



Wijzigingsplan ‘Bergenshuizensestraat 8, Vught’

Toelichting

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051

Tel. : 06 31 58 00 26

E-mail : linda@lsplanadvies.nl



Plangegevens

Plannaam	:	Bergenshuizensestraat 8, Vught
Gemeente	:	Vught
Status	:	Ontwerp
Id.nr.	:	NL.IMRO.0865.bgWPbergenshstr8-ON01
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1817-1
Datum	:	27 november 2018



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Vigerend planologisch regime	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED	6
2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen.....	6
2.2 Beschrijving omgeving.....	8
2.3 Verkeer en parkeren	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	10
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	11
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
3.3.1 Structuurvisie Vught.....	15
3.3.2 Vigerend bestemmingsplan	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 Bodem.....	20
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	21
4.3 Wegverkeerslawaaï	23
4.4 Waterhuishouding	23
4.5 Luchtkwaliteit	25
4.6 Natuurgebieden	26
4.7 Flora en fauna.....	28
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Kabels en leidingen	31
4.10 Cultuurhistorie.....	32
4.11 Archeologie	33
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	36
5.1 Opbouw bestemmingsplan	36
5.2 Toelichting verbeelding.....	36
5.3 Toelichting regels.....	36
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	38
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure.....	38
6.2.1 Procedure algemeen.....	38
6.2.2 Vooroverleg.....	38
6.2.3 Zienswijzen	38
BIJLAGEN.....	39

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught, in het buitengebied van de gemeente Vught, is een bedrijfslocatie aanwezig met de functieaanduiding 'hovenier' en een kwekerij van Bonsai bomen. Wegens voorgenomen verkoop van de locatie is de huidige bestemming niet meer passend voor de toekomstige eigenaars. Zij wensen de locatie in gebruik te nemen ten behoeve van een reguliere burgerwoning. Op locatie is een woning met bijgebouwen aanwezig en daarnaast een plantenkas en een teeltstelling met schaduwnetten voor de teelt van Bonsai bomen.

Doelstelling is om de bestemming van de locatie te wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2' en daarbij de kas en bedrijfsmatige teeltvoorzieningen te verwijderen. Deze functiewijziging is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, maar wel mogelijk op basis van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 6.4.3 uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen wijziging juridisch-planologisch te formaliseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is geadresseerd Bergenshuizensestraat 8, 5262 LL te Vught, kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie D, perceelnummer 2860 (gedeeltelijk). Het plangebied beslaat de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een oppervlakte van circa 4.900 m². Het plangebied is aangeduid op Afbeelding 1.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied (blauw omkaderd) op luchtfoto en met vigerend bestemmingsplan. (Bron: PDOK Viewer)



1.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerende planologische regime voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught, als vastgesteld door de raad op 20 september 2012 en onherroepelijk geworden d.d. 1 mei 2014.

Het plangebied aan de Bergenshuizensestraat 8 heeft de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen (zie Afbeelding 1). Tevens zijn hierbij een bouwvlak, de functieaanduiding 'hovenier' en een tweetal maatvoeringsaanduidingen ('maximum bouwhoogte: 4,5 m; maximum goothoogte: 3 m' en 'maximum bebouwd oppervlak: 1.610 m²') opgenomen. Aan de wegzijde is daarnaast de dubbelbestemming 'Leiding – Water' toegekend wegens een bestaande waterleiding. De gronden buiten het bestemmingsvlak zijn gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap'. Het gehele plangebied is daarnaast gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', een aanduiding op grond van de voormalige Reconstructiewet.

Door de toegekende bestemming is ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf toegestaan, in de vorm van een hoveniersbedrijf, met één bedrijfswoning. Het bewonen van de bedrijfswoning ten behoeve van burgerbewoning is als strijdig gebruik aangemerkt. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. In artikel 6.4.3 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders waarmee de bestemming 'Bedrijf', onder voorwaarden, gewijzigd kan worden in 'Wonen – 2'. Het voornemen kan aan de gestelde voorwaarden voldoen, zoals nader wordt uitgewerkt in paragraaf 3.3.2. Derhalve wordt het voornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanwijziging ex artikel 3.6, eerste lid, onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding en het doel, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerend planologisch regime kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid en procedure besproken.



2. PLANGEBIED

2.1 Inventarisatie plangebied en planvoornemen

Zoals in de inleiding reeds kort benoemd is er aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught een bedrijfslocatie aanwezig van een hoveniersbedrijf met een kwekerij van Bonsai bomen. Op locatie is hiertoe een vrijstaande bedrijfswoning met privétuin en tuinhuis aanwezig, een schuur, een kas en teeltvoorzieningen (waaronder een teeltstelling met schaduwnetten). De huidige situatie is weergegeven op de luchtfoto's in Afbeelding 2 en Afbeelding 3.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft een omvang van circa 4.900 m² en er is blijkens de planregels maximaal 1.610 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan met een bedrijfswoning van 750 m³. In de beoogde situatie is de doelstelling om de bedrijfsvoering volledig te beëindigen en de locatie om te schakelen naar een reguliere burgerwoning. De bedrijfsmatige teeltvoorzieningen (blauw omkaderd op Afbeelding 2) worden derhalve verwijderd. De te slopen kas heeft een omvang van circa 480 m². De teeltvoorzieningen (incl. schaduwnetten van circa 100 m²) beslaan een oppervlakte van circa 1.200 m². Na het verwijderen van de bedrijfsmatige teeltvoorzieningen, resteert op locatie een woning met schuur, tuinhuis en bijbehorende inrit/erfverharding en privé-tuin. De bestaande schuur is circa 20,25 m x 8,25 m (167 m²), met een goot- en nokhoogte van respectievelijk circa 2,5 m en 4,25 m. Het tuinhuis is gebouwd als een octagon (achthoek), met een totale oppervlakte van circa 10 m² en een bouwhoogte lager dan 3 meter. Het doel is om de schuur en het tuinhuis te behouden als bijbehorende bouwwerken bij de woning. In artikel 28.3.1 van het vigerende bestemmingsplan is de sloopbonusregeling van 'Wonen – 2' opgenomen. Uit dit artikel volgt dat de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m² mag worden verhoogd met maximaal 25% van de gesloopte oppervlakte aan bebouwing tot een maximum van 200 m². Zoals eerder benoemd wordt 580 m² aan bebouwing gesloopt. $580 \text{ m}^2 \times 25\% = 145 \text{ m}^2$. $80 \text{ m}^2 + 145 \text{ m}^2 = 225 \text{ m}^2$. Op basis van de sloopbonusregeling is op het perceel dus maximaal 200 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan, waardoor de schuur en het tuinhuis behouden kunnen blijven. Het geheel wordt opgenomen in een bestemmingsvlak 'Wonen – 2'. Voor het overige zijn er geen ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied.

De bestemming wordt dus gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2' en de oppervlakte bebouwing neemt af met circa 580 m². Tevens worden met onderhavig wijzigingsplan de bedrijfsactiviteiten gestaakt, waardoor enkel nog het reguliere gebruik van een burger / gezin resteert. Met de nieuwe juridisch-planologische regeling is de locatie qua omvang en aanwezige bebouwing passend bij de functies in directe omgeving.



Afbeelding 2: Luchtfoto plangebied (rood omkaderd) vanuit noordwestelijke richting. Te verwijderen bedrijfsvoorzieningen blauw omkaderd weergegeven. (Bron: Makelaardij Meeuwis)



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied vanuit zuidwestelijke richting. (Bron: Makelaardij Meeuwis)

2.2 Beschrijving omgeving

De locatie aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught is gelegen in het buitengebied van Vught, ten zuiden van de kern (op een afstand van circa 1 kilometer). De omgeving van het plangebied kent een belangrijke mate van functiemenging met agrarische bedrijvigheid, een tuincentrum, sport en recreatie en verspreidliggende burgerwoningen in het buitengebied. Tevens ligt de Bergenshuizensestraat tussen Natuurgebied Kraaiengat en landgoed Beukenhorst. De locatie wordt omringd door een drietal burgerwoningen, betreffende de adressen Bergenshuizensestraat 6, 7A en 8A. Aan oostelijke zijde wordt een tuincentrum met koffie- en theetuin geëxploiteerd. Ten noordwesten is bovendien een terrein met volkstuinten, een golfclub en sportvelden aanwezig. De Bergenshuizensestraat betreft een verkeersluwe fietsstraat, waar auto's te gast zijn. De ligging van de planlocatie in relatie tot een ruimere omgeving is opgenomen in Afbeelding 4.



Afbeelding 4: Ligging locatie Bergenshuizensestraat 8, Vught (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie is er aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught sprake van één reguliere burgerwoning. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is die dan ook van een reguliere burgerwoning en neemt daarmee af ten opzichte van de huidige functie (bedrijfsbestemming). Het bestaande wegennet is van voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning.

Ten aanzien van parkeren heeft de gemeente Vught d.d. 6 juni 2018 het Parapluplan Parkeren vastgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft als doel een eenduidige regeling te bieden ten aanzien



van parkeren. Het geldende parkeerbeleid 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022' wordt van toepassing verklaard. De regeling houdt kort gezegd in dat op eigen terrein voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid. Wat daarbij 'voldoende' is volgt uit de parkeernormen, als opgenomen in de gemeentelijke parkeernota.

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Het eigen verharde erf, de inrit en de schuur bieden ruimschoots voldoende parkeergelegenheid voor tenminste 2 voertuigen. Op eigen terrein wordt derhalve voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er zal dus geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren. Dat blijvend voldaan moet worden aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt in onderhavig wijzigingsplan juridisch-planologisch geborgd, met overname van de regels uit het Parapluplan Parkeren.



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), als vastgesteld op 13 maart 2012. Gesteld streven is om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Belangrijk uitgangspunt is daarbij om enkel nog ten aanzien van rijksbelangen te interveniëren en voor overige zaken ruimte te laten aan regionaal maatwerk. Dit houdt in dat de ruimtelijke ordening waar mogelijk zo dichtbij degene die het aangaat wordt gebracht, en er dus meer wordt overgelaten aan de decentrale overheden (provincies, waterschappen en gemeenten).

Er zijn hierbij dertien nationale doelstellingen en belangen geformuleerd die concreet als rijkstaak worden gezien en het regionale niveau ontstijgen. Uitsluitend ten aanzien van deze belangen schrijft het rijk de voorgenomen aanpak en doelstellingen voor. Overkoepelend wordt daarnaast een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd bij alle ruimtelijke besluiten. Hiertoe zijn diverse procesvereisten en wettelijke afwegingskaders (zoals de 'ladder voor duurzame verstedelijking') vastgelegd in o.a. het Besluit ruimtelijke ordening.

De genoemde dertien nationale belangen leiden met name tot het reserveren van ruimte voor functies. Het betreft bijvoorbeeld een goede infrastructuur van (spoor- en vaar-)wegen, ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening, stoffen, buisleidingen en dergelijke. Daarnaast is het een nationaal belang om de milieukwaliteit (lucht, bodem, water, geluid, externe veiligheid) te verbeteren. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor zaken als waterveiligheid, cultuurhistorie, een nationaal netwerk van natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Deze ruimtereserveringen worden geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Onderhavige ontwikkeling is als zeer kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Het voornemen heeft betrekking op het toekennen van een passende vervolgfunctie na bedrijfsbeëindiging. De ontwikkeling gaat hierbij o.a. gepaard met het terugbrengen van overtollige bebouwing. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Verder wordt bij onderhavig besluit toepassing gegeven aan een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Het planvoornemen is daarmee niet conflicterend aan de nationale doelen en ambities uit het SVIR. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

3.1.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie enkel is gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines). Dergelijke bouwhoogtes zijn bij een reguliere burgerwoonbestemming niet aan de orde, waardoor de genoemde hoogte met zekerheid niet in het geding komt.



Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van een functiewijziging van één voormalige bedrijfswoning met bedrijf, naar één burgerwoning. Hierbij wordt overtollige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging en daarmee ook geen woningbouwlocatie. In de jurisprudentie (o.a. ABRvS 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1075) is bovendien bepaald dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, dat in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in onderhavige situatie geen sprake. Het planvoornemen betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en behoeft daardoor niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 **Provinciaal beleid**

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bovendien 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 is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De locatie Bergenshuizensestraat 8 te Vught is op de Structurenkaart uit de SVRO 2014, gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (zie Afbeelding 5). De provincie beschouwt het gehele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is, zogenoemd het 'gemengd landelijk gebied'. Er is daarbij een variatie in mate van menging, van gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan (gemengde plattelandseconomie) tot gebieden waarin de land- en tuinbouw als dominante functie aanwezig is (primair agrarisch gebied).

Ten aanzien van vrijkomende (agrarische) bedrijfslocaties wordt gesteld dat de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk is. Ontwikkelingen dienen hierbij qua aard, schaal en functie in de omgeving te passen en daarbij rekening te houden met de omgevingskwaliteiten en omliggende functies. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In de beoogde situatie wordt de planlocatie omgezet van een bedrijfsbestemming naar een burgerwoning. Zoals in Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting nader toegelicht, worden hierbij waarden en omliggende functies gerespecteerd. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing gesaneerd tot een resterende oppervlakte passend bij een reguliere burgerwoning. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsdoelstellingen uit de SVRO 2014.



Afbeelding 5: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, planlocatie rood omkaderd weergegeven.
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant dateert oorspronkelijk uit april 2010 en is laatst gewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2017 en aanvullend gewijzigd door Gedeputeerde Staten op 11 juli 2017. In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moeten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevat de verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moeten worden toegepast.

Deze provinciale verordening bestaat uit een integrale plankaart met daarop 'structuren' en 'aanduidingen' en een bijbehorende set regels. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

In Afbeelding 6 is een uitsnede van de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant voor de planlocatie opgenomen. Hieruit volgt dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt ter plaatse van de volgende structuren en aanduidingen:

- Structuur 'gemengd landelijk gebied';
- Aanduiding 'beperkingen veehouderij';
- Aanduiding 'stalderingsgebied'.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening ruimte Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Daarnaast moet worden

getoetst aan de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7). Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' (artikel 25) en 'stalderingsgebied' (artikel 26) gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de (intensieve) veehouderij. Daar het initiatief echter geen betrekking heeft op een veehouderij, wordt toetsing aan deze aanduidingen buiten beschouwing gelaten. De ligging van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' komt op hoofdlijnen overeen met de ligging van de extensiveringsgebieden, zoals voorheen van toepassing op grond van de Reconstructiewet.



Afbeelding 6: Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant, planlocatie rood omkaderd weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bevat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In artikel 3.1 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste



omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Bij de ontwikkeling aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught is er sprake van een bestemmingsvlak van een voormalige bedrijfslocatie. Dit bestemmingsvlak wordt van bestemming gewijzigd, conform de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Tevens neemt de oppervlakte aan bebouwing af met circa 580 m². De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, waarna enkel het reguliere gebruik en de reguliere bebouwing voor een burgerwoning resteert. De nieuwe juridisch-planologische regeling zorgt derhalve voor een afname van het ruimtebeslag en is daarmee zeker passend binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt niet meer ruimte geclaimd dan noodzakelijk voor de nieuwe functie.

In artikel 3.1 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.1.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.2)

In artikel 3.2 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Om een uitwerking te geven aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de gemeente Vught op 17 mei 2016 de 'Beleidsnotitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught' vastgesteld. Rekening houdend met de impact die ruimtelijke ontwikkelingen hebben op de omgeving worden categorieën van niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Het betreft:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en geen kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen een goede landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een substantiële invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als een berekende kwaliteitsverbetering vereist).



In de beleidsnotitie zijn dynamisch en niet-limitatief voorbeelden opgenomen voor de genoemde categorie-indeling. Per geval is een maatwerkbeoordeling noodzakelijk. Bovendien is de gemeentelijke categorie-indeling reeds toegepast in de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden uit het vigerend bestemmingsplan. Bij onderhavig plan wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in artikel 6.4.3. Dit artikel schrijft voor dat de bestemming 'Bedrijf' gewijzigd kan worden in 'Wonen - 2'. In het kader van kwaliteitsverbetering is als voorwaarde een sloopregeling (sloop overtollige bebouwing) opgenomen. Op onderhavige locatie wordt hierdoor 580 m² aan bebouwing gesloopt. In tegenstelling tot andere wijzigingsbevoegdheden, wordt wegens de toepassing van de sloopbonusregeling, geen aanvullende kwaliteitsverbetering verplicht gesteld. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, tot een resterende omvang van maximaal 200 m² aan bijgebouwen. Hierdoor resteert een perceel ten behoeve van burgerbewoning, passend in de omgeving. De planologische toestemming ten aanzien van bouwen en gebruiken wordt dus ingeperkt ten opzichte van de huidige bestemming. Onderhavige ontwikkeling is dus qua aard, omvang en impact gelijk te stellen aan categorie 1. Om als categorie 2 aangemerkt te kunnen worden, kan tot maximaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing resteren. Dit is een ruimschoots grotere omvang dan waar met onderhavig wijzigingsplan om wordt verzocht, waardoor de ontwikkeling niet valt onder categorie 2.

Concluderend, is onderhavige ontwikkeling gelijk te stellen met categorie 1. Er is daardoor geen landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist. Wel zijn op locatie diverse groenstructuren aanwezig, in de vorm van erfbeplanting en een tuin. De ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een afname van de overtollige bebouwing. De sloop van de voormalige bedrijfsmatige teeltvoorzieningen wordt juridisch geborgd met een voorwaardelijke verplichting. Aan het vereiste van landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt derhalve voldaan. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr N-Br.

Structuur 'gemengd landelijk gebied' (artikel 7)

Daar de voorgenomen functie 'wonen' in het gemengd landelijk gebied betreft, is artikel 7.7 het relevante toetsingskader. De hoofdregel uit dit artikel betreft dat in beginsel alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In artikel 7.7, vijfde lid is opgenomen dat een bestemmingsplan, onder voorwaarden, kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Deze voorwaarden betreffen:

- Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats;
- De overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- Vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

De bedrijfswoning Bergenshuizensestraat 8 wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Er blijft ongewijzigd sprake van één woning. Tevens wordt overtollige bebouwing (kas en bedrijfsmatige teeltvoorzieningen) gesloopt en deze sloop wordt juridisch-planologisch geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Er is bovendien geen sprake van een separate afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning, waardoor de laatste voorwaarde niet van toepassing is. Het initiatief is daarmee passend binnen artikel 7.7.

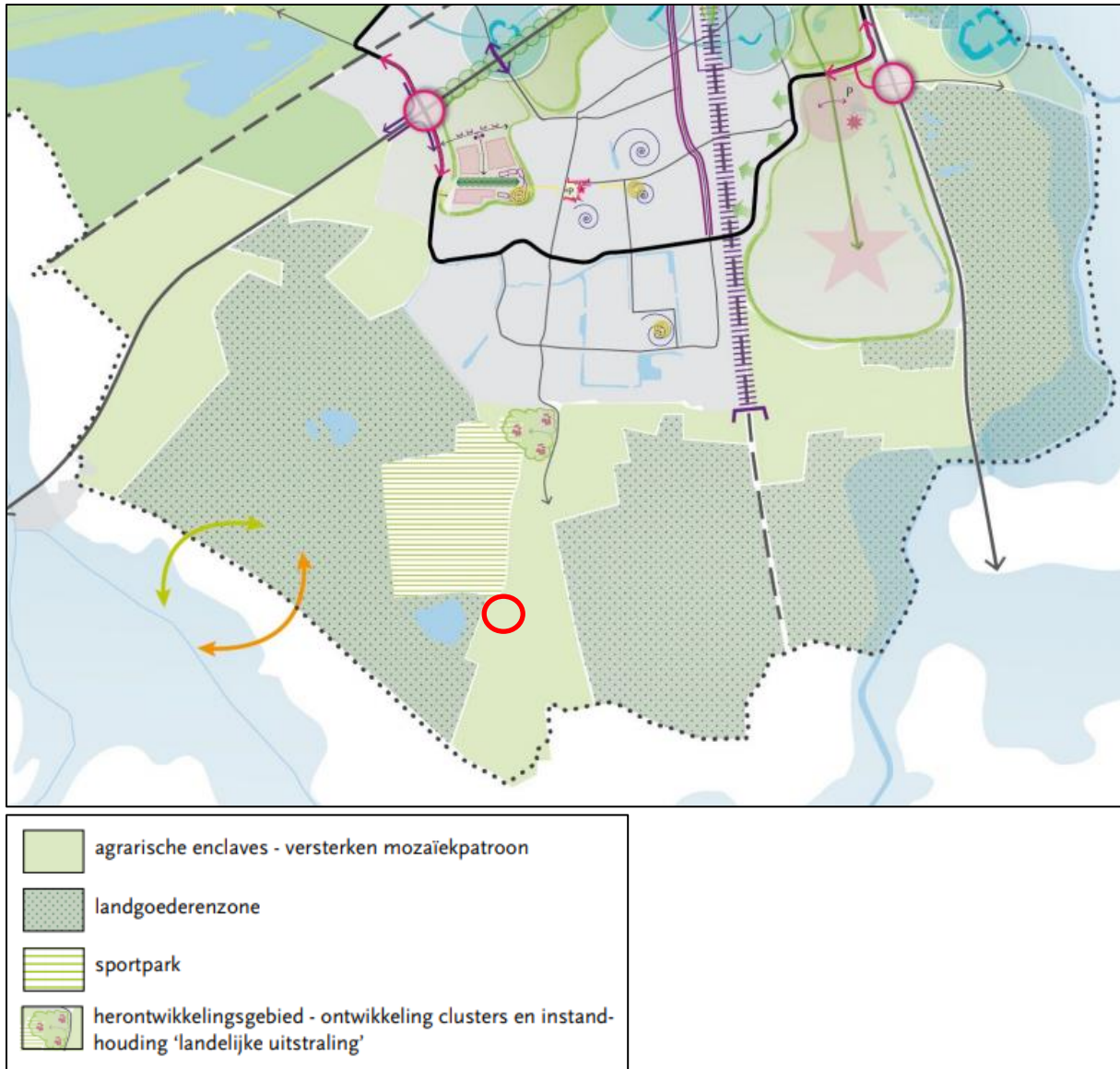
Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 heeft de raad van de gemeente Vught de 'Structuurvisie Vught' vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. Het is de basis voor het ruimtelijk handelen vanuit de gemeente, doch is het document niet juridisch bindend voor de burger.

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie is de planlocatie gelegen in het buitengebied, in een agrarische enclave met als doel het versterken van het mozaïekpatroon (zie Afbeelding 7). Uit de kaart volgt tevens de ligging tussen de landgoederenzones en nabij het sportpark.



Afbeelding 7: Uitsnede Structuurvisiekaart, locatie Bergenshuizensestraat 8 globaal rood omkaderd weergegeven.

De hoofdoopgaven als geformuleerd in de Structuurvisie voor het Vughtse buitengebied zijn:

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

Onderhavige ontwikkeling is te kleinschalig van aard (ontwikkeling op perceelsniveau) om concreet in de gemeentelijke doelstellingen te voorzien. Meer concreet heeft de gemeente bovendien de beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de deelgebieden van het buitengebied. Daarbij is de Bergenshuizensestraat gelegen in een agrarische enclave. Zoals gesteld is functieverandering in het buitengebied mogelijk op bestaande bouwpercelen met buitengebied gerelateerde functies, waaronder recreatie, een zorgboerderij of (kleinschalige) bedrijfsmatige functies, mits er geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking plaatsvindt.

Het planvoornemen heeft betrekking op een functiewijziging van een niet-agrarisch bedrijf, na bedrijfsbeëindiging, naar een burgerwoning. Het betreft een bestaand bouwperceel in het buitengebied en de functie is gerelateerd aan het buitengebied. De direct aangrenzende woningen betreffen eveneens bestaande verspreidliggende burgerwoningen in het buitengebied. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor een afname van de verkeersgeneratie en de sloop van overvloedige bebouwing. Omliggende waarden worden met het plan gerespecteerd. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Vught.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught, als vastgesteld d.d. 20 september 2012 en onherroepelijk geworden d.d. 1 mei 2014. In Afbeelding 8 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding. Uit de verbeelding volgt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen op het plangebied van toepassing zijn:

- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'hovenier';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 4,5 m, maximum goothoogte 3 m';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 1610 m²';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Dubbelbestemming 'Leiding – Water' (deels) en figuur hartlijn leiding – water.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', vigerend bestemmingsvlak 'Bedrijf' Bergenshuizensestraat 8 blauw omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Door de huidige bestemming is ter plaatse een niet-agrarisch bedrijf, zijnde een hoveniersbedrijf toegestaan. Het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning wordt als strijdig gebruik aangemerkt. Wijziging van de bestemming is derhalve noodzakelijk.



Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 6.4.3 een wijzigingsbevoegdheid waarmee de bedrijfsbestemming kan worden omgezet naar een woonbestemming. Navolgend zijn de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet.

6.4.3 Omschakeling van bestemming Bedrijf naar andere vorm van Wonen -2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de aanduiding binnen de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen – 2, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf is beëindigd;*

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De bedrijfsvoering is gestaakt en het bedrijf wordt definitief beëindigd bij overname van de locatie door de nieuwe eigenaars. Hiervoor dient echter het wijzigingsplan te worden vastgesteld.

- b. er dient een legale bedrijfswoning aanwezig te zijn. Deze woning wordt bestemd als 'Wonen – 2' onder de volgende voorwaarden:*

- 1. de verandering is milieuhygiënisch aanvaardbaar;*
- 2. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden worden niet onevenredig aangetast;*
- 3. overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;*
- 4. er vindt geen splitsing in meerdere wooneenheden plaats;*

Op locatie is een bestaande legale bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een niet-agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor niet-agrarische bedrijfswoningen gelijklopend. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Tevens is de verandering milieuhygiënisch inpasbaar, zoals volgt uit een toetsing aan de diverse omgevingsaspecten in onderhavige toelichting. Er wordt een ruime afstand gerespecteerd tot omliggende functies, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met het voornemen wordt een bedrijf gestaakt en de bestemming omgezet naar een burgerwoning. Dit zorgt voor een afname in milieubelasting (o.a. geluid en verkeersbewegingen). Bovendien wordt overtollige voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd. Het voornemen heeft bovendien door aard en omvang (perceelsniveau) ook geen mogelijke consequenties voor natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden. Het voornemen gaat eveneens niet gepaard met een splitsing in meerdere wooneenheden.

Het planvoornemen voldoet dus aan de gestelde voorwaarden.

- c. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige overtollige bebouwing aan vrijstaande gebouwen, waaronder bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:*

- 1. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;*
- 2. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m² oppervlakte) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verbonden;*



Blijkens deze wijzigingsvoorwaarde betreft de maximaal toegestane inhoud van een woning 750 m³. Deze inhoud mag dus worden behouden en zelfs vergroot op basis van een sloopbonusregeling. Het voornemen heeft niet als doel om de inhoud van de woning te vergroten.

Tevens bepaalt deze voorwaarde dat de overtollige bebouwing in één keer moet worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de wijziging worden verbonden. Het bestemmingsplan staat voor de bijbehorende bouwwerken in beginsel een oppervlakte van 80 m² toe. Met de sloopbonusregeling (zie paragraaf 2.1) uit het vigerende bestemmingsplan wordt een oppervlakte van maximaal 200 m² toegestaan. Hieruit volgt dat de 80 m² mag worden verhoogd met maximaal 25% van de gesloopte oppervlakte aan bebouwing tot maximaal 200 m². In onderhavige situatie wordt 580 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt, waarmee behoud van de gewenste oppervlakte (schuur en tuinhuis) is toegestaan. Dit is dus de op grond van het bestemmingsplan standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hierdoor is het gerechtvaardigd om voor onderhavige locatie in het nieuwe plan deze 200 m² toe te staan.

De sloop van de huidige bedrijfsbebouwing (kas en bedrijfsmatige teeltvoorzieningen) wordt als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van het wijzigingsplan.

Concluderend, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

d. de bestaande waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud worden niet onevenredig aangetast.

Het plan behelst een wijziging op perceelsniveau. Hierbij wordt een bedrijf beëindigd en overtollige bebouwing verwijderd. De ontwikkeling heeft niet de schaal of omvang dat het invloed kan hebben op de waarden van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Hoogstens kan worden gesteld dat de ontwikkeling een positieve invloed heeft, door de bedrijfsbeëindiging en de daarmee gepaard gaande afname van milieubelasting (zoals geluid en verkeersbewegingen).

Het voornemen voldoet dus aan de gestelde voorwaarden, als opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 6.4.3. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught is daarmee bevoegd om over te gaan tot de wijziging van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2' voor de locatie Bergenshuizensestraat 8.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

In onderhavige situatie is er sprake van de beëindiging van een bedrijf en daarmee de omschakeling naar een burgerwoning. Wegens deze bedrijfsbeëindiging is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage is in volledigheid bijgevoegd in Bijlage 1 van onderhavige toelichting. Navolgend worden de conclusies uit deze onderzoeksrapportage opgesomd. Het onderzoek heeft tot doel gehad om de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te leggen. Daarnaast wordt middels het onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,7 m-mv overwegend uit zeer fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Onder de aanwezige klinkerverharding is plaatselijk een funderingslaag met asfalt, baksteen en beton aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde, maar niet de interventiewaarde. Het licht verhoogde gehalte aan barium wordt waarschijnlijk aangevoerd van buiten de onderzoekslocatie, aangezien in het ondergrondmengmonster geen verhoogd gehalte aangetoond is. Op de locatie zijn ook geen verontreinigingsbronnen aan te wijzen die in relatie zouden kunnen staan met het verhoogd aangetroffen gehalte barium.

In het mengmonster van de funderingslaag onder de aanwezige klinkerverharding is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Deze overschrijdt de detectiegrens, maar ligt onder de helft van de samenstellingswaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

De hypothese 'onverdacht' uit het onderzoek kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard. De hypothese 'verdachte heterogene funderingslaag' kan op basis van de resultaten worden verworpen.

Resumerend, middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande herbestemming van de locatie.



4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 1: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

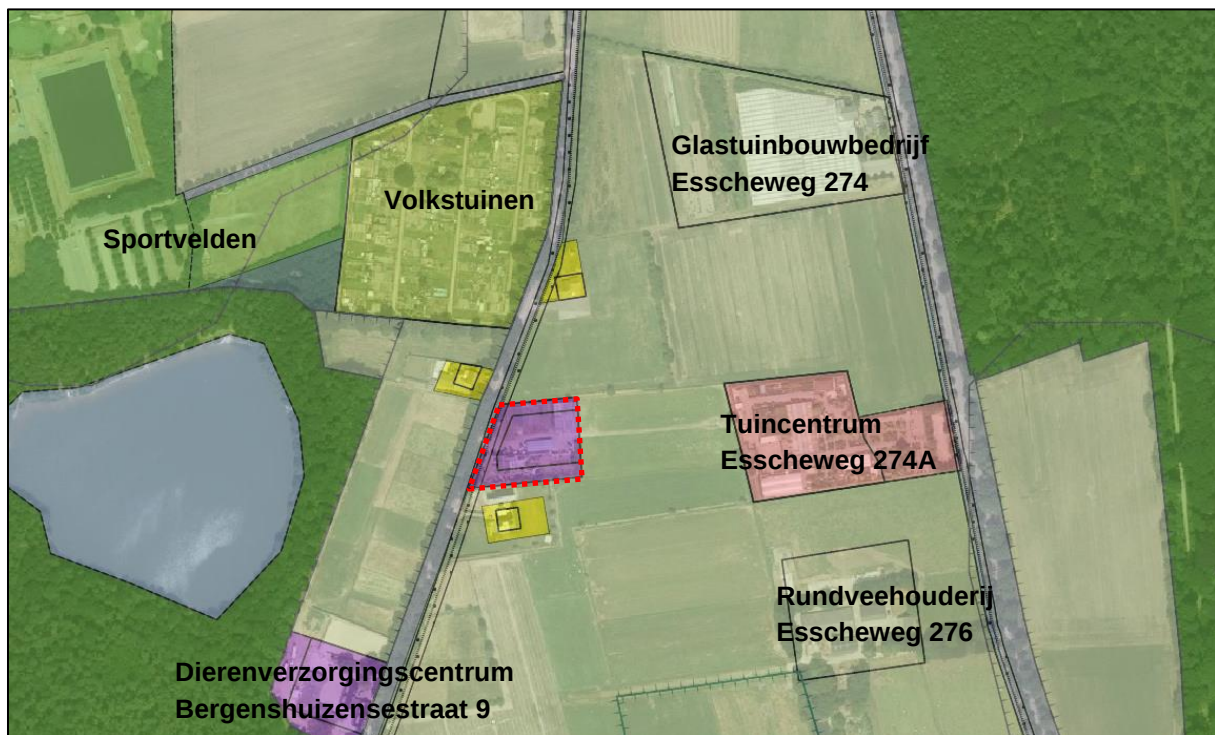
Tabel 2: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype 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

Het plangebied aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught is gelegen in omgevingstype gemengd gebied. Dit volgt uit de belangrijke mate van functiemenging met agrarische bedrijvigheid, een tuincentrum, sport en recreatie en verspreidliggende burgerwoningen in het buitengebied.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar burgerwonen. Op locatie is een bestaande bedrijfswoning aanwezig, behorende bij een niet-agrarisch bedrijf. Conform wetgeving en jurisprudentie is de toetsing aan normen en grenswaarden van milieuaspecten voor burgerwoningen in het buitengebied en voor niet-agrarische bedrijfswoningen gelijklopend. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning.

Burgerwoningen hebben bovendien geen relevante milieueffecten op omliggende functies. Er dient dus enkel getoetst te worden of ter plaatse van de woning Bergenshuizensestraat 8 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In Afbeelding 9 is een uitsnede bijgevoegd van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met daarop weergegeven de omliggende functies.



Afbeelding 9: Uitsnede luchtfoto met bestemmingsplanverbeelding en aangeduid de functies in de omgeving. Plangebied rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De locatie wordt in directe nabijheid omringd door een drietal burgerwoningen, betreffende de adressen Bergenshuizensestraat 6, 7A en 8A. Aan oostelijke zijde wordt een tuincentrum met koffie- en theetuin geëxploiteerd. Een tuincentrum wordt op grond van de VNG-handreiking aangemerkt als milieucategorie 2, met in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. De afstand tussen beide (toekomstige) bestemmingsvlakken bedraagt meer dan 115 meter en is daarmee ruimschoots afdoende.

Aan de Esscheweg 276 is een rundveehouderij aanwezig. Rundveehouderijen zijn aan te merken als milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter. Ook deze afstand wordt met omstreeks 170 meter ruimschoots gehaald. Het dierenverzorgingscentrum aan de Bergenshuizensestraat 9 bestaat uit diverse functies, te weten een dierenpension, trimsalon en dierenfysiotherapiepraktijk. Een dierenpension valt onder categorie 3.2 met een richtafstand van 50 meter. Er wordt een ruim voldoende



onderlinge afstand gerespecteerd van 155 meter. In noordelijke richting zijn bovendien sportvelden en volkstuinten aanwezig. Voor veldsportcomplexen (met verlichting) is in de VNG-handreiking milieucategorie 3.1, richtafstand 30 meter opgenomen. Deze sportterreinen beginnen pas vanaf 185 meter vanaf de planlocatie. Volkstuinen zijn niet concreet in de VNG-handreiking benoemd maar kennen een zeer geringe milieubelasting. Met een onderlinge afstand van 60 meter is dit zeker voldoende. In noordoostelijke richting is op circa 160 meter nog een glastuinbouwbedrijf aanwezig. Met een richtafstand van 10 meter is ook van dit bedrijf geen relevante milieubelasting te verwachten.

Concluderend, er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden tot omliggende bedrijvigheid. Gelet op de ligging van de locatie, de nabijgelegen functies en de onderlinge afstanden is er met zekerheid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijvigheid in de directe omgeving is gering en de onderlinge afstanden zijn zeer groot.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De Wgh regelt bovendien dat binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende normen niet in acht hoeven te worden genomen.

In onderhavige situatie is er geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelige functie of de realisatie van een woning, als bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. Er is sprake van een bestaande woning die van bestemming wordt gewijzigd. Toetsing aan de Wet geluidhinder ten aanzien van wegverkeerslawaaï is derhalve niet aan de orde.

Bovendien betreft de Bergenshuizensestraat een verkeersluwe straat waar auto's te gast zijn. De verkeersintensiteit en rijdsnelheden zijn daarmee ter plaatse zeer laag. De lokale ontsluitingssituatie is beperkt in het aantal verkeersbewegingen en wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door bestemmingsverkeer. Op basis van bovengenoemde kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.4 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Beleid Waterschap De Dommel

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De



legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

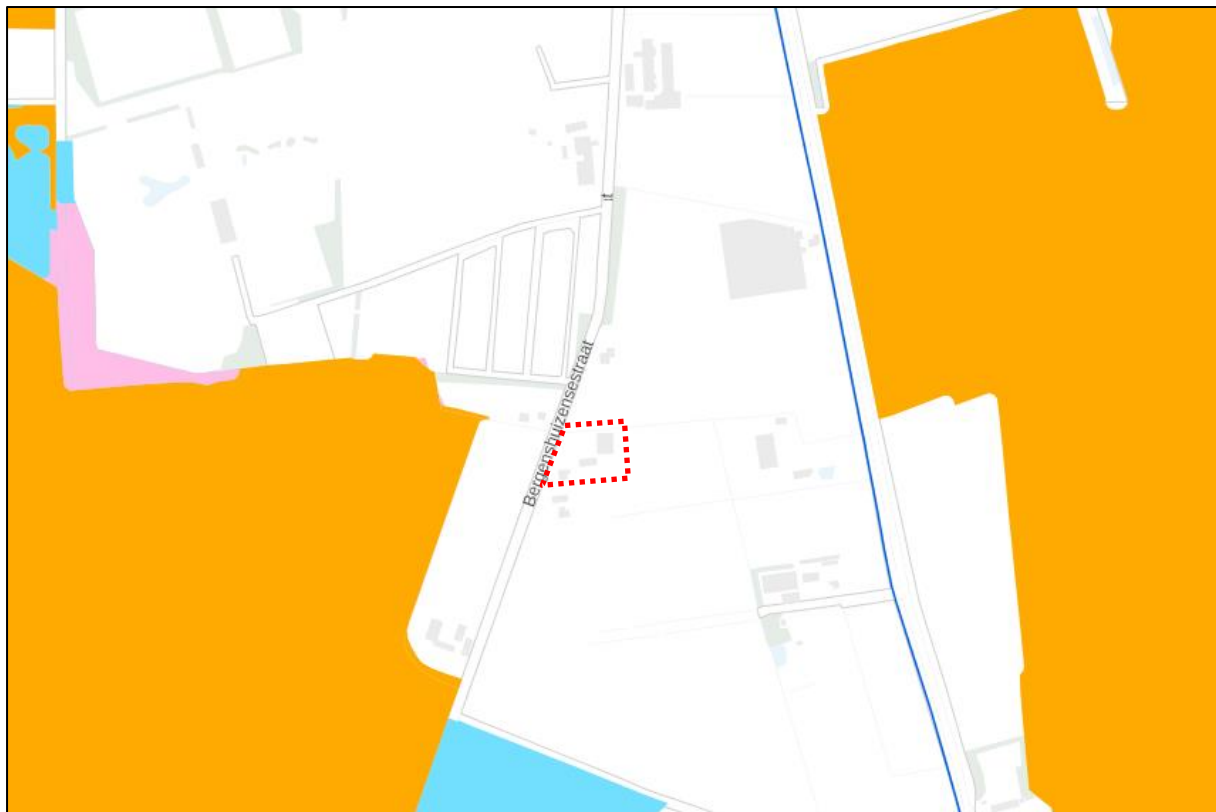
Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Uit de Keurkaart, Afbeelding 10, volgt dat de ontwikkeling aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught niet is gelegen binnen een beschermd gebied op grond van de Keur. Er gelden derhalve geen specifieke regels hieromtrent.

Bovendien gaat het planvoornemen niet gepaard met een toename van bebouwing of erfverharding. In de beoogde situatie wordt het ruimtebeslag verkleind en wordt er circa 580 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarna resteert een locatie voor een burgerwoning met privé-bijgebouwen. Met het voornemen gaan geen ingrepen in het watersysteem gepaard.

Het planvoornemen heeft dus geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing of verharding. Compensatie in de vorm van een retentievoorziening is derhalve niet aan de orde. Tevens is er geen sprake van andere relevante waterhuishoudkundige ingrepen. Het plan voorziet enkel in het opnemen van een passende bestemming, voor een vervolgfunctie na de bedrijfsbeëindiging.



LEGENDA	
	A-wateren
	Beekdalen
Beschermd gebieden keur	
	Beschermd gebied waterhuishouding
	Attentiegebied
Contouren beregeningsbeleid	
	Invloedsgebied Natura 2000
	Beperkt invloedsgebied Natura 2000

Abbeelding 10: Uitsnede keurkaart Keur Waterschap de Dommel, plangebied globaal rood omkaderd aangegeven

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.



In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voornemen aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught, met een omschakeling van een niet-agrarisch bedrijf met één bedrijfswoning naar één burgerwoning, staat niet in verhouding tot de genoemde 1.500 woningen. Er kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen onder de wettelijke onderzoeksgrens is gelegen en niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de locatie als burgerwoning. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (meest recente gegevens, 2018) volgt dat de locatie aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught voor PM_{10} is gelegen in een gebied met een achtergrondconcentratie van circa $18,47 \mu g/m^3$. Voor PM_{10} geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Wat betreft NO_2 geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van $40 \mu g/m^3$. Voor NO_2 blijkt uit de GCN-kaarten een achtergrondconcentratie van circa $14,47 \mu g/m^3$. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.6 Natuurgebieden

De nieuwe Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen.

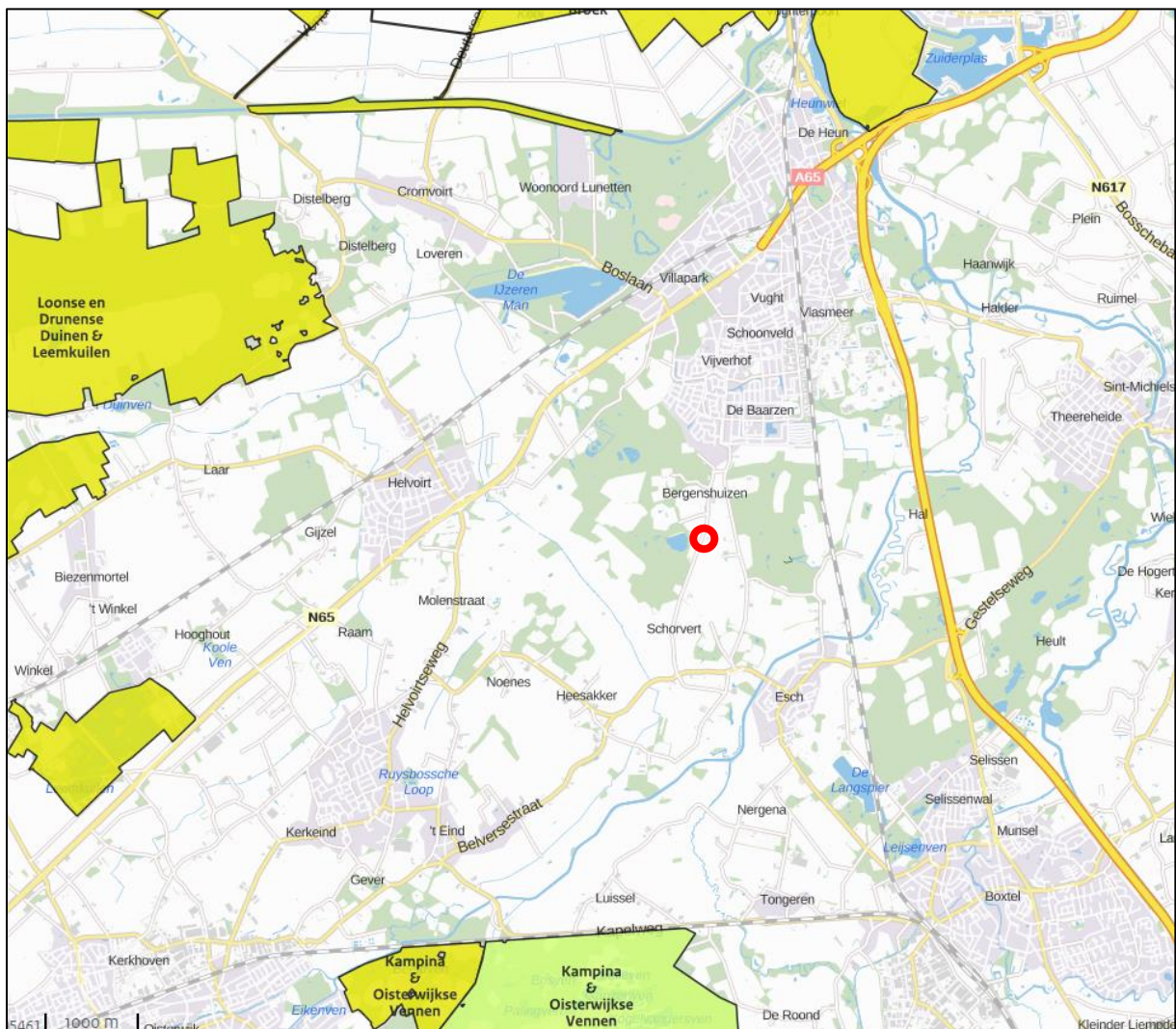
De bescherming van de Natura 2000-gebieden is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van toetsing onder de Natuurbeschermingswet 1998. De voorheen geldende bescherming van de Beschermde Natuurmonumenten is echter met inwerkingtreding van de Wnb komen te vervallen. Provincies hebben wel de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Vrijwel alle verantwoordelijkheden inzake natuurbescherming zijn bij de provincies komen te liggen.

Belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming inzake de regelgeving rondom gebiedsbescherming (ter regulering van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden), betreft het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Het PAS is voor het eerst per 1 juli 2015 in werking getreden en betreft een programma op grond van de Wnb. Het heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en daarbij tevens ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen. Aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstof in de weg staat aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. Tevens bestond de aanleiding uit de wens om uit de (juridische) impasse inzake de vergunningverlening voor economische (en stikstofemitterende) ontwikkelingen te geraken.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. De ontwikkeling aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught heeft geen mogelijke negatieve effecten tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Het betreft een niet-agrarische bedrijfslocatie die herbestemd wordt tot een burgerwoning. Het ruimtebeslag wordt ten opzichte van de huidige bestemming verkleind en de ontwikkeling gaat gepaard met een afname van de milieubelasting.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' op een afstand van circa 4,3 kilometer. Op ruimere afstand zijn vervolgens de gebieden 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' en 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' aanwezig.

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Deze conclusie wordt bovendien onderschreven met de uitgevoerde quickscan flora en fauna, als opgenomen in Bijlage 2 van onderhavige toelichting.



Afbeelding 11: Uitsnede topografische kaart met weergave ligging Natura 2000-gebieden, planlocatie rood omkaderd aangeduid. (Bron: Aerial)



4.7 Flora en fauna

Ook de voormalige Flora- en faunawet is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar een burgerwoning. Hierbij wordt de voormalige bedrijfsbebouwing (een kas en bedrijfsmatige teeltvoorzieningen) verwijderd. Omdat er sprake is van de sloop van bebouwing heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Dit onderzoek, uitgevoerd door IJzerman Advies is bijgevoegd in Bijlage 2. Navolgend worden de conclusies opgesomd. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt naar de bijlage verwezen.

De quickscan is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Hiervoor heeft een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement plaatsgevonden.

De veldinspectie heeft plaatsgevonden op 31 augustus 2018. Er is gezocht naar sporen van zoogdieren en vogels (uitwerpselen, nesten, hollen, haren, veren, krabsporen en pootafdrukken) en structuren die in potentie bruikbaar zouden zijn als nest- of verblijfslocatie voor beschermde soorten. Tevens is er gezocht naar plantenresten of beginnende vegetaties en potentiële groeilocaties. De bebouwing (kas) is zowel aan binnen- als buitenzijde onderzocht. Alle structuren waren visueel goed te onderzoeken. De weersomstandigheden waren droog en helder.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Er zijn geen beschermde soorten of hun groeiplaatsen aangetroffen en deze worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Op de planlocatie ontbreken geschikte biotopen voor beschermde ongewervelden.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. Er zijn op locatie geen beschermde soorten aangetroffen. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele beschermde algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Deze soorten worden niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten. Wel zal er voldoende zorg gedragen worden bij handelingen op locatie bij eventueel aanwezige individuen.



Broedvogels

In de hogere conifeer ten noorden van de plantenkas is een verlaten duivennest aangetroffen. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. De planlocatie was visueel goed te onderzoeken. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een vrijgestelde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadië. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Spouwruimtes of andere voor vleermuizen geschikte kieren of openingen ontbreken. De aanwezige bebouwing, een plantenkas, is ongeschikt als verblijfslocatie voor vleermuizen.

Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving kunnen algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foeragerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.

De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Concluderend, vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkeling niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de eventueel aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september of oktober. Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Indien er sprake is van kapwerkzaamheden dan kunnen deze het beste buiten het broedseizoen worden verricht.

Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Uiteraard wordt indien nodig de rechtstreekse geldende zorgplicht ten aanzien van soorten in acht genomen.



4.8 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 12. Uit deze kaart volgt enkel dat aan oostelijke zijde, op een afstand van ruim 300 meter, een buisleiding voor het transport van aardgas aanwezig is. Er is geen risicocontour voor deze buisleiding aangeduid en de buisleiding is ruimschoots buiten het plangebied gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid. Bovendien heeft het planvoornemen enkel betrekking op de omschakeling van een bedrijfslocatie met één bedrijfswoning, naar één burgerwoning. Er is dus geen sprake van woningtoevoeging, of het anderszins toevoegen van aanwezige personen op locatie. Daardoor ontstaan er met zekerheid geen belemmeringen op het vlak van externe veiligheid voor het planvoornemen.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart, planlocatie geel omkaderd weergegeven

4.9 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Aan de wegzijde van de planlocatie is een bestaande waterleiding aanwezig. Bescherming van deze leiding wordt geborgd met een dubbelbestemming in het moederplan. Voorkomen moet worden dat er ter plaatse van deze leiding bodemingrepen plaatsvinden. Indien toch bodemingrepen moeten worden uitgevoerd, dient hiertoe overleg gevoerd te worden met de leidingbeheerder. Het planvoornemen behelst geen bodemingrepen ter plaatse van de leiding. De bescherming van de aanwezige waterleiding wordt bovendien geborgd door een ongewijzigde overname van de dubbelbestemming in het wijzigingsplan.

Op de locatie van het plangebied dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 12 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn voor het overige geen relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten oosten van het plangebied, op ruim 300 meter afstand, is een aardgasleiding aanwezig. Uit de risicorapportage volgt geen relevante risicocontour en de leiding is ruim buiten het plangebied gelegen. Dit aspect is dus niet nader relevant voor wijzigingsplan.



4.10 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Een uitsnede van deze kaart voor de planlocatie aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught is bijgevoegd in Afbeelding 13.

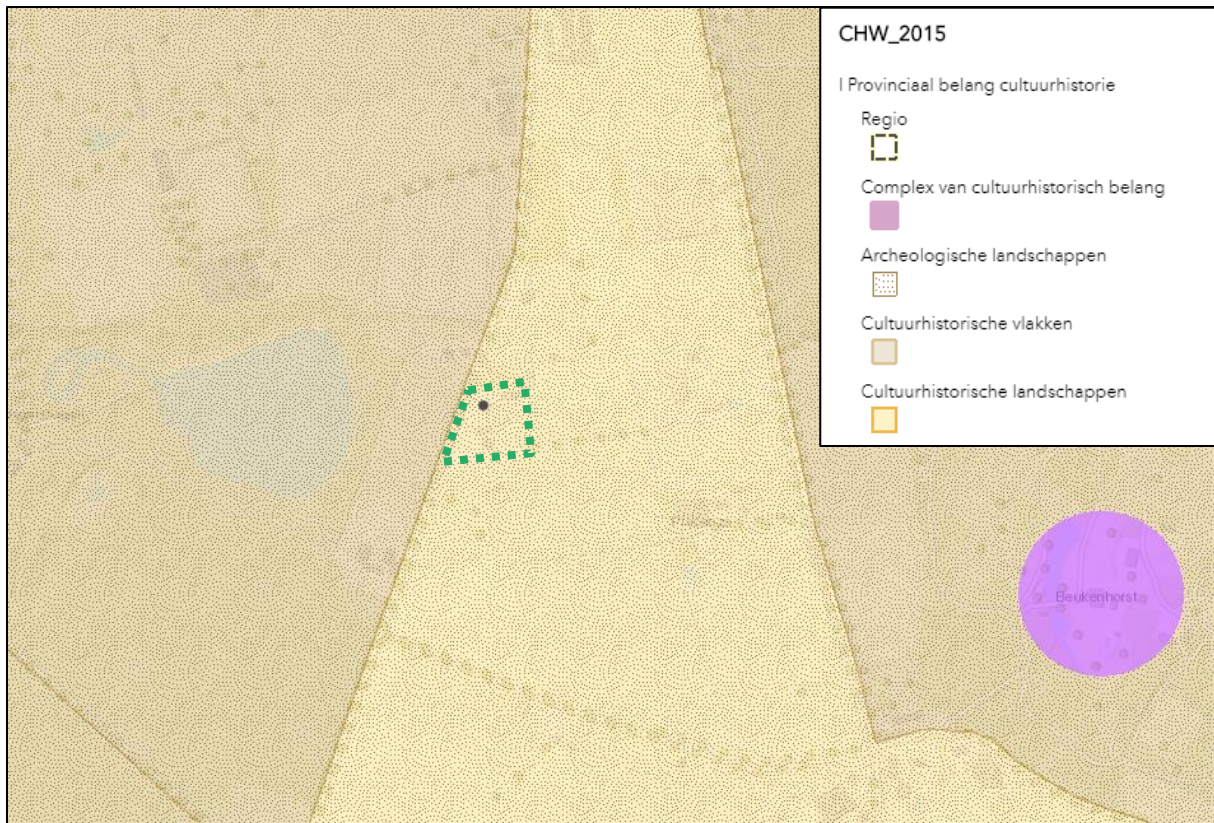
Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Meierij. Bovendien is de locatie gelegen in het cultuurhistorisch landschap Groene Woud en het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg – Den Bosch. Deze aanduidingen kennen een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

De regio Meierij kent een zeer uitgestrekte ligging. Hierbij worden de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Kenmerkend voor het landschap van de Meierij zijn bovendien de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. Doelstelling voor de volledige regio zijn behoud door ontwikkeling of versterking, in samenhang met de dragende structuren en een toeristisch-recreatieve ontsluiting.

De uitgestrekte ligging geldt eveneens voor het cultuurhistorisch landschap Groene Woud. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting is nauw gerelateerd aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens. Het cultuurhistorisch belang bestaat uit het behoud van de kleinschalige karakteristieken. Hierbij worden eisen gesteld aan de uitbreidingen van bijvoorbeeld dorpskernen. Nieuwe economische dragers dienen afgestemd te worden op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud. Tevens kan de cultuurhistorische waardering vergroot worden door het vergroten van de belevingswaarde.

Het archeologisch landschap Dekzandrug Tilburg – Den Bosch is eveneens langgerekt en loopt van Goirle tot Vught. Doelstelling is om op deze gronden duurzaam en in samenhang het bodemarchief te behouden, o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid. Het aspect archeologie wordt in navolgende paragraaf verder behandeld.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn echter geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Er is sprake van een bestaande niet-agrarische bedrijfslocatie, waarvan de bedrijfsvoering is beëindigd. De juridisch-planologische regeling wordt derhalve in overeenstemming gebracht met het gewenste toekomstige gebruik (voortzetten ten behoeve van burgerwoning), waarbij overtollige bedrijfsbebouwing (kas en bedrijfsmatige teeltvoorzieningen) worden verwijderd. Het voornemen doet geen afbreuk aan het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 13: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.

4.11 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.



Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught gebiedsaanduidingen opgenomen. Bij een opgenomen gebiedsaanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' zijn de gronden tevens bestemd voor de bescherming en instandhouding van de middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiertoe is een 'aanlegvergunningstelsel' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) opgenomen. Het is zonder vergunning en archeologisch onderzoek ter plaatse van deze gebiedsaanduiding niet toegestaan om diverse bodemingrepen te verrichten.

De planlocatie aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught heeft geen gebiedsaanduiding voor de bescherming van archeologische waarden toegekend gekregen. Er is derhalve geen sprake van de verwachting van archeologische waarden. Bovendien zijn de voorgenomen bodemingrepen beperkt. De ontwikkeling gaat enkel gepaard met het verwijderen van de kas en de bedrijfsmatige teeltvoorzieningen. Voor de bouw en aanleg van deze voorzieningen hebben in het verleden reeds bodemingrepen plaatsgevonden, waardoor de bodem ter plaatse reeds verstoord is. De kans op het aantreffen van archeologische resten is daarmee nihil. De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie naar wonen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C- en D-lijst. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Door middel van de toetsing in deze toelichting heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.



Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard, omvang en afstand, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden. Tevens is in de Wro (artikel 3.6, eerste lid onder a) bepaald dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat met inachtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Dit wordt een wijzigingsplan genoemd.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepaalt de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen, te weten de omschakeling van een bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen – 2'.

De begrenzing van het plangebied betreft het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf', daar dit de gronden zijn die van bestemming gewijzigd dienen te worden. Conform de wijzigingsbevoegdheid, wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' hierbij gewijzigd naar 'Wonen – 2'. Conform de Vughtse plansystematiek wordt in dit bestemmingsvlak een bouwvlak toegekend, rondom de bestaande woning. De vigerende dubbelbestemming 'Leiding – Water' wordt ongewijzigd op de nieuwe verbeelding overgenomen. De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' wordt niet meer opgenomen wegens het vervallen van de Reconstructiewet. De regels voor de extensiveringsgebieden zijn in gewijzigde vorm opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant in de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. Deze regels kennen echter een rechtstreekse werking en onderhavig plangebied omvat geen veehouderij-activiteiten. Hierdoor is een aanvullende aanduiding op de verbeelding voor dit plan niet noodzakelijk.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Doordat onderhavig plan een wijzigingsplan betreft, dienen de regels van het moederplan 'Buitengebied 2011' als basis. Formeel kan het plan enkel gewijzigd worden, conform de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt in dat de regels nagenoeg ongewijzigd worden overgenomen en waar nodig enkel aangevuld worden om te kunnen voldoen aan de bepalingen uit de voorwaarden van de



wijzigingsbevoegdheid. Hierbij worden uiteraard wel enkel de regels opgenomen van de bestemmingen en aanduidingen die van toepassing zijn voor het plangebied.

De regels zijn op een aantal onderdelen beperkt gewijzigd ten opzichte van het moederplan. Ten eerste mogen bedrijfswoningen binnen 'Bedrijf' worden uitgevoerd met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Hier is bij uitvoering van de woning dan ook gebruik van gemaakt. In artikel 6.4.3, lid c van de wijzigingsbevoegdheid is bovendien opgenomen dat de maximale toegestane inhoud van 750 m³ zelfs nog mag worden vergroot, bij sloop van bedrijfsbebouwing in bepaalde omvang. Hier wordt bij onderhavig plan geen gebruik van gemaakt, maar de inhoudsmaat van 750 m³ dient wel blijvend te gelden. Dit is derhalve als zodanig opgenomen in de regels.

Tevens is er in de wijzigingsbevoegdheid een sloopbepaling opgenomen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. In het moederplan is voor de vrijstaande bijgebouwen voor burgerwoningen een maximale omvang van 80 m² bepaald, welke op basis van de sloopbonusregeling (80 m² + 25% van de m² sloop bebouwing) kan worden vergroot tot maximaal 200 m². In onderhavige situatie wordt 580 m² bedrijfsbebouwing gesloopt, waardoor 200 m² kan worden toegestaan. De bestaande aanwezige bijgebouwen (schuur en tuinhuis) passen binnen deze omvang en worden behouden. Ook deze toegestane oppervlakte dient derhalve in de regels geborgd te worden, om te voorkomen dat deze bebouwing ongewenst onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Verder zijn de regels aangevuld met een voorwaardelijke verplichting inzake de sloop van de bestaande kas en de bedrijfsmatige teeltvoorzieningen. Hiermee wordt juridisch geborgd dat deze bedrijfsvoorzieningen daadwerkelijk worden verwijderd.

Als laatste zijn de regels van het 'Parapluplan Parkeren', als vastgesteld door de gemeenteraad van Vught op 6 juni 2018 ongewijzigd verwerkt in de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Bergenshuizensestraat 8 te Vught betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Vught. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is bovendien geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 1.1.1, derde lid van het Bro wordt Hoofdstuk 3 van dit besluit en de hierop berustende bepalingen mede van toepassing verklaard voor wijzigingsplannen.

In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een plan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit artikel wordt afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard. Het ontwerpwijzigingsplan dient ter visie te worden gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Vervolgens dient het college van burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging te besluiten omtrent de wijziging.

Na vaststelling wordt het besluit wederom bekend gemaakt en ligt het wijzigingsplan voor een periode van zes weken ter inzage. In deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Vooroverleg

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

6.2.3 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpwijzigingsplan zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora & fauna