

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN ACHTERSTRAAT ONG. GEMEENTE VUGHT

NL.IMRO.0865.crvbpachterstr-VG01



CRIJNS RENTMEESTERS BV

Bianca Goërtz & Guido Bosmans

Vastgesteld 13 september 2018

PLANGEGEVENS

Naam plan	Achterstraat ong.
Imro nummer	NL.IMRO.0865.crvbpachterstr-VG01
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Guido Bosmans

Conceptvoorontwerp	22 juni 2017
Vooroverleg	5 december 2017, 28 februari 2018
ontwerp	8 juni 2018
Vastgesteld	13 september 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied.....	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan.....	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2.	HET PLANGEBIED	9
2.1	Ruimtelijke structuur Vught	9
2.1.1	Ondergrond.....	9
2.1.2	Bebouwingsstructuur	9
2.2	Functionele structuur Vught	10
2.3	Omgeving van het plangebied	10
3.	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving	12
3.2	Stedenbouwkundig- en Landschapsplan	12
3.2.1	Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied.....	12
3.2.2	Stedenbouwkundige aspecten.....	13
3.2.3	Landschappelijk inpassing.....	15
4.	BELEIDSKADER.....	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	19
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	20
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	21
4.3	Gemeentelijk beleid	25
4.3.1	Structuurvisie Vught.....	25
4.3.2	Gebiedsvisie Buitengebied Vught.....	26
4.3.3	Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening	28
4.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	28
5.	OMGEVINGSASPECTEN	30
5.1	Water.....	30
5.1.1	Inleiding	30
5.1.2	Beleid.....	30
5.1.3	Watersysteem.....	31
5.1.4	Huidige en toekomstige situatie	32

5.1.5	Waterkwaliteit	34
5.2	Natuur	34
5.2.1	Natura 2000-gebieden	34
5.2.2	Ecologie	35
5.2.3	Soortenbescherming	35
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	37
5.3.1	Archeologie	37
5.3.2	Cultuurhistorie	39
5.4	Bedrijven en milieuzonering	40
5.4.1	Inleiding	40
5.4.2	Hoveniersbedrijf	40
5.4.3	Cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf	43
5.4.4	Conclusie	43
5.5	Geurhinder	43
5.5.1	Inleiding	43
5.5.2	Voorgrondbelasting	44
5.5.3	Achtergrondbelasting	47
5.5.4	Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijbedrijven	47
5.6	Geluid	47
5.6.1	Inleiding	47
5.6.2	Onderzoek	47
5.7	Luchtkwaliteit	48
5.7.1	Bijdrage aan de luchtkwaliteit	48
5.7.2	Achtergrondbelasting luchtkwaliteit	48
5.8	Bodemkwaliteit	49
5.9	Externe veiligheid	50
5.10	Verkeer en parkeren	51
5.10.1	Verkeer	51
5.10.2	Parkeren	51
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	52
6.1	Inleiding	52
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	52
6.3	Algemene toelichting op de regels	52
6.4	Toelichting op de bestemming	53
6.4.1	Wonen - 5	53
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	54
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	54
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	54
8.	PROCEDURE	55
8.1	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	55

8.2 Voorontwerp.....	55
8.3 Ontwerp	55
8.4 Procedure	55

Bijlagen:

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 6 februari 2018, documentkenmerk 1703/141/RV-01
Bijlage 2	Notitie quickscan Flora en fauna, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, 1 november 2016
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek; Bodeminzicht, 25 november 2016, projectnummer B1778
Bijlage 4	Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Archeologie, ArcheoPro, 1 december 2016, rapportnummer 16098
Bijlage 5	Bouwtitels Ruimte voor Ruimte
Bijlage 6	Verslag vooroverlegreacties

1. INLEIDING

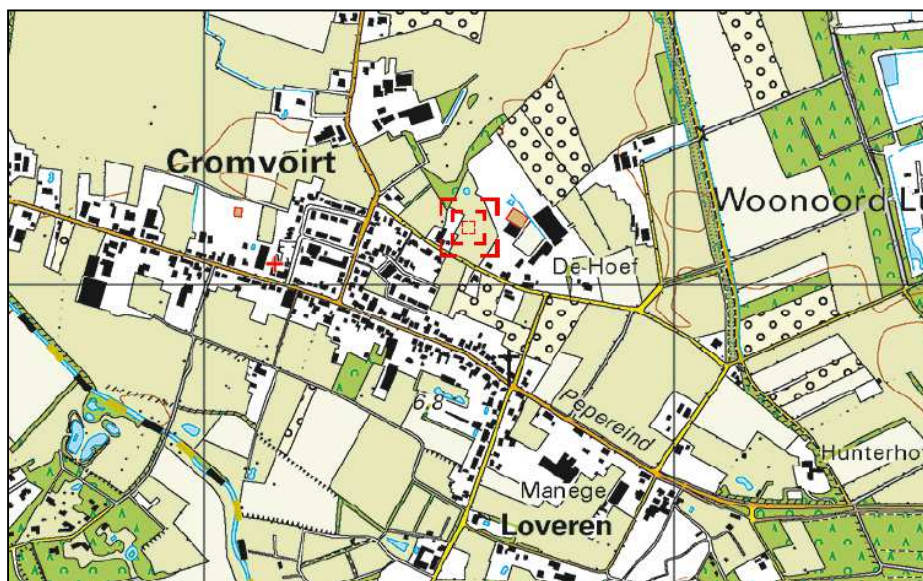
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van voor herontwikkeling van de locatie gelegen aan Achterstraat ongenummerd (gelegen ten oosten van nummer 6) te Cromvoirt, hierna plangebied genoemd. Het plangebied aan Achterstraat ong. betreft een agrarisch onbebouwd perceel. De initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied en is voornemens het plangebied te herontwikkelen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' ten behoeve van het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De initiatiefnemer heeft geen intensieve veehouderij die gesaneerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is dan ook dat er aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte plaatsvindt. De initiatiefnemer heeft twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught heeft bij brief d.d. 28 september 2016 principemedewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen, waarna dit bestemmingsplan is opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan Achterstraat ong. is gelegen ten noorden van de kern Cromvoirt, in het buitengebied van de gemeente Vught. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de topografische kaart weer.



Figuur 1: Topografische ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie H, nummer 1905 (gedeeltelijk). Het perceel H 1905 kent een oppervlakte van circa 14.780 m² en is in eigendom van initiatiefnemer. Het plangebied omvat niet het gehele kadastrale perceel, maar enkel de locatie voor herontwikkeling. Het plangebied heeft daarmee een omvang van circa 1.800 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie van het plangebied en de omgeving hiervan. Het plangebied, dat deel uitmaakt van het perceel met nummer 1905 is hierbij groen gearceerd.



Figuur 2: Kadastrale kaart van de omgeving van het plangebied waarop het plangebied is aangeduid

1.3 Doel van het bestemmingsplan

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

1.4 Vigerend bestemmingsplan

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



Figuur 3: Aanduiding plangebied (indicatief met zwart vierkant aangeduid) in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

1.5 Leeswijzer

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

2. HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur Vught

2.1.1 Ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gemeente Vught. Het landschap in de gemeente Vught is te onderscheiden in twee gebieden. Het noordelijke gedeelte van de gemeente Vught stond en staat onder invloed van de Maas, terwijl het zuidelijke gedeelte van de gemeente Vught bestaat uit een dekzandlandschap. Cromvoirt is gelegen op de overgang van de hoge zandgronden naar de fluviatiele gronden en dicht tegen de dekzandrug die zich over de gehele breedte van Noord Brabant uitstrekt en de begrenzing vormt tussen het pleistocene en fluviatiele deel van de provincie. Een gevolg van deze geografische ligging zijn bijzondere ecologische en landschappelijke waarden binnen de omgeving. Deze worden in hun uitersten vertegenwoordigd door enerzijds droge stuifzanden, de Drunense Duinen, en anderzijds natte kwelmilieus zoals het Vlijmens Ven. Binnen de omgeving van het plangebied resteert nog veel van een historisch kleinschalig agrarisch landschap, dat herinnert aan een ligging waar zowel tegen het oprukkend Maaswater als opstuivend zand moest worden gestreden. Dit landschap kenmerkt zich door kleine agrarische percelen afgewisseld met houtbegroeiingen die veelal als perceelafscheiding fungeren. Op korte afstand oostelijk liggen aaneengesloten droge bosgebieden (Vughtse Heide) die ooit aangeplant zijn om de stuifzanden productief te maken.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

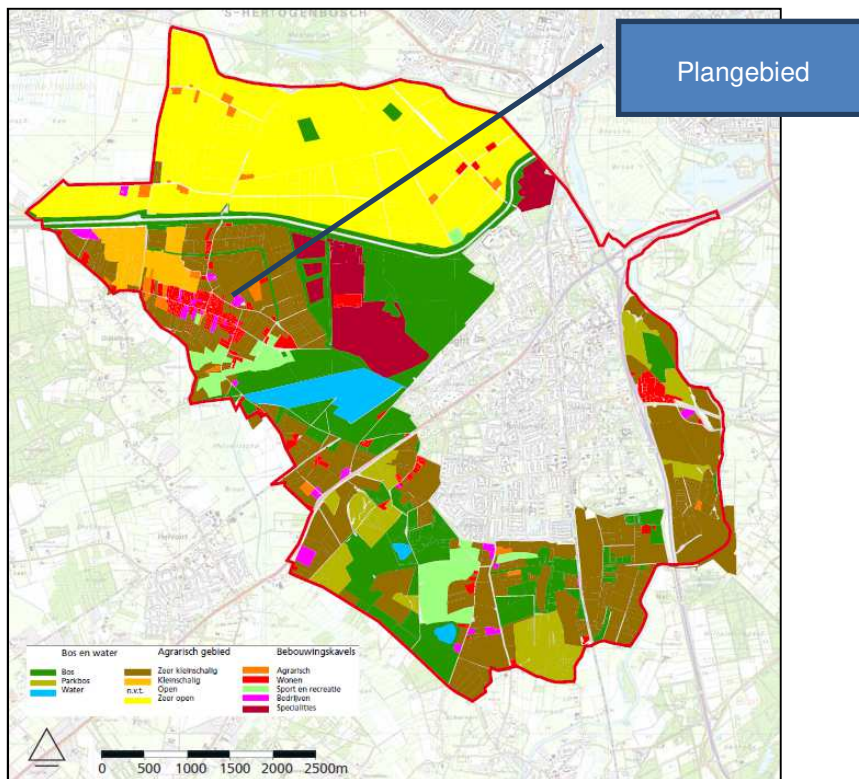
In de periode rond 1838 werd het grondgebied van de gemeente Vught nog in belangrijke mate bepaald door de lage overstromingsvlakte in de Gement en de nog niet ontgonnen heidegronden. Hierdoor lag Cromvoirt geheel afgescheiden van Vught. Het zuidoostelijke deel van de gemeente was daarnaast kleinschalig in gebruik, met een afwisseling van bouw- en graslanden en bossen. De bebouwing van de plaats Vught is in 1900 voornamelijk geconcentreerd rondom de huidige Helvoirtseweg, Dorpsstraat, Kerkstraat, Kapellaan en Taalstraat. Oorspronkelijk lagen de bouwlanden in de nabijheid van de oude kern Vught. Mede doordat de kern Vught later op die plek is uitgebreid, zijn de bouwlanden verplaatst naar de Gement. De hooilanden daarentegen lagen van oorsprong in de nabijheid van de beek de Dommel. Onder invloed van infrastructurele ontwikkelingen en mobiliteitsontwikkelingen zijn ook deze grotendeels verplaatst naar de Gement. De heide is in 1900 nog volop aanwezig, al neemt het areaal geleidelijk af door de aanleg van bossen en de IJzeren Man. In de tegenwoordige tijd is nog slechts een fragment van de oorspronkelijke Vughtse heide aanwezig. De kern Vught is enorm uitgebreid, terwijl in Cromvoirt veeleer sprake is van een verdere intensivering van het lint. In de directe omgeving van Cromvoirt bevinden zich verder onder andere drie campings, (veelal voormalige) agrarische bedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Cromvoirt, ten westen van Vught.

Het plangebied is gelegen aan de rommelige buitenrand van de lintvormige bebouwingsconcentratie die Cromvoirt vormt. De directe omgeving kenmerkt zich door veelsoortige bebouwing voor uiteenlopende doeleinden. Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde lint van de Achterstraat tussen de huisnummers 6 en 10, en beslaat de zuidelijke helft

van een groter perceel grasland. Door een hoog hekwerk wordt het plangebied van de rest van het perceel afgescheiden.

2.2 Functionele structuur Vught

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



Figuur 4: Functionele structuur binnen de gemeente Vught uit de gebiedsvisie Buitengebied Vught met daarop indicatief de ligging van het plangebied aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het zeer kleinschalig agrarisch gebied in het buitengebied van de gemeente Vught. De omgeving kenmerkt zich als gemengde omgeving, met zowel landbouwgronden, woonfuncties en bedrijfsfuncties.

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is thans ingezaaid als grasland en in gebruik voor beweiding door paarden. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengde omgeving, met ten westen van het plangebied de woonbestemming aan Achterstraat 6 en ten oosten is een hoveniersbedrijf aan Achterstraat 10. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

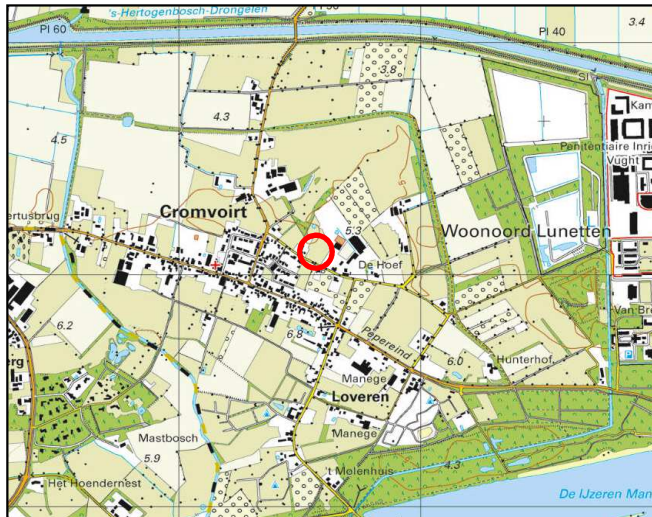


Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied en omgeving, aangeduid met zwarte lijnen

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied is gelegen aan Achterstraat ong. (nabij 6), ten noorden van de kern Cromvoirt. Navolgende figuur betreft een beeld van het plangebied ten opzichte van de omgeving en de kern Cromvoirt. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 6: Ligging plangebied ten opzichte van de kern Cromvoirt, op de topografische kaart

Het plangebied is in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De omgeving wordt gekenmerkt door grote percelen met afwisselend vrijstaande huizen en onbebouwde percelen. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg met meerdere bijgebouwen achter op het terrein. De beplanting in de omgeving bestaat uit een laanbeplanting langs de Achterstraat en forse erfbeplantingen rondom de erven.

3.2 Stedenbouwkundig- en Landschapsplan

3.2.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van twee ruime vrijstaande woningen aan Achterstraat ong. in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels ten opzichte van de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse ruime vrijstaande woningen gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

Binnen het plangebied wordt een tweetal woningen opgericht aan de Achterstraat ong. te Cromvoirt, ten oosten van Achterstraat 6. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 3.165 m². De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels zullen derhalve ieder een oppervlakte kennen van ruim 1.040 m². De woningen worden georiënteerd op de Achterstraat. De twee Ruimte voor Ruimte woningen krijgen een landelijke uitstraling passend bij de woningen in de omgeving.

Welstandshalve wordt het ontwerp van de woning beoordeeld en getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. In het kader van het welstandbeleid van de gemeente Vught zijn de twee beoogde Ruimte voor Ruimte woningen gelegen in het buitengebied. Het buitengebied heeft een welstandniveau 1. Voor de bouw van woningen in het buitengebied gelden de volgende welstandsbepalingen:

“Algemeen

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

Plaatsing en situering

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

Massa- en vorm

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

Kleur- en materiaalgebruik

- *Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.*
- *Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.”*

Aan de oostzijde van het plangebied wordt een geluidsscherm met een hoogte van 1,80 meter geplaatst. De uitvoering van het scherm kan met diverse materialen. De voorwaarden zijn dat het scherm kierdicht is en tenminste een massa heeft van minimaal 10 kg/m². Dit scherm kan ingepast worden met klimop, zodat er sprake is van een meer groene uitstraling. Navolgende figuren geven een beeld van de mogelijke uitvoeringen van een geluidsscherm.



Figuur 8: Beeld van mogelijke vormgevingen van een geluidscherm

3.2.3 Landschappelijk inpassing

3.2.3.1 Landschapstype

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

3.2.3.2 Landschappelijke inpassing van het plangebied

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving. Beoogd wordt om conform de richtlijnen voor een kampen- of hoevenlandschap, middels een knip- en scheerhaag en de plaatsing van enkele solitaire landschapsbomen bestaande uit inheemse vruchtdragende houtsoorten aan de zijziden van de kavels een landschapskamer rondom de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen te creëren, zonder de Ruimte voor Ruimte woning hierbij “op te sluiten” en af te zonderen van de omgeving. Bij de landschappelijke inpassing wordt aangesloten bij de richtlijnen voor een knip- en scheerhaag in het kader van het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

3.2.3.3 Knip- en scheerhagen met overstaanders

Een knip- en scheerhaag wordt in het stimuleringskader omschreven als: een vrijliggend lijnvormig landschapselement, met aaneengesloten begroeiing van inheemse bomen- en struiken,

dat regelmatig wordt geknipt of geschoren. De knip- en scheerhagen mogen bestaan uit streekeigen soorten als een beukenhaag-, een ligusterhaag of een meidoornhaag. In de haag worden enkele overstaanders bestaande uit inheemse vruchtdragende houtgewassen gerealiseerd. Navolgende soorten kunnen worden toegepast binnen het plangebied ter inpassing van de Ruimte voor Ruimte woningen:

- Witte Els (*Alnus incana*)
- Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
- Zoete kers (*Prunus avium*)
- Appelboom
- Perenboom
- Kersenboom
- walnotenboom
- Wilde appel (*Malus sylvestris*)
- Wilg om te knotten

Naast de boomvormers die worden aangeplant in de soorten zoals hierboven vermeld, kunnen daarnaast de volgende struiksoorten eveneens worden toegepast.

- Wilde Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
- Wilde Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
- Hazelaar (*Corylus avellana*)
- Gele kornoelje (*Cornus mas*)
- Krentenboom (liefst europees?) (*Amelanchier lamarckii*)
- Vuilboom (= wegedoorn) (*Rhamnus cathartica*)
- Vlier (*Sambucus nigra*)
- Vlinderstruik (*Buddleia*) verschillende kleuren
- Rode ribes (*Ribes sanguineum*) (rode bloem)
- Zwarte ribes (= zwarte bes *Ribes nigrum*)
- Wollige Sneeuwbal (*Viburnum lantana*)
- Forsythia
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Bosaalbes (*Ribes rubrum*)
- Sporkehout (*Rhamnus frangula*)

Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van een knip- en scheerhaag als landschappelijke inpassing bij een woning.



Figuur 9: Beeld van een knip- en scheerhaag, aan de voorzijde van een woning

3.2.3.4 Totaalbeeld landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte woningen worden ingepast met een knip- en scheerhaag. De knip en scheerhaag wordt aan de oostzijde van het plangebied naast het geluidsscherm geplaatst, waardoor er sprake is van een groene inpassing van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied na de beoogde herontwikkeling.



Figuur 10: Totaalbeeld van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied

3.2.3.5 Eisen voor onderhoud en beheer

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

Knip- en scheerhaag

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

- het element is tenminste 25 meter lang en is ten minste 1 meter en ten hoogste 3 meter breed;

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

3.2.3.6 Verankering van de landschappelijke inpassing

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

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

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

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

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied twee Ruimte voor Ruimte woningen op te richten. De beoogde herontwikkeling wordt niet gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’, waartoe de Ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet dient te worden toegepast.

4.2 Provinciaal beleid

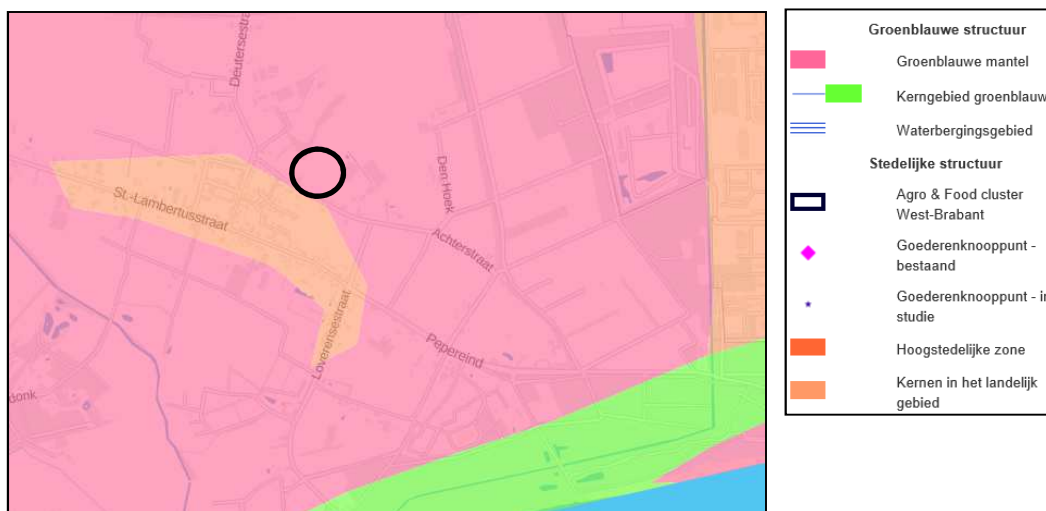
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant.

Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: 'Groenblauwe structuur', 'Landelijk gebied', 'Stedelijke structuur' en 'Infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de 'Groenblauwe structuur' en is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied (met een zwarte cirkel aangeduid) op de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.



Figuur 11: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening waarop het plangebied (met een zwarte cirkel aangeduid) is gelegen binnen de Groenblauwe mantel

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

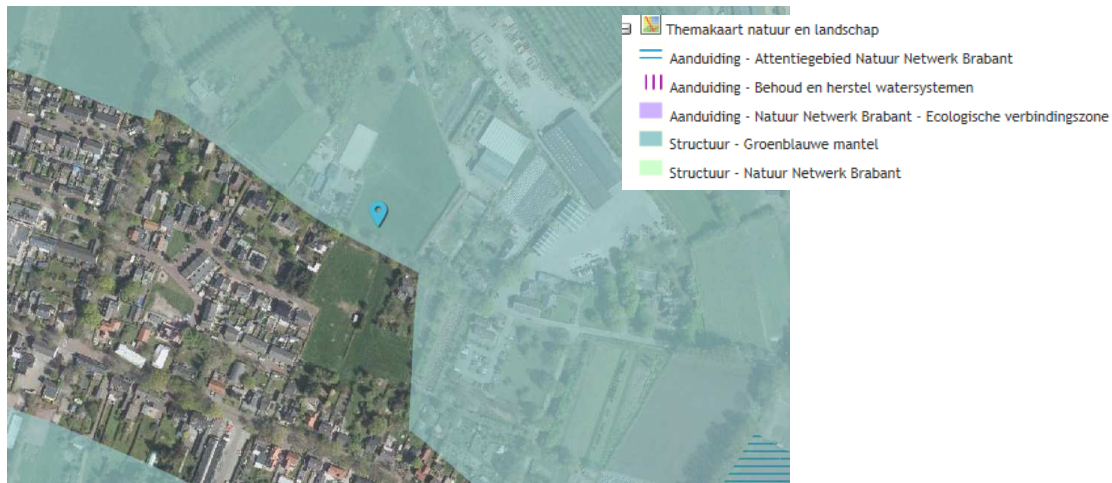
De Verordening ruimte Noord-Brabant, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader bij een ruimtelijke ontwikkeling. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.2.2 Zonering binnen de Verordening ruimte Noord-Brabant

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt

ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties. De regeling Ruimte voor Ruimte geeft aan dat een passende locatie voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het plangebied (met een blauwe marker aangeduid) op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Figuur 12: Themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant voor het plangebied en omgeving

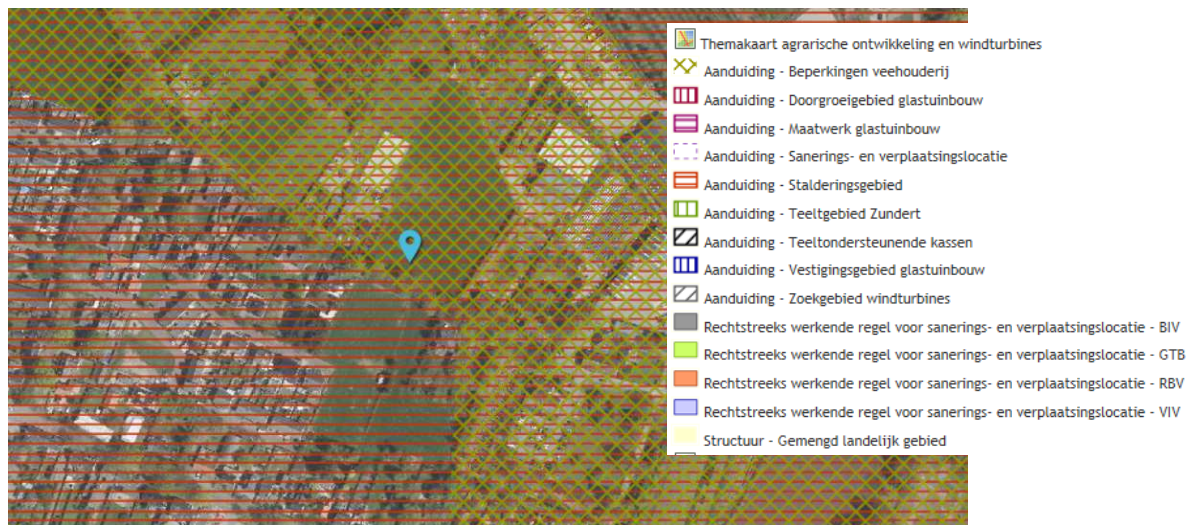
Op de themakaart 'cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is vastgelegd dat een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling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



Figuur 13: Themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant voor het plangebied en omgeving

Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' kent het plangebied de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische

ontwikkelingen en windturbines' waarop ligging van het plangebied met een blauwe marker is aangeduid.



Figuur 14: Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant voor het plangebied en omgeving

Het plangebied is niet aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

4.2.2.4 Artikel 6.8 Ruimte voor Ruimte binnen Groenblauwe mantel

In artikel 6.7 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is gesteld dat nieuwbouw van woningen binnen de 'Groenblauwe mantel' is uitgesloten. Artikel 6.8 biedt een uitzondering van het verbod

op nieuwbouw van woningen, mits wordt voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel':

4.2.2.5 Toepassing binnen het plangebied

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

1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:

a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is in totaal 2.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 7.000 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De bouwtitels worden betrokken via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

b. de Ruimte voor Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, ten noorden van de kern Cromvoirt. Inpassing van de twee beoogde Ruimte voor Ruimte woningen past binnen deze structuur.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Deze omvang is nog niet behaald.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Niet van toepassing.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van de gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De gemeente Vught kent een bijzonder, gevarieerd, groen en natuurlijk

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

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

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

De bewoners van Cromvoirt hebben in 2011 een dorpsontwikkelingsplan opgesteld in samenwerking met de gemeente en maatschappelijke partijen. Hierin heeft het dorp een visie opgesteld voor de toekomstige leefbaarheid van Cromvoirt, welke als visie door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze visie positioneert het dorp zich als levendig authentiek dorp met sterke banden met haar multifunctionele buitengebied. De authenticiteit wordt geborgd door het behoud van de karakteristieke dorpslinten inclusief bestaande doorzichten naar het buitengebied. Een deel van de open bebouwingslinten bevindt zich aan de St. Lambertusstraat en de Loverensestraat binnen de bebouwde kom van Cromvoirt. Deze linten waren van oorsprong open boerderijlinten en zijn in de loop der tijd verdicht. Inbreiding langs deze linten is evenwel mogelijk mits de belangrijkste doorzichten behouden blijven. De afwisseling tussen bouwkvavels en doorzichten symboliseert de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Nieuwe woningen zijn toelaatbaar, mits de waardevolle doorzichten behouden blijven en gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus regeling of de ruimte voor ruimte regeling.

Met de beoogde herontwikkeling wordt het lint aan de Achterstraat verdicht middels de toevoeging van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Er wordt echter rekening gehouden met de te behouden doorzichten. Ten westen en oosten van het plangebied blijft het huidige grasland open en onbebouwd ten behoeve van het behouden van een doorzicht naar het achterliggende agrarische gebied.

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

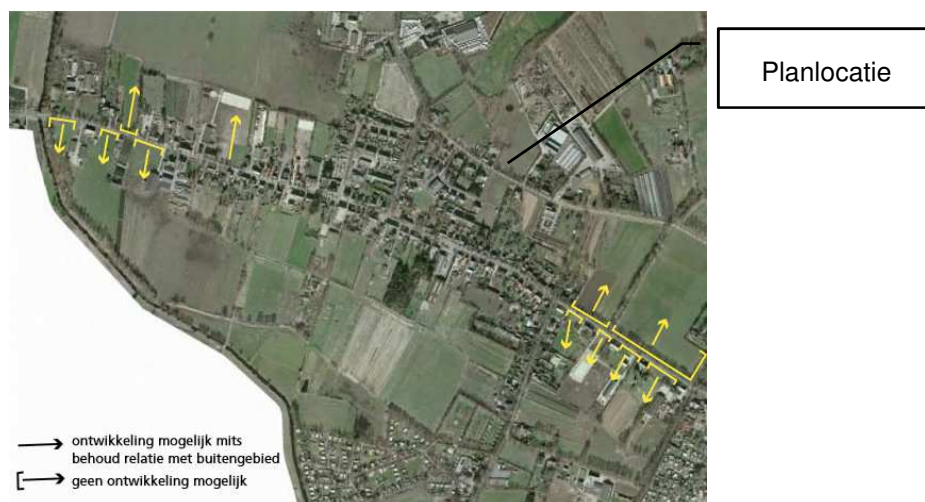
4.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied Vught

De gebiedsvisie Buitengebied Vught is op 20 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gebiedsvisie heeft als doel het bestuur, de beleidsmedewerkers en de burger te faciliteren bij het voeren van regie op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De basis hiervoor zijn

de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de ruimtelijke vormers van het gebied, ofwel de elementen die kenmerkend zijn. Het plangebied is gelegen ten noorden van Cromvoirt. Over Cromvoirt is de volgende typering opgenomen:

“Cromvoirt is een klassiek en oud lintdorp ten westen van Vught, gelegen op een dekzandrug; hoog en droog. Ter hoogte van het lint zijn de percelen zeer smal, langgerekt en haaks op de weg gelegen. De percelen zijn in de loop der tijd meerdere malen opgedeeld vanwege de goede grond voor wonen en landbouw. Een groot deel van de percelen is nog voorzien van de karakteristieke randbeplanting. Karakteristiek is dat de lintstructuur deels open en gesloten is. Aan en rondom het lint staan hoofdzakelijk karakteristieke boerderijen, nu hoofdzakelijk in gebruik als woning. Opvallend is de uitbreiding van het lint aan de noordzijde. Aan de zuidkant van Cromvoirt liggen nabij de IJzeren Man drie campings. Cromvoirt en omgeving is ‘rood’ van aard en heeft een multifunctioneel karakter.

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Gebiedsvisie Buitengebied Vught waarop de openheid en beslotenheid van het dorpslint door Cromvoirt, zoals hierboven omschreven, zichtbaar is.



Figuur 15: Beeld met gewenste openheid en doorzichten voor bebouwingslint door Cromvoirt

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

Structuurvisie Vught het meest actuele beleid betreft. Het plangebied aan Achterstraat ong. is in deze Structuurvisie aangewezen als gelegen binnen het 'zeer kleinschalig agrarisch gebied'.

De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het kleinschalige landschap aan Achterstraat is een passende ontwikkeling. Ten noorden van de beoogde woningen is zicht op bedrijvigheid van bedrijven aan de Achterstraat die schuin achter het plangebied gelegen zijn. Met de beoogde woningbouw worden derhalve geen zichtlijnen verstoord. Een gedeelte van het plangebied, tussen het plangebied en Achterstraat 6, blijft open en onbebouwd zodat zicht op het achterliggende landschap op dit gedeelte van het perceel behouden blijft.

4.3.3 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening

Door de gemeenteraad van Vught is op 4 februari 2016 de Welstandsnota gemeente Vught 2^e herziening vastgesteld. In deze welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van het buitengebied waarvoor welstandsniveau 1 van toepassing is. Voor de beoordelingscriteria valt de ontwikkeling onder thema 1 'Landgoederen, traditionele boerderijen, (agrarische) bedrijven in het buitengebied en woningen'. Voor dit thema zijn beoordelingscriteria opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. Deze criteria zijn opgenomen in paragraaf 3.2.2.

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

4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

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

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

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap'. Het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen is op grond van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet mogelijk binnen deze bestemming. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden hiertoe opgenomen. De gemeente Vught heeft ervoor gekozen de regeling Ruimte voor Ruimte niet verder op te nemen in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' conserverend van aard is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De oprichting van de twee beoogde Ruimte voor Ruimte

woningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een bestemmingsplanprocedure nodig om de twee Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen binnen het plangebied aan Achterstraat ong. te Cromvoirt.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Beleid

5.1.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied of een beschermd gebied waterhuishouding.

5.1.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

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

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

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

5.1.3 Watersysteem

5.1.3.1 Bodem

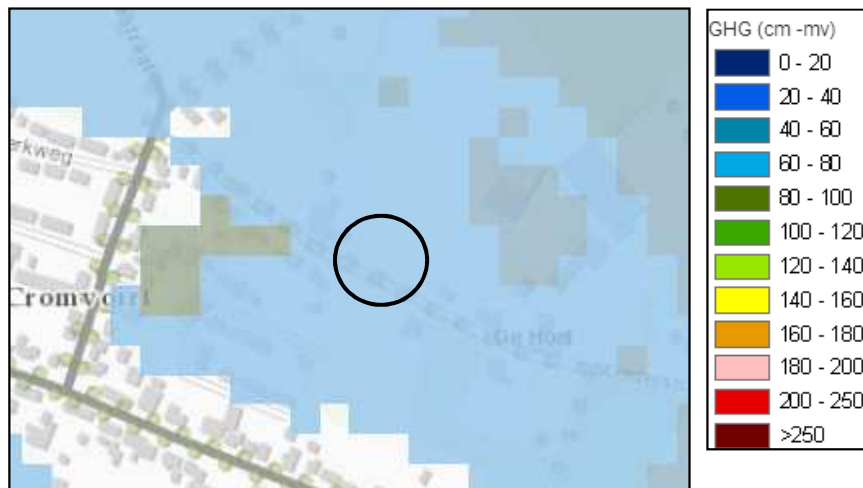
Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt circa 5,15 meter boven NAP.

5.1.3.2 Oppervlaktewater

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

5.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv. De GLG bedraagt 180-200 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop de GHG voor het plangebied is weergegeven.



Figuur 16: GHG binnen het plangebied

5.1.4 Huidige en toekomstige situatie

5.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden twee Ruimte voor Ruimte woningen met bijgebouwen opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 930 m² toenemen, bestaande uit circa 470 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 160 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 300 m² aan terreinverharding. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende figuur.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	0	470
Terrein erfverharding	0	300
Onverhard terrein	2.175	1.151
Totaal	2.175	2.081

Figuur 17: Huidig en beoogd verhard en onverhard oppervlak binnen plangebied

5.1.4.2 Afvalwater

Aan Achterstraat is reeds een rioolstelsel gelegen. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze riolering. Het rioolstelsel beschikt over voldoende capaciteit voor de toevoeging van twee woningen aan de Achterstraat.

5.1.4.3 Hemelwater

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

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

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

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

Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 580 m². Ten behoeve van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt derhalve gerekend met een oppervlakte van circa 1.160 m² nieuw verhard oppervlak. Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Er dient een omvang van 6 mm per m² te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 70 m³: 35 m³ per woning. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 35 m³ per woning en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt. Het perceel biedt ruimschoots de ruimte hiervoor. Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld.

5.1.4.4 Voorschrift voor borging van waterbelangen in bestemmingsplannen.

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

5.1.5 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

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

5.2 Natuur

5.2.1 Natura 2000-gebieden

De Natura 2000 is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is in Nederland verankerd in de Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden. De instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied mogen niet aangetast worden door ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 1 kilometer ten noorden van het plangebied is het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied gelegen. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Habitatrichtlijngebied.



Figuur 19: Beeld van de ligging van het plangebied (indicatief aangeduid met een rode cirkel) ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving

Door de grote afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van het project is er geen kans op een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

5.2.2 Ecologie

5.2.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventionie, Conventionie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts

eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Door Maassen ecologisch advies en onderzoek is ter plaatse van het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 november 2016 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Conclusie en aanbeveling

Flora en faunawet

- *Buiten vleermuizen die langs de terreinranden foerageren worden geen strikt beschermde soorten binnen het plangebied verwacht.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen kunnen worden aangemerkt of als verblijfplekken die als onderdeel van de functionele leefomgeving strikt beschermd zijn. Zover deze in de omgeving aanwezig zijn liggen ze op voldoende afstand om verstoring te kunnen vermijden.*
- *Niet geheel uitgesloten kan worden een aantal licht beschermde soorten zoogdieren en amfibieën. Voor deze soorten geldt vrijstelling en wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.*

Concluderend kan gesteld worden indien gegarandeerd kan worden dat geen broedvogels nabij het plangebied verstoord worden, wordt als gevolg van de herontwikkeling van de locatie, zowel in de uitvoerende fase als daarna, geen negatieve effecten verwacht op strikt beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Voorzorgsmaatregelen

- *Bij uitvoering van de plannen dient het broedseizoen in acht genomen te worden indien niet voldoende gegarandeerd kan worden dat broedgevallen binnen de invloedssfeer van de bouwlocatie niet verstoord worden. Als aanbeveling geldt, om bij wijze van voorzorgsmaatregel elke schade aan broedgevallen uit te sluiten, de bouw geheel buiten het broedseizoen plaats te laten vinden. Als broedseizoen wordt de periode half maart- half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.*
- *Voor aanwezigheid van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen.*

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om lichtbelasting zowel in de vorm van bouwverlichting in de uitvoerende fase als buitenverlichting na de bouw zo beperkt mogelijk te houden. Geen bouwverlichting of armaturen richten op groen van hagen en wegbomen waarlangs vleermuizen foerageren en vogels rusten en broeden.

Mitigerende en compenserende maatregelen

Na de bouw wordt het deel van het perceel dat onbebouwd blijft van een inrichting voorzien die aansluit op de landschappelijke en ecologische omgeving. Hiervoor worden inheemse en vruchtdragende houtgewassen aangeplant. Deze inrichting zal het leefgebied van Das, vogels en vleermuizen verrijken en de nabije NNN- structuur versterken.

Ontheffingsaanvraag

Indien verstoring van broedvogels uitgesloten kan worden is een ontheffingsaanvraag niet noodzakelijk.

Vervolg onderzoek

Vervolg onderzoek is niet noodzakelijk.

Samenvattend

Indien de hiervoor genoemde voorzorgsmaatregelen en aanbevelingen in acht worden genomen, worden ten gevolge van uitvoering van de plannen en herontwikkeling van de planlocatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag is alleen noodzakelijk indien niet gegarandeerd kan worden dat broedvogels niet verstoord worden."

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een verstoring van flora- en faunawaarden in de omgeving.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

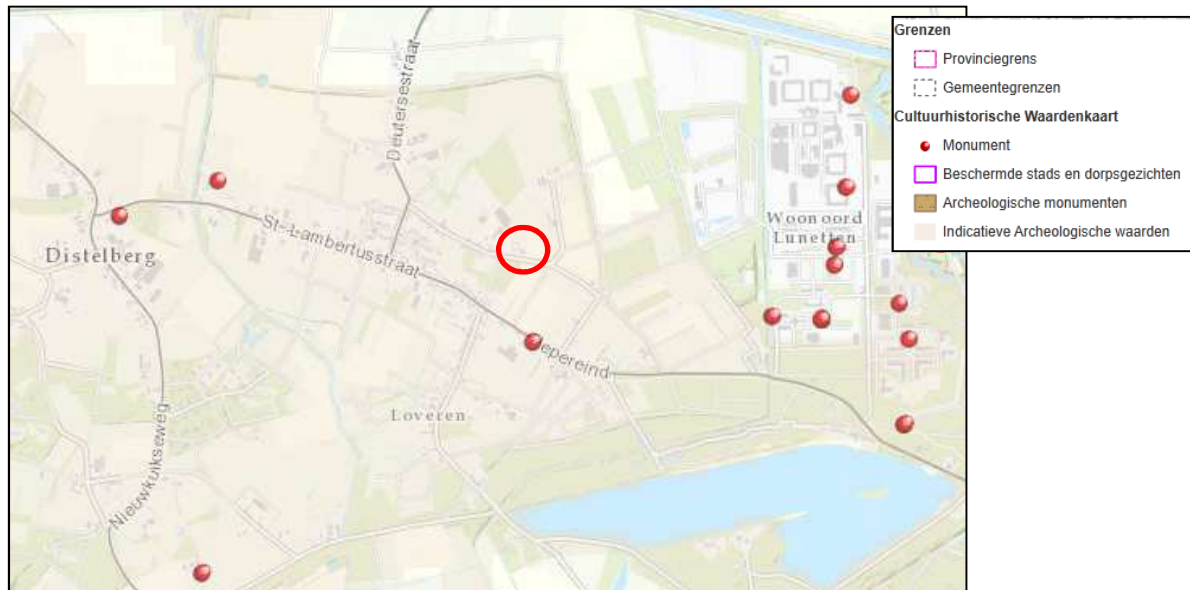
5.3.1 Archeologie

5.3.1.1 Inleiding

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en buiten de planlocatie worden bewaard. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

5.3.1.2 Archeologisch onderzoek

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



Figuur 20: Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en de omgeving hiervan

5.3.1.3 Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is archeologisch uitgevoerd. Dit onderzoek uitgevoerd door Archeopro d.d. 1 december 2016, rapportnummer 16098. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder samengevat opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied gezien de ligging buiten een gradiëntzone en niet in de nabijheid van open water, hooguit een middelhoge archeologische verwachting voor archeologische resten van tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. Voor nederzettingen en grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd en de Romeinse geldt een middelhoge verwachting omdat deze eerder op de hoger gelegen delen van het dekzandlandschap op het zuidelijke deel van het onderzoeksgebied zullen hebben gelegen. In verband met de ligging aan een historische weg pal ten oosten van een oude boerderij, geldt echter wel een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied oorspronkelijk uit een podzolbodem bestond waarvan de top ongeveer op het niveau van het huidige maaiveld zal hebben gelegen. Op veruit de meeste boorpunten is deze oorspronkelijke bodem tot minimaal 65 centimeter beneden de top van het prehistorische sporenniveau verstoord. Uit de vondsten uit de verstoorde toplagen blijkt dat deze in de negentiende/twintigste eeuw ontstaan zullen zijn. Dit betekent dat binnen het plangebied nauwelijks meer dan de onderste delen van diepe grondsporen bewaard gebleven kunnen zijn. Overigens heeft het naboren met een megaboer en het zeven van

het hiermee opgeboorde zand, geen archeologische indicatoren opgeleverd die op de aanwezigheid van degelijke grondsporen zouden kunnen wijzen.

In verband met de overwegend diepe bodemverstoring en het ontbreken van relevante archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

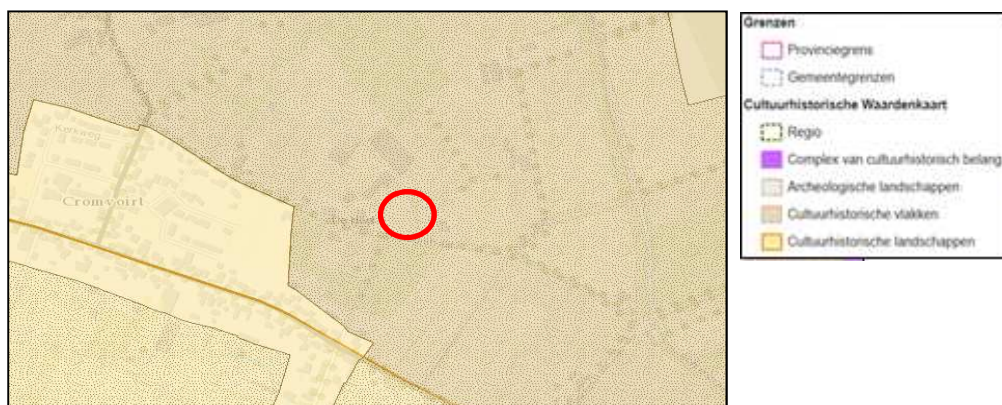
Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Wij adviseren dit te doen bij de gemeente Vught en bij de provinciaal archeoloog.”

Uit het gevoerde onderzoek blijkt dat er met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden verloren zullen gaan.

5.3.2 Cultuurhistorie

5.3.2.1 Inleiding

De aardkundige waarden die binnen de provincie Noord-Brabant aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. In de toelichting van de Verordening ruimte is vermeld dat plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied dat is aangegeven als 'cultuurhistorische vlak', aantasten. Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen in een cultuurhistorisch vlak. Voor gebieden die als zodanig zijn aangewezen gelden regels betreffende het behoud van cultuurhistorische waarden. Navolgende figuur is een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangegeven.



Figuur 21: Uitsnede kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart', waarop de ligging van plangebied indicatief met een rode cirkel is aangeduid

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat', binnen het cultuurhistorisch vlak 'Baardwijkse Overlaat'. Deze aanduidingen worden hierna toegelicht.

5.3.2.2 Cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. De Beerse en Baardwijkse Overlaat is aangewezen als Nationaal Landschap (met CHW-code 'LSBO'). Het systeem van de Beerse Maas was het meest uitgebreide overlaatstelsel van ons land. De inrichting en het gebruik van het gebied waren geheel op deze functie afgestemd. Als strategie voor behoud van dit landschap is opgenomen:

- Behoud open landschap
- Behoud en leefbaar maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen
- Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van de Beerse Overlaat
- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving

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

5.3.2.3 Cultuurhistorisch vlak Baardwijkse Overlaat

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak 'Baardwijkse Overlaat' (CHW-code 'BO01'). Het gebied van de Baardwijkse Overlaat, sinds 1766 onderdeel van het systeem van de Beerse Maas, heeft tal van waterstaatkundige elementen die een fascinerend beeld geven van 800 jaar waterbeheer. Als strategie voor dit vlak is het beschermen van genoemde waarden en kenmerken opgenomen. Het plangebied is niet aangeduid als een te beschermen kenmerk en heeft ook geen cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen tast ook geen waarden of kenmerken in de directe omgeving aan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

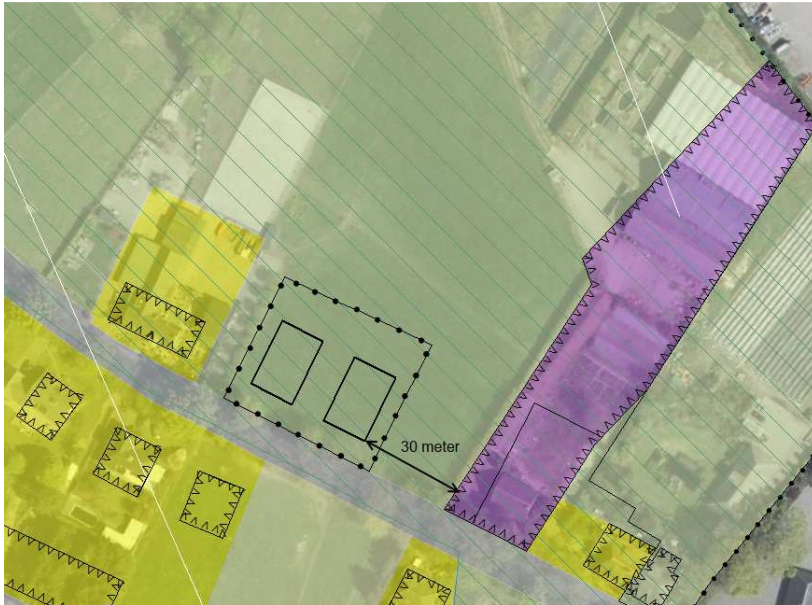
5.4.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de omgeving van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven worden navolgend nader toegelicht.

5.4.2 Hoveniersbedrijf

Aan Achterstraat 10 is het voormalige hoveniersbedrijf 'Lofra Garden en Pooldesign' gesitueerd. Dit hoveniersbedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor richtlijnafstand van 50 meter

aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het aspect geluid vormt hiervoor de maatgevende factor. De eerste beoogde woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van 30 meter van de bedrijfsbestemming, waarmee in principe niet kan worden voldaan aan de richtafstand zoals weergegeven in de VNG-brochure. Navolgende figuur geef een kaart met de afstand van de eerst op te richten nieuwe woning tot de bedrijfsbestemming aan Achterstraat 10.



Figuur 22: Afstand van woning tot aan te houden bedrijf aan Achterstraat 10

Van deze richtafstand kan echter gemotiveerd worden afgeweken. Door Tritium advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 6 februari 2018 met documentkenmerk 1703/141/RV-01 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusie uit dit onderzoek is hierna samengevat opgenomen.

Het plangebied grenst ten zuidoosten aan een voormalig hoveniersbedrijf (Achterstraat 10). De locatie is ook als zodanig bestemd. Het perceel staat echter al enige tijd te koop en de opstallen op het perceel worden thans verhuurd ten behoeve van meubelopslag. Het aspect industrielawaai heeft echter betrekking op het planologisch gebruik van deze locatie als hoveniersbedrijf (milieucategorie 3.1). Een dergelijk bedrijf voert met name elders werkzaamheden uit. De maatgevende bedrijfsactiviteiten op de eigen locatie zijn voertuigbewegingen (incl. laden en lossen) en onderhoud van materieel.

Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk. Uitgaande van een categorie 3.1 bedrijf en een gebiedstypering "rustige woonwijk" kan voor geluid worden uitgegaan van een richtafstand van 50 meter. Aangezien er in de onderhavige situatie voor de beoogde nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen niet wordt voldaan aan deze richtafstand dient het akoestisch onderzoek enerzijds aan te tonen dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor een

goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat dit thans niet in gebruik zijnde bedrijf niet beperkt wordt in de vergunde c.q. toegestane milieuruimte (geluidruimte) als gevolg van het onderhavig planvoornemen.

De totale geluiduitstraling is bepaald ten gevolge van alle mogelijke geluidrelevante activiteiten op het inrichtingsterrein. De laatst verleende milieuvergunning van de locatie (d.d. september 1997) is als basis gebruikt voor de relevante activiteiten. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT-principe daar er naast de realisatie van een 1,8 meter hoge geluidafschermdende voorziening aan de oostzijde van de erfgrans van woning 1 redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn om de geluidbelasting op de nieuwe woningen verder terug te dringen.*
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat op de gevels van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluideisen zoals omschreven in het stappenplan (stap 2) van de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (partiële herziening).*
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) kan worden gesteld dat op de gevels van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geluideisen zoals omschreven in het stappenplan (stap 3) van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (partiële herziening).*
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.*
- Ter plaatse van de erfgrans aan de oostzijde van woning 1 dient een 1,8 meter hoge geluidafschermdende voorziening te worden aangebracht tot 1,5 meter voorbij de gevellijn van de woning om te kunnen voldoen aan stap 2 uit de VNG-uitgave. Dit is echter bestemmingsplantechnisch niet mogelijk. Het aanbrengen van een geluidscherm voorbij de gevellijn van de woning is alleen toegestaan indien deze een maximale hoogte heeft van 1,0 meter. Dit heeft geluidtechnisch echter geen effect. Met een geluidscherm tot de gevellijn van de woning (met hoogte 1,8 meter) kan er echter nog wel voldaan worden aan stap 3. Bij stap 3 dient de cumulatie van geluidbronnen in de omgeving in beeld te worden gebracht. De bedrijven in de omgeving liggen op grotere afstand tot de nieuwe woningen. Verkeer en activiteiten van deze bedrijven hebben geen relevante geluidbijdrage op de woningen. Daarnaast zijn de woningen gelegen aan een weg welke in een 30 km/uur zone is gelegen. Het betreft een rustig gebied (conform VNG-uitgave). Het verkeer heeft derhalve geen relevante bijdrage op de gevel. Cumulatie van het geluid zal er niet toe leiden dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau op de woningen hoger wordt dan 50 dB(A) etmaalwaarde. Bij stap 3 dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het deze geluidbelasting acceptabel acht.*

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens een representatieve situatie voor een fictief hoveniersbedrijf berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van

de gevels van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er hierdoor geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.”

De richtlijnafstand voor geluid kan gemotiveerd worden teruggebracht op basis van het akoestisch onderzoeksrapport en de maatregelen die hieruit voortvloeien. Voor gevaar en stof geldt een richtlijnafstand van 10 meter. De beoogde woningen worden buiten deze richtlijnafstanden opgericht. Voor geur geldt een richtlijnafstand van 30 meter. Voldaan wordt aan deze richtlijnafstand. Aan de voorzijde van het bedrijf is de bedrijfswoning met inrit gelegen. Daarachter vindt de bedrijfsvoering van het hoveniersbedrijf plaats. De bedrijfsactiviteiten zijn ten alle tijden buiten deze aan te houden richtlijnafstand van 30 meter gelegen, wanneer het bedrijf weer zou worden opgestart.

5.4.3 Cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf

Aan Achterstraat 16-18 is het cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf J. van Esch b.v. gelegen. Het bedrijf biedt een totaalpakket aan diensten op het gebied van cultuur- en civieltechniek voor de buitenruimte. Dit bedrijf valt te categoriseren als een milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 80 meter tot de dichtstbij zijnde gelegen hoek van dit bedrijf en is derhalve ruim buiten de richtafstanden gelegen.

5.4.4 Conclusie

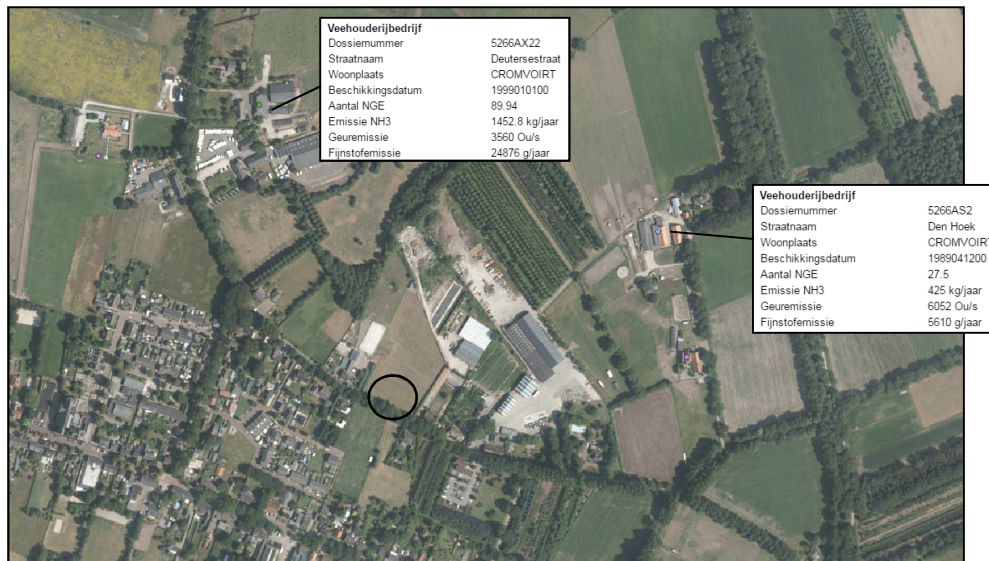
Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied aan Achterstraat nabij 6 te Cromvoirt.

5.5 Geurhinder

5.5.1 Inleiding

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

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de provinciale veehouderijbedrijvenkaart, waarop de omliggende veehouderijen inzichtelijk zijn gemaakt.



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

5.5.2 Voorgrondbelasting

5.5.2.1 Inleiding

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Vught heeft geen geurverordening vastgesteld. Voor het plangebied blijft de norm gehandhaafd op de wettelijke standaardnorm van 14 oue/m³ voor het buitengebied. Met behulp van het programma V-Stacks Vergunning is de geurhinder van de individuele bedrijven op het plangebied berekend.

5.5.2.2 Voorgrondbelasting bedrijf Deutersestraat 22

Voor de veehouderij aan Deutersestraat 22 is een vergunning verleend voor een melkveebedrijf waar ondergeschikt vleesstieren tot een aantal van 100 dieren worden gehouden. De geuremissie van het bedrijf bedraagt 3.560 oue/s. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 400 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het dierbestand, ontleend aan het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant.

5266 AX, Deutersestraat 22, CROMVOIRT

Beschikingsdatum: 01-01-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalkkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	50	440	0	60	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	52	203	0	13	0	2
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	100	810	100	17	3560	17
Totale						202	1453	100	90	3560	25

Figuur 24: Vergunde dieren aantallen Deutersestraat 22 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Hierna is de berekening van de voorgrondbelasting met het programma V-Stacks Vergunning opgenomen betreffende de voorgrondbelasting berekening van het bedrijf aan Deutersestraat 22 ten opzichte van het plangebied.

Naam van het bedrijf: Achterstraat ong. ten opzichte van Deutersestraat 22

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg-nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Emissie Deutersestraat 22	144 428	408 421	6,0	6,0	0,50	4,00	3 560

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Plangebied NW	144 544	408 084	14,0	0,3
3	Plangebied NO	144 594	408 058	14,0	0,3
4	Plangebied ZO	144 586	408 042	14,0	0,2
5	Plangebied ZW	144 536	408 067	14,0	0,3

Figuur 25: Berekening voorgrondbelasting van het bedrijf Deutersestraat 22 ten opzichte van het plangebied

Uit de voorgrondbelastingberekening blijkt dat er sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 0,3 oue/m³, waar een voorgrondbelasting van 14 oue/m³ is toegestaan. Er is geen sprake van een overschrijding van de voorgrondbelasting op het plangebied van het bedrijf aan Deutersestraat 22.

5.5.2.3 Voorgrondbelasting bedrijf Den Hoek 2

Voor de veehouderij aan Den Hoek 2 is een vergunning verleend voor een vleeskalverenbedrijf. De geuremissie van het bedrijf bedraagt 6.052 oue/m³. Het bedrijf is gelegen op een afstand van circa 385 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het dierbestand, ontleend aan het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant.

5266 AS, Den Hoek 2, CROMVOIRT

Beschikingsdatum: 12-04-1989
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5.1		bedrijf	2,50	140	350	140	20	4984	5
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	2,50	30	75	30	4	1068	1
Totalen						170	425	170	24	6052	6

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen Den Hoek 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Hierna is de berekening van de voorgrondbelasting met het programma V-Stacks Vergunning opgenomen betreffende de voorgrondbelasting berekening van het bedrijf aan Den Hoek 2 ten opzichte van het plangebied.

Naam van het bedrijf: Achterstraat ong. ten opzichte van De Hoek 2

Berekende ruwheid: 0,34 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg- nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snellh.	E-Aan- vraag
1	Emissie Den Hoek 2	144 873	408 248	6,0	6,0	0,50	4,00	6 052

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Plangebied NW	144 544	408 084	14,0	0,5
3	Plangebied NO	144 594	408 058	14,0	0,6
4	Plangebied ZO	144 586	408 042	14,0	0,5
5	Plangebied ZW	144 536	408 067	14,0	0,5

Figuur 27: Berekening voorgrondbelasting van het bedrijf Den Hoek 2 ten opzichte van het plangebied

Uit de voorgrondbelastingberekening blijkt dat er sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 0,6 oue/m³, waar een voorgrondbelasting van 14 oue/m³ is toegestaan. Er is geen sprake van een overschrijding van de voorgrondbelasting op het plangebied van het bedrijf aan Den Hoek 2.

5.5.2.4 Conclusie

Er is geen sprake van overschrijding van de voorgrondbelasting van bedrijven in de omgeving tot het plangebied.

5.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn. Er zijn twee bedrijven gelegen binnen een afstand van 500 meter tot het plangebied. Deze bedrijven zijn bepalend voor de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Bij cumulatie van deze bedrijven geldt een voorgrondbelasting van maximaal 0,7 oue/m³ op het plangebied. Hiermee is ook de achtergrondbelasting zeer goed. Er is geen sprake van een onacceptabel woon- en leefklimaat.

5.5.4 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijbedrijven

Omliggende veehouderijbedrijven mogen ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Tussen de omliggende veehouderijbedrijven en het plangebied zijn reeds verschillende woonbestemmingen gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied zullen daarmee niet de eerst belemmerende geurgevoelige objecten zijn ten aanzien van deze veehouderijen. Deze veehouderijen worden dan ook door de beoogde herontwikkeling niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.6 Geluid

5.6.1 Inleiding

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

5.6.2 Onderzoek

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, d.d. 23 november 2016 met documentkenmerk 1610/042/RV-01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Samenvatting en conclusie

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de Achterstraat gelegen buiten de bebouwde kom (60 km/uur zone). Het bouwplan is tevens gelegen aan het gedeelte van de Achterstraat gelegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur zone).

Voor zowel het gedeelte van de Achterstraat met een snelheidsregime van 60 km/uur als 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weggedeelten de voorkeursgrenswaarde respectievelijk de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere grenswaarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere grenswaarde, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de beoogde woning. Het aspect geluid is niet limiterend voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

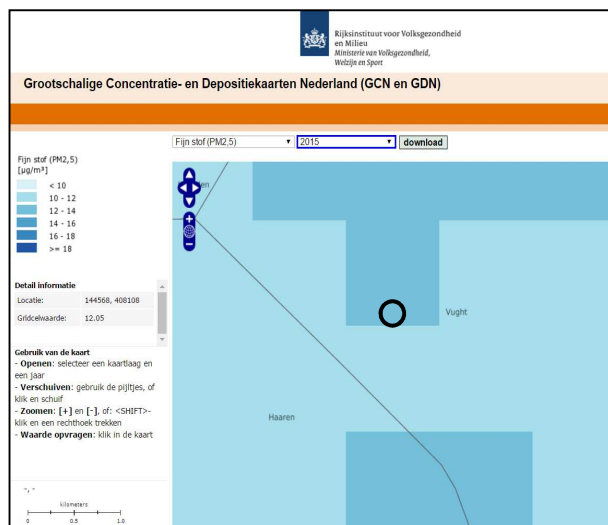
5.7.1 Bijdrage aan de luchtkwaliteit

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

5.7.2 Achtergrondbelasting luchtkwaliteit

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

jaargemiddelde concentratie. Navolgende figuur geeft een achtergrondbelasting weer voor PM_{2,5} in het jaar 2015. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 28: Achtergrondbelasting PM_{2,5} voor de omgeving van het plangebied in 2015

De achtergrondconcentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied bedraagt 12,05 µg/m³. Derhalve wordt ruim voldaan aan de grenswaarde. Gesteld kan dan ook worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor het oprichten van een nieuwe woning. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 25 november met projectnummer B1778 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen zijn hierna opgenomen.

“Conclusies en aanbevelingen

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) is een gehalte aan koper gemeten boven de achtergrondwaarde. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond is een gehalte aan kwik gemeten boven de achtergrondwaarde. Uit de bodemkwaliteitskaart van gemeente Vught blijkt dat gehalten aan zware metalen verhoogd aanwezig kunnen zijn in de regio ten opzichte van de vastgestelde achtergrondwaarden. De verhogingen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek. In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan zink, barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

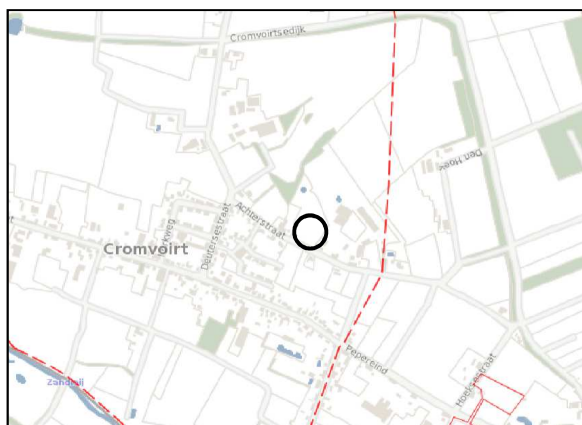
De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herbestemming en nieuwbouw van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.9 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

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



Figuur 29: Uitsnede kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant ten opzichte van het plangebied

De bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen is in het kader van de externe veiligheid mogelijk. Het plangebied is niet gelegen binnen een invloedsgebied van het spoor, een waterweg, een hoogspanningsleiding of een buisleiding.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeer

Het plangebied is ontsloten aan de Achterstraat. Deze weg betreft een doorgaande weg ten noorden van de kern Cromvoirt. Voor elk van de woningen wordt een inrit toegevoegd aan de Achterstraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe woningen is niet significant. Er zijn geen aanpassingen aan de Achterstraat benodigd. Zodra de auto's vanaf het plangebied op de Achterstraat komen, gaan deze auto's op in het heersende verkeersbeeld.

5.10.2 Parkeren

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

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming "Wonen - 5" is opgenomen evenals de plangrens en twee bouwvlakken. De gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' zijn op de planverbeelding opgenomen.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting op de bestemming

6.4.1 Wonen - 5

De voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een Ruimte voor Ruimte woning, tuin, erf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Per bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud per Ruimte voor Ruimte woning mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. Daarnaast zijn bijhorende bouwwerken met een omvang van 80 m² tot 150 m² toegestaan, afhankelijk van de omvang van het hoofdgebouw. De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermb' dient een geluidsschermb met een hoogte van 1,80 te worden te worden opgericht.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Bij de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Vught een anterieure overeenkomst gesloten, waarin tevens ook planschadeverhaal is opgenomen. Voor de ontwikkeling van de beoogde twee woningen zijn door de initiatiefnemer twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitels behoren als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de planstukken, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de veiligheidsregio zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

De provincie Noord-Brabant geeft in een vooroverlegreactie aan dat met de ontwikkeling van de twee woningen sprake is van realisatie van de twee woningen op een planologisch aanvaardbare locatie hiervoor. Ook is de landschappelijke inpassing aanvaardbaar en akkoord. Totdat de benodigde twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn toegevoegd is er echter sprake van strijdigheid met de Verordening ruimte. Twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De twee bouwtitels maken bij vaststelling onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Het verslag van de vooroverlegreacties is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

8.2 Voorontwerp

Over het voorontwerp van een bestemmingsplan kan, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot participatie ex artikel 150 Gemeentewet en de Algemene Inspraak en Participatieverordening worden geboden. Dit is niet aan de orde bij onderhavig bestemmingsplan.

8.3 Ontwerp

Dit bestemmingsplan is met ingang van 28 juni 2018 voor een termijn van 6 weken als ontwerpbestemmingsplan voor één ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het vastgestelde bestemmingsplan is niet aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

8.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;

- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt daarna voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

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