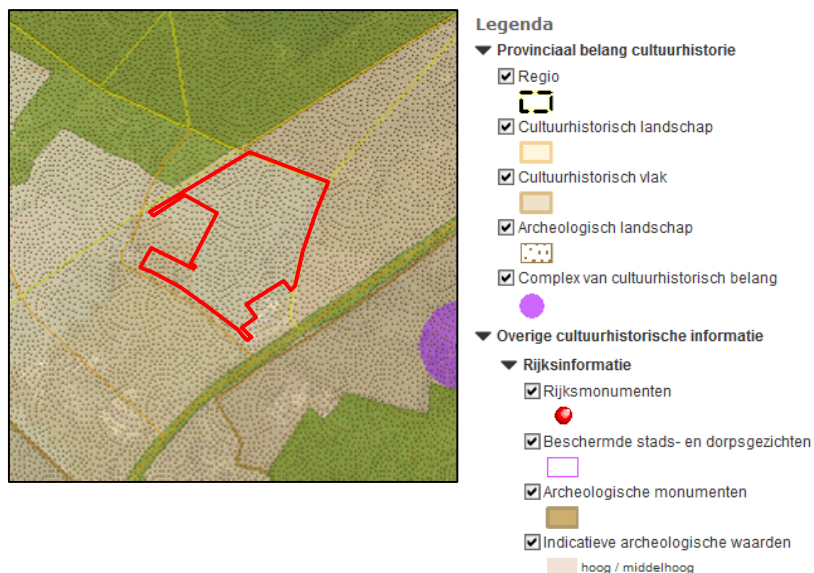
⁶ Quick scan externe veiligheid Landgoed Wolfsbosch, Bonekamp Advies Twello, september 2011

Door de Brandweer Brabant-Noord zijn naar aanleiding van de quick scan de volgende opmerkingen gemaakt: de opkomst tijd van de brandweer bedraagt ca 12 minuten. Daarmee wordt niet voldaan aan het besluit Veiligheidsregio's (opkomsttijd woningen 8 minuten). Dit speelt is geen specifiek probleem in de gemeente Vught, het is een landelijk probleem.

De dichtstbijzijnde brandkraan ligt op ca 300 m van geplande locatie van de woning. Geadviseerd wordt om in overleg met de initiatiefnemer een brandkraan op korte afstand van de bebouwing aan te brengen (capaciteit van 40m³/u is voldoende. Alternatief is een geboorde grondwaterput).

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

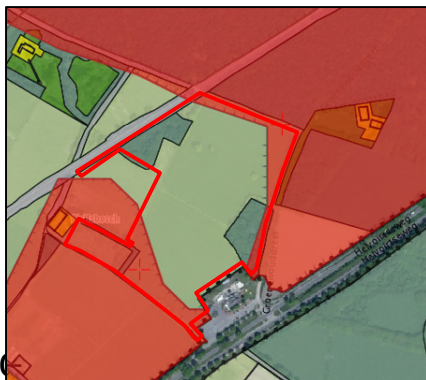
Op de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 is het plangebied gelegen in een Archeologisch landschap (dekzandrug Tilburg – 's Hertogenbosch). Daarnaast is de locatie gelegen in een het cultuurhistorisch landschap van Nationaal Landschap Het Groene Woud.



Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, Provincie Noord-Brabant

Ontwikkelingen binnen het nationaal landschap moeten bijdragen aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het gebied (het groene karakter, de kleinschalige openheid en de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden).

Op 15 augustus 2011 is het Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 van de gemeente Vught ter inzage gelegd. Op de verbeelding is de archeologische verwachtingswaarde nader gespecificeerd dan op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.



Verbeelding Voorontwerp bestemmingsplan buitengebied 2011

De aanduiding 'middelhoge en hoge verwachtingswaarde' op de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2011 is op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan overgenomen. De landgoedwoning ligt niet in het gebied met deze aanduiding. Werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van glooiingen in het landschap (boven maaiveld) en de oprijlaan die binnen de aanduiding 'middelhoge en hoge verwachtingswaarde' zijn gelegen worden in de regels van voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

4.5 Verkeer

De locatie is momenteel in gebruik voor agrarische doeleinden. Door de ontwikkeling van Landgoed Wolfsbosch vervalt de agrarische bestemming en het bijbehorend gebruik. Het landbouwverkeer ten behoeve van het bewerken van de agrarische gronden komt hiermee te vervallen wat de verkeersveiligheid ten goede komt. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe woning is nagenoeg verwaarloosbaar.

4.6 Parkeren

Bij de ontwikkeling van het landgoed Wolfsbosch is de initiatiefnemer verplicht voldoende parkeergelegenheid aan te leggen op eigen terrein om de parkeerbehoefte op te vangen. De omvang van de parkeerbehoefte wordt bepaald door de omvang, de bestemming c.q. functie en ligging van het gebouw te relateren aan de parkeerkencijfers zoals deze in de 'Parkeernota gemeente Vught' (vastgesteld 16 februari 2006) zijn opgenomen. Op basis van de Parkeernota is bepaald, dat bij dure woningen buiten het centrum 2 parkeerplaatsen per woning nodig zijn. De parkeerplaatsen zullen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

4.7 Leidingen en kabels

Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe landgoedwoning en de poel zal tijdig een Klic melding gedaan worden bij het Kadaster, om kabels en leidingen in beeld te brengen.

5. HAALBAARHEID

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het landgoed Wolfsbosch. De kosten voor de procedure en ontwikkeling van het landgoed worden in zijn geheel gedragen door de initiatiefnemer. Er zijn voor de gemeente Vught geen kosten verbonden aan dit bestemmingsplan. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een realisatieovereenkomst afgesloten. Hierin worden de afspraken vastgelegd over de planschade en het betalen van de kosten van de openbare voorzieningen. De realisatieovereenkomst bevat de gebruikelijke financiële bepalingen ten behoeve van de verplichtingen van de ontwikkelaar en/of een verzoek om planschade.

6. PROCEDURE

6.1 *Inspraak en overleg*

Waterschap
pm

Provincie
pm

7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Landgoed Wolfsbosch' bestaat uit een verbeelding en regels betreffende de bestemmingen en gaat vergezeld van deze toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1500, conform de standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hierbij wordt aangetekend dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij onderhavige partiële herziening is aangesloten bij het SVBP 2008 en de plansystematiek van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels. Hierin zijn onder andere de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregels zijn geregeld.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels;

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Ook zijn enkele begrippen uit het SVBP 2008 opgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van percelen en bouwwerken gemeten moet worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Bestemmingsregels:

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;

3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. wijzigingsbevoegdheid.

Niet elke bestemming hoeft alle hiervoor genoemde elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bebouwingsgrenzen opgenomen die samen een bebouwingsvlak vormen.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch - Kampen- of Hoevenlandschap (art. 3)

Binnen deze bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouw zijnde toegestaan. Hoofddoel van deze bestemming is de duurzaamheid van het gebied te behouden en te bevorderen.

Natuur (art. 4)

Binnen deze bestemming staat het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur voorop. Binnen de bestemming mogen voetpaden worden aangelegd en is extensieve dagrecreatie toegestaan.

Verkeer – onverhard (art 5)

Binnen deze bestemming is het aanleggen van onverharde wegen toegestaan.

Verkeer – verhard (art 6)

Binnen deze bestemming is het aanleggen van verharde wegen toegestaan.

Wonen – 4 (art. 7)

Binnen deze bestemming is gebruik en bebouwen van gronden ten behoeve van wonen in de vorm van een landgoed toegestaan. Binnen deze bestemming is toegestaan dat de inhoud van bijbehorende bouwwerken 10% van de inhoud van de woning mogen bedragen. Aangegeven is aan welke gebruiks- en bouwregels moet worden voldaan.

