

BESTEMMINGSPLAN
‘LOVERENSESTRAAT ONG.’
HERZIENING ‘BUITENGEBIED 2011’
GEMEENTE VUGHT

VOORONTWERP



PLANGEGEVENS

Naam plan	Loverensestraat ong.
Imro nummer	NL.IMRO.0865.crvbploverensestr.VO01
Contactpersoon	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	E.M. Crijns

Conceptvoorontwerp	Februari 2017
Voorontwerp	Maart 2017 (aanpassingen november 2017)
Ontwerp	
Vastgesteld	

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
2.	HET PLANGEBIED	8
2.1	Ruimtelijke structuur Vught.....	8
2.1.1	Ondergrond.....	8
2.1.2	Bebouwingsstructuur	8
2.2	Functionele structuur Vught.....	9
2.3	Omgeving van het plangebied.....	9
3.	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	Beoogde planologische situatie	11
3.2	Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving	11
3.3	Stedenbouwkundig- en landschapsplan.....	13
3.3.1	Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied	13
3.3.2	Stedenbouwkundige aspecten.....	13
3.3.3	Landschappelijk inpassing	15
4.	BELEIDSKADER.....	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	16
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
4.2	Provinciaal beleid.....	17
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	17
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	18
4.2.3	Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen.....	20
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.3.1	Structuurvisie Vught.....	21
4.3.2	Gebiedsvisie Buitengebied Vught.....	22
4.3.3	Welstandsnota gemeente Vught, 1e herziening	24
4.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	25
5.	OMGEVINGSASPECTEN	27
5.1	Water	27
5.1.1	Inleiding	27
5.1.2	Beleid.....	27
5.1.3	Watersysteem.....	28
5.1.4	Huidige en toekomstige situatie	29
5.1.5	Waterkwaliteit	31
5.2	Wet natuurbescherming	31
5.2.1	Inleiding	31
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	31
5.2.3	Soortenbescherming.....	32

5.2.4	Conclusie	33
5.3	Archeologie	33
5.3.1	Beleidskader	33
5.3.2	Gemeentelijk beleid	34
5.4	Cultuurhistorie.....	34
5.4.1	Inleiding	34
5.4.2	Plangebied.....	34
5.5	Bedrijven en milieuzonering	35
5.5.1	Inleiding	35
5.5.2	Plangebied.....	36
5.6	Geurhinder	36
5.6.1	Inleiding	36
5.6.2	Voorgroondbelasting.....	37
5.6.3	Achtergrondbelasting.....	39
5.6.4	Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijbedrijven.....	39
5.7	Geluid	39
5.8	Luchtkwaliteit	40
5.8.1	Bijdrage aan de luchtkwaliteit	40
5.8.2	Fijn stof.....	40
5.8.3	Conclusie.....	42
5.9	Bodemkwaliteit.....	42
5.10	Externe veiligheid	43
5.11	Verkeer en parkeren	44
5.11.1	Verkeer.....	44
5.11.2	Parkeren	44
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	45
6.3	Algemene toelichting op de regels	45
6.4	Toelichting op de bestemming.....	46
6.4.1	Wonen - 5	46
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	47
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	47
8.	PROCEDURE	48
8.1	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	48
8.2	Voorontwerp	48
8.3	Ontwerp	48
8.4	Procedure	48

BIJLAGEN:

1: Verkennend bodemonderzoek Loverenstraat (H 2149 en 215) Cromvoirt, d.d. juni 2017, opgesteld door Bakker Milieuadviezen Waalwijk

2: Archeologisch onderzoek PM

1. INLEIDING

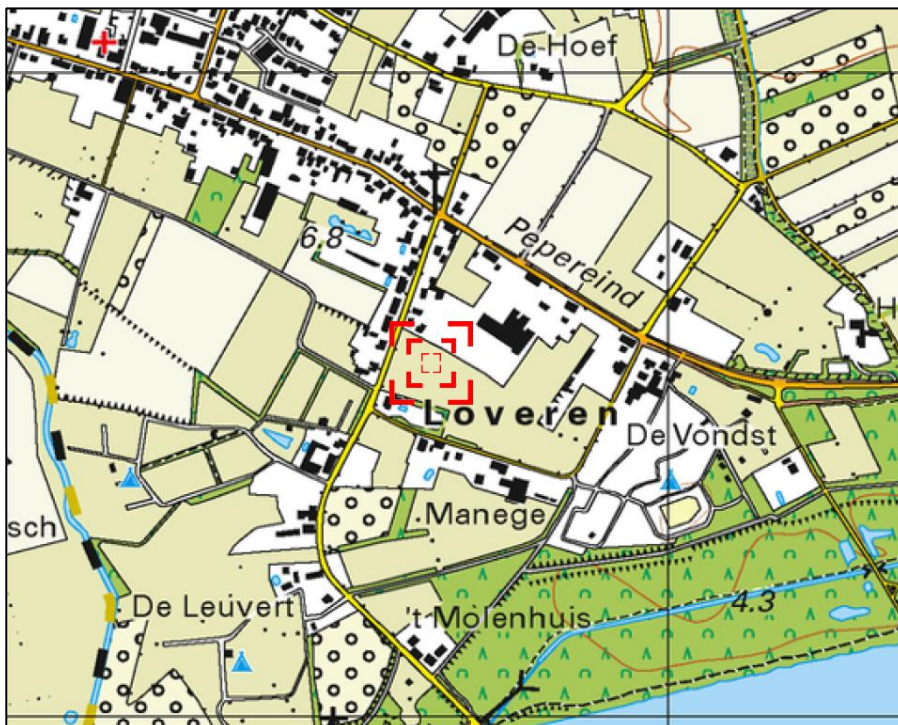
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van de heer en mevrouw van Rooij, hierna initiatiefnemers genoemd. Initiatiefnemers zijn eigenaar van twee percelen gelegen aan de Loverensestraat ongenummerd te Cromvoirt (tussen nummer 6 en 8). De percelen zijn in de huidige situatie onbebouwd en kennen een agrarische bestemming. Initiatiefnemers zijn voornemens de percelen, hierna plangebied genoemd, te ontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Ten behoeve van de herontwikkeling zullen twee bouwtitels betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel een stoppende agrariër elders uit de provincie. Door de gemeente Vught is per brief d.d. 10 maart 2016 onder voorwaarden ingestemd met de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Loverensestraat ongenummerd te Cromvoirt' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

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



Figuur 1: Topografische ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie H, nummer 2178 en 2179. Slechts een deel van de percelen zal herontwikkeld worden ten behoeve van woningbouw. De her te ontwikkelen delen van de percelen hebben respectievelijk een oppervlakte van 1.254 m² en 1.228 m².

Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie van het plangebied en de omgeving hiervan. De betreffende kadastrale percelen zijn hierbij groen gearceerd en het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied waarop de betreffende kadastrale percelen met groen zijn aangeduid en het plangebied daarbinnen met een bolletjeslijn is aangeduid.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de realisering van twee Ruimte voor Ruimte woningen ten doel en 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'. Aan de voorzijde van het perceel ligt de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof'. Eveneens zijn de aanduidingen 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde', 'attentiegebied - ehs', en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' opgenomen. De aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' is op provinciaal niveau ingetrokken met de vaststelling van de Verordening ruimte. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse weer waarbij het plangebied is aangegeven met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' met daarop aangegeven het plangebied.

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.

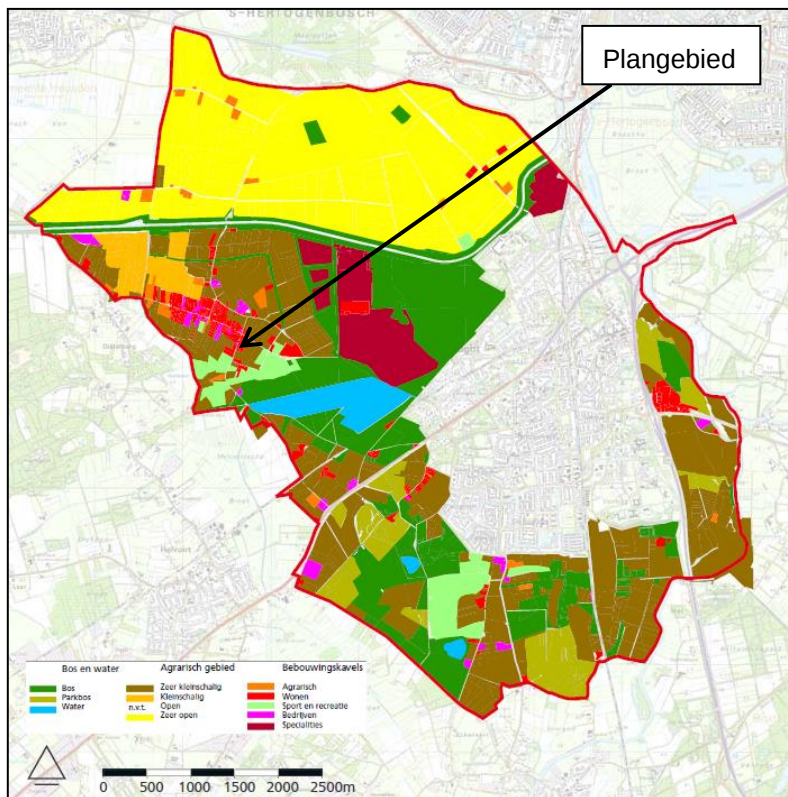
2.1.2 Bebouwingsstructuur

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 zuidoosten van de kern Cromvoirt.

Het plangebied is direct ten zuiden van de kern Cromvoirt gelegen. Cromvoirt betreft een langgerekt bebouwingslint dat is ontstaan rond de Sint Lambertusstraat. De Sint Lambertusstraat gaat over in Pepereind. De Loverensestraat, waaraan het plangebied is gelegen betreft een zijweg van de Sint Lambertusstraat/Pepereind. Ook aan deze straat is er sprake van lintbebouwing, woonfuncties en bedrijvigheid wisselen elkaar af. Het plangebied is gelegen tussen de Loverensestraat 6 en 8 aan de oostzijde van de Loverensestraat. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk woonfuncties.

2.2 Functionele structuur Vught

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, ten zuiden 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, recreatieve functies, woonfuncties en bedrijfsfuncties.

2.3 Omgeving van het plangebied

Het plangebied is thans ingezaaid als agrarisch grasland. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied met een landelijk karakter. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

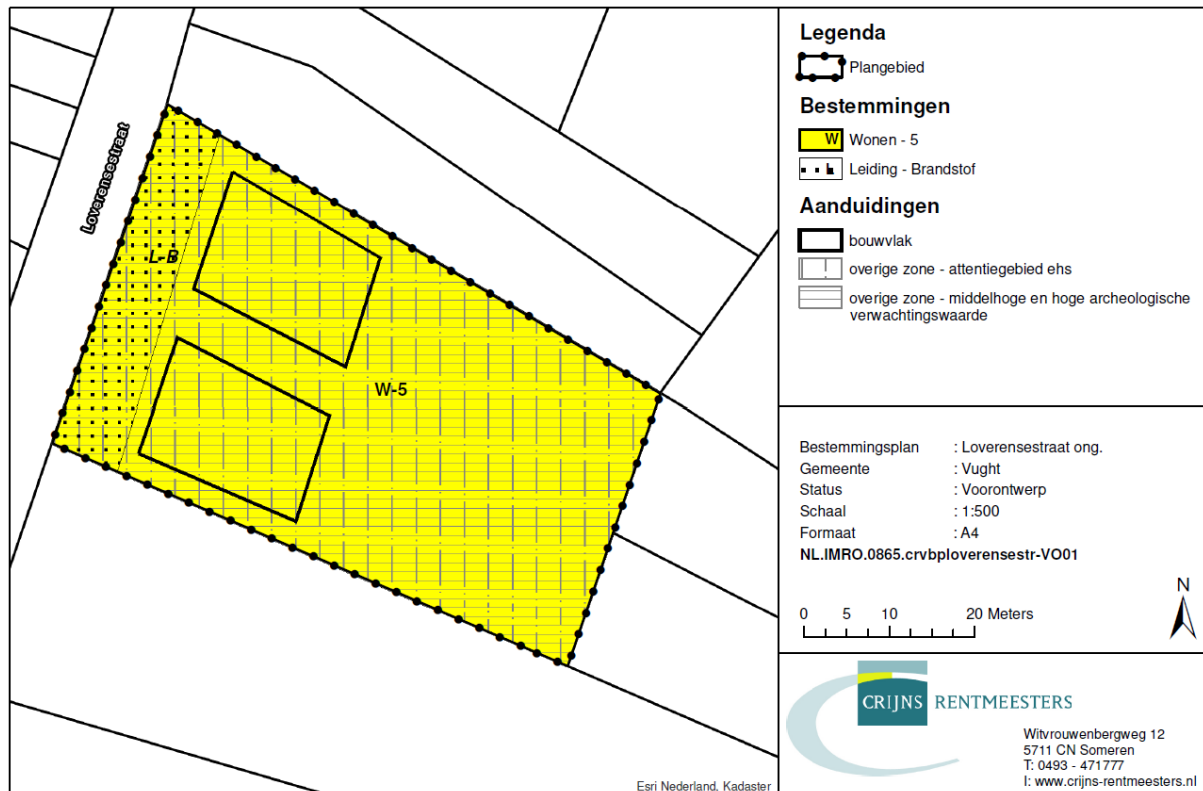


Figuur 5: Luchtfoto van het plangebied en omgeving

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde planologische situatie

De gronden hebben in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap', in de toekomstige situatie zal deze bestemming ter hoogte van het plangebied worden gewijzigd naar een woonbestemming met twee bouwvlakken. Navolgend wordt de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 9: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

3.2 Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

Het plangebied is gelegen aan Loverensestraat ong. (tussen 6 en 8), ten zuidoosten van de kern Cromvoirt. 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 bijgebouwen achter op het terrein. De Loverensestraat wordt aan beide zijde vergezeld door een karakteristieke bomenrij. De Loverensestraat betreft een zijweg van de Sint Lambertusstraat, dit is de hoofdstraat waarlangs Cromvoirt zich gevormd heeft. De bebouwing aan de Sint Lambertusstraat is qua dichtheid vergelijkbaar met stedelijk gebied ten opzichte van het landelijk gebied. Toch heeft de straat door de bomenlaan en ruime opzet van gebouwen en kavels een landelijke uitstraling. Voor het noordelijke deel van de Loverensestraat, waaraan het plangebied is gelegen geldt hetzelfde. De straat loopt richting het zuiden over naar het buitengebied, het plangebied ligt daarmee in een overgangsgebied van meer stedelijk gebied naar landelijk gebied. Hoe verder van de kruising met de Sint Lambertusstraat af hoe meer onbebouwde kavels en doorzichten naar het achterliggende landschap voorkomen. Navolgende figuren geven een beeld van de bebouwing en uitstraling van de Sint

Lambertusstraat en de Loverensestraat en laat de overgang van een meer stedelijk karakter naar het buitengebied zien.



Figuur 6: Beeld Sint-Lambertusstraat vanaf splitsing Sint Lambertusstraat-Loverensestraat, 180 meter van het plangebied



Figuur 7: Beeld Loverensestraat vanaf splitsing Sint Lambertusstraat-Loverensestraat



Figuur 8: Beeld overgang naar landelijke gebied Loverensestraat, circa 230 meter van het plangebied

3.3 Stedenbouwkundig- en landschapsplan

3.3.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van twee ruime vrijstaande woningen aan Loverensestraat ong. in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De Ruimte voor Ruimte woningen zullen aansluiten op de bebouwingsstructuur in de omgeving waarbij sprake is van overwegend ruime kavels met vrijstaande woningen. De woningen zijn passend in de overgang van meer stedelijk gebied naar platteland. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels ten opzichte van de omgeving.



Figuur 9: Ligging Ruimte voor Ruimte kavels ten opzichte van de directe omgeving

3.3.2 Stedenbouwkundige aspecten

Binnen het plangebied wordt een tweetal woningen opgericht aan de Loverensestraat ong. te Cromvoirt, op een deel van het grasland tussen Loverensestraat 6 en 8. Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.405 m². De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels zullen derhalve ieder een oppervlakte kennen van circa 1.200 m². De woningen worden georiënteerd op de Loverensestraat. De twee Ruimte voor Ruimte woningen krijgen een landelijke uitstraling passend bij de woningen in de omgeving.

De woningen zullen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een duidelijke kapvorm. De woningen worden met de kopse gevel op de weg georiënteerd. De goothoogte bedraagt conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter. De woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.500 m³. De

bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 80 m² met dien verstande dat bij woningen die groter zijn dan 1.000 m³ de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 10% van de inhoud van de woning bedraagt tot een maximum van 150 m², de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Om tegemoet te komen aan de diversiteit binnen het straatbeeld worden kapvorm en nokrichting vrij gelaten. Een plat dak kan worden toegepast indien de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig worden geschaad.

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 welstandniveau 1. Voor de bouw van woningen in het buitengebied gelden de volgende welstandsbepalingen, bij deze welstandsbepalingen zal worden aangesloten.

“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.”*

Tevens zal het huidige doorzicht naar achterliggende landschap dat bestaat tussen Loverensestraat 6 en 8 met de ontwikkeling niet verdwijnen. Het volledige doorzicht heeft een frontbreedte van meer dan 100 meter. Met de beoogde herontwikkeling zal hiervan circa 40 meter worden ingezet ten behoeve van twee nieuwe bouwkwavels.

3.3.3 Landschappelijk inpassing

3.3.3.1 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.

3.3.3.2 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 knip- en scheerhagen 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. Tevens zullen solitaire bomen en struiken op de kavels geplaatst worden. De achterzijde van de percelen behoudt de agrarische bestemming en zal midden een bloemenweide met fruitbomen en knotwilgen landschappelijk worden ingericht. Tevens wordt op de achterste zijde van het perceel een poel aangelegd. In totaal blijft met de ontwikkeling circa 60 meter aan vrij doorzicht ten zuiden van het plangebied behouden. Met de landschappelijke inpassing wordt het doorzicht naar het achterliggende landschap dat overblijft ten zuiden van het plangebied geaccentueerd. Aan de voorzijde van het perceel zijn een aantal Eiken aanwezig welke onderdeel uitmaken van de karakteristieke bomenlaan aan de Loverensestraat. In overleg met de gemeente is bepaald welke van deze Eikenbomen in samenhang met de ontwikkeling behouden dienen te worden. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing ter plaatse van het plangebied na de beoogde herontwikkeling. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd.



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

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. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

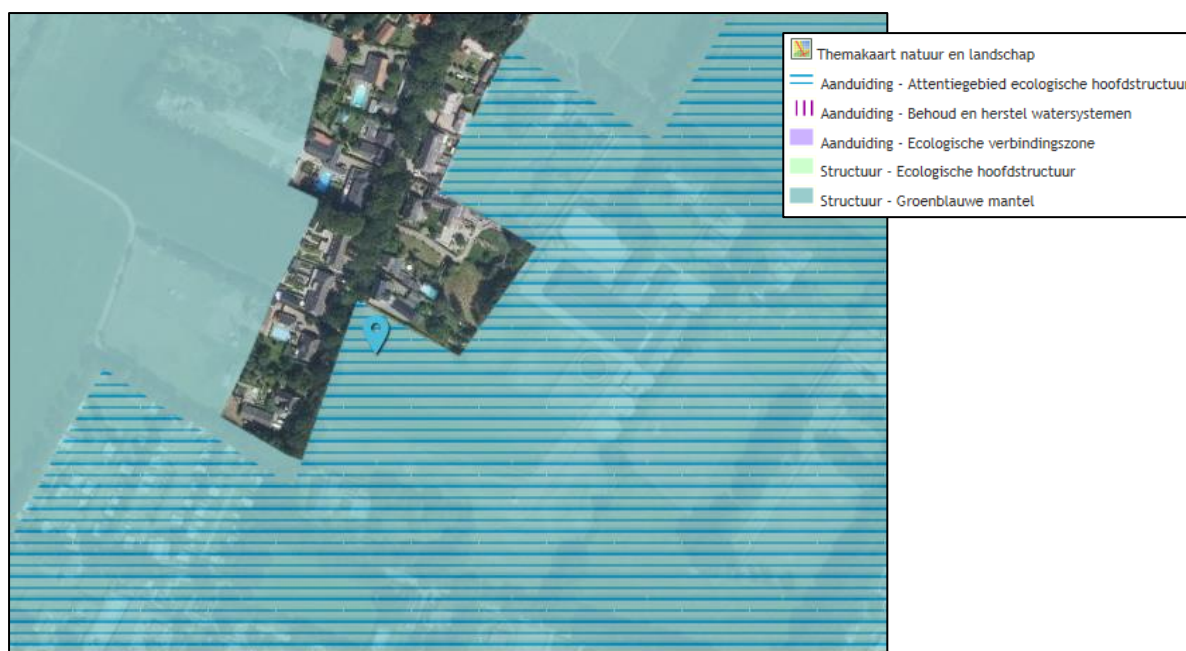
De Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele wijzigingen in de regels en kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 15 juli 2017.

De Verordening ruimte bevat 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

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties. De regeling Ruimte voor Ruimte geeft aan dat een passende locatie voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel. De gebieden die zijn aangewezen als 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' zijn gericht op bescherming van de waterhuishouding ter plaatse. Een nieuw vast te stellen bestemmingsplan mag geen negatieve gevolgen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse. Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal zorg worden gedragen voor een goed waterhuishoudkundige situatie welke geen negatieve gevolgen zal hebben voor de ecologische waarden in de omgeving van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het plangebied op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en omgeving

Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' kent het plangebied de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied'. Deze aanduidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en omgeving

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte 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 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 dan ook niet van toepassing.

4.2.2.4 Artikel 6.8: Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur Groenblauwe mantel

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

4.2.3 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 6.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.

- *er 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 2.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 7.000 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Cromvoirt betreft een historisch lint geconcentreerd rond de Sint Lambertusstraat, de Loverensestraat betreft een zijweg van de Lambertusstraat, deze straat kan tevens getypeerd worden als bebouwingslint. De landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing zijn uitgewerkt in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2.
- *Een goede landschappelijk inpassing van de te bouwen woningen is verzekerd;*

In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing, zie paragraaf 3.3.3. De landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

- *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.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *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;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke 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;*
- *de rechten als hiervoor genoemd 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 beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitel voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning zal worden aangekocht bij een stoppende agrariër of bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien 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.

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 hoofdpunten 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 integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP Cromvoirt) 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 bouwkavels 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 worden twee Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd aan het lint aan de Loverensestraat. Om het landelijke karakter ter plaatse in stand te houden zal in ieder geval het doorzicht naar het achterliggende landschap worden behouden. Het doorzicht kent in de huidige situatie een breedte van 100 meter, de frontbreedte van het plangebied is circa 40 meter, derhalve bestaat voldoende ruimte om twee woningen op te richten én ruim doorzicht te behouden. Het grasland dat is gelegen ten zuiden van het plangebied blijft met de ontwikkeling behouden, tevens zal met de aanplant van landschapselementen rekening gehouden worden met het behouden van het doorzicht ter plaatse.

Qua situering, stijl en uitstraling van de woningen zal worden aangesloten op de belangrijke architectonische en stedenbouwkundige kenmerken van de bebouwingsconcentratie 'Loveren'. Ook voor de landschappelijke inpassing geldt dat aangesloten zal worden op de omgeving.

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 zuiden van de kern 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.

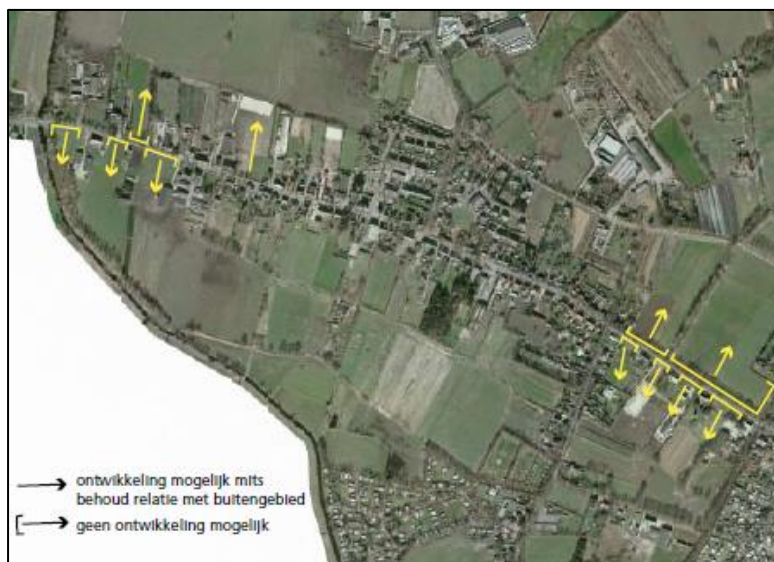
Over wonen in Cromvoirt en omgeving is in de gebiedsvisie het volgende opgenomen:

“Voor de open plekken binnen de kern Cromvoirt kan gesteld worden dat er aanvragen komen voor nieuwe woningen. Belangrijk daarbij is om te kijken hoe de relatie dorp – buitengebied zich op die plek manifesteert. Op plekken waar waardevolle zichtlijnen zijn en de relatie geaccentueerd wordt, is woningbouw ongewenst. Op andere plekken kunnen die zichtlijnen geaccentueerd worden en is woningbouw mogelijk, mits deze bijdraagt aan de relaties dorp – buitengebied. Uiteraard zijn stedenbouwkundige aspecten van belang en dient er aangesloten te worden bij de bestaande structuur. Nieuwe woningen zijn toelaatbaar, mits:

- *er geen belangrijke zichtlijnen worden weggenomen;*
- *er rekening wordt gehouden met de landschapswaarden;*
- *er rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige waarden van het straatbeeld;*
- *de relatie met het achterliggende landschap niet wordt verstoort;*
- *het binnen het woningbouwprogramma past.*

In paragraaf 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 van onderhavige toelichting zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet. Hieruit komt naar voren dat geen afbreuk wordt gedaan aan voorgaand beschreven voorwaarden.

De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan de Loverensestraat is een passende ontwikkeling binnen de Gebiedsvisie Buitengebied Vught, deze conflicteert niet met de in de visie aangegeven zichtrelaties. Navolgende figuur geeft een beeld van deze zichtrelaties en de ligging van het plangebied op de kaart ‘zichtvensters Cromvoirt’ zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Buitengebied Cromvoirt.



Figuur 13: Zichtvensters Cromvoirt zoals opgenomen in de Gebiedsvisie Buitengebied Vught.

4.3.3 Welstandsnota gemeente Vught, 1e herziening

In de “Welstandsnota gemeente Vught 2011, 1e herziening”, door de gemeenteraad vastgesteld op 25 april 2013, 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 de volgende beoordelingscriteria van toepassing op het plangebied:

“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.”*

Bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de beoogde woning zal voldaan worden aan deze beoordelingscriteria. Navolgend wordt een sfeerimpressie van stijlen van woningen weergegeven die zouden passen in het plangebied.



Figuur 14: Referentiewoningen voor beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Loverensestraat ong.

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 afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden hiertoe opgenomen. De gemeente Vught heeft ervoor gekozen de regeling Ruimte voor Ruimte niet verder op te nemen in het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' conserverend van aard is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De oprichting van de 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 Loverensestraat ong. te Cromvoirt.

Het plangebied is tevens op basis van het bestemmingsplan buitengebied aangewezen als 'attentiegebied ehs', dit betekent dat voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in de omgeving kunnen hebben, een vergunning aangevraagd dient te worden. Onderhavige ontwikkeling zal derhalve aan het vergunningstelsel worden onderworpen. Om zeker te stellen dat deze bescherming in de toekomst van kracht blijft zal de aanduiding overgenomen worden in de regels en verbeelding bij onderhavig plan.

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' aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied. Zie navolgende figuur.



Figuur 15: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel 2015

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 perceeleigenaren, 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 (zEZ 21). Het plangebied ligt circa 5,65 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 (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse van het plangebied bedraagt 100-120 cm-mv. De GLG (gemiddelde laagste grondwaterstand) bedraagt 200-250 cm-mv.

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 380 m² per perceel toenemen, bestaande uit circa 150 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 80 m² voor bijbehorende bouwwerken per perceel en circa 150 m² aan terreinverharding per perceel. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende figuur.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Hoofdgebouwen en bijgebouwen	0	460
Terrein erfverharding	0	300
Verhard terrein	0	760
Onverhard terrein	2.480	1.720
Totaal	2.480	2.480

Figuur 16: Huidig en beoogd verhard en onverhard oppervlak binnen plangebied

5.1.4.2 Afvalwater

Aan de Loverensestraat 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 Loverensestraat.

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 in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond.

Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 380 m². Ten behoeve van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt derhalve gerekend met een oppervlakte van circa 760 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 60 mm per m² te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 46 m³: 23 m³ per woning.

Indien bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratietransportriool kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 17: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 23 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 100 en 120 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. 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. In dit geval is gekozen voor de aanleg van een grote pool op de achterzijde van het plangebied. Er is daarmee ruim voldoende capaciteit voor waterberging.

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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende 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 Wet natuurbescherming

5.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. 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 in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.



Figuur 18: Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee natura2000-gebieden gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand het natura2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Op een afstand van weer circa 1,5 kilometer ligt ten westen van het plangebied natuurgebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. De kleinschalige herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van twee woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. In de huidige situatie is sprake van agrarisch grasland bedoeld voor begrazing door weidedieren. Ter plaatse is in de huidige situatie geen sprake van bebouwing. Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Met de beoogde

herontwikkeling worden enkele bomen verwijderd. Met de kap van deze bomen zal rekening gehouden worden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogels (half maart tot en met juli). De kap zal plaatsvinden voorafgaand aan het broedseizoen, dus vóór maart. Daarmee wordt de locatie ongeschikt gemaakt voor broedvogels en wordt verstoring voorkomen.

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Cromvoirt-Loveren'. Subgebied 'Cromvoirt-Loveren' beslaat navolgend weergegeven gebied.



Figuur 19: Ligging plangebied binnen subgebied 'Cromvoirt-Loveren' (bron: waarneming.nl)

Binnen dit subgebied zijn geen 'zeer zeldzame' soorten waargenomen, wel is aangegeven dat de zeldzame soort taigarietgans is aangetroffen binnen het subgebied in januari 2017. Tevens is er één melding gedaan van een foeragerende Pestvogel. Beide vogels zijn niet binnen het plangebied waargenomen en de ontwikkeling zal ook geen invloed hebben op het voortbestaan van deze soort elders in het subgebied. Verder worden enkele vrij algemene soorten waargenomen in de kern Best zoals een groene Specht en een Steenuil.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden wel continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van deze planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

5.2.4 Conclusie

De ontwikkeling levert geen belemmeringen op in het kader van de Wet natuurbescherming..

5.3 Archeologie

5.3.1 Beleidskader

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 archeologie buiten het plangebied worden bewaard.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wams, 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.

5.3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke archeologiebeleid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Vught. Hierin is het plangebied aangeduid als 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde'. Voor gebieden die zijn bestemd als 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde' geldt; het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

- Afgraven, vergraven, egaliseren;
- Draineren, onderbemalen, graven sloten dieper dan 1 meter;
- Verhardten oppervlakte van minimaal 100 m², aanleg leidingen dieper dan 1 meter.

Derhalve zal een onderzoek worden uitgevoerd door een archeologisch onderzoeksbureau, de bijbehorende rapportage zal in de volgende fase van het bestemmingsplan worden bijgevoegd.

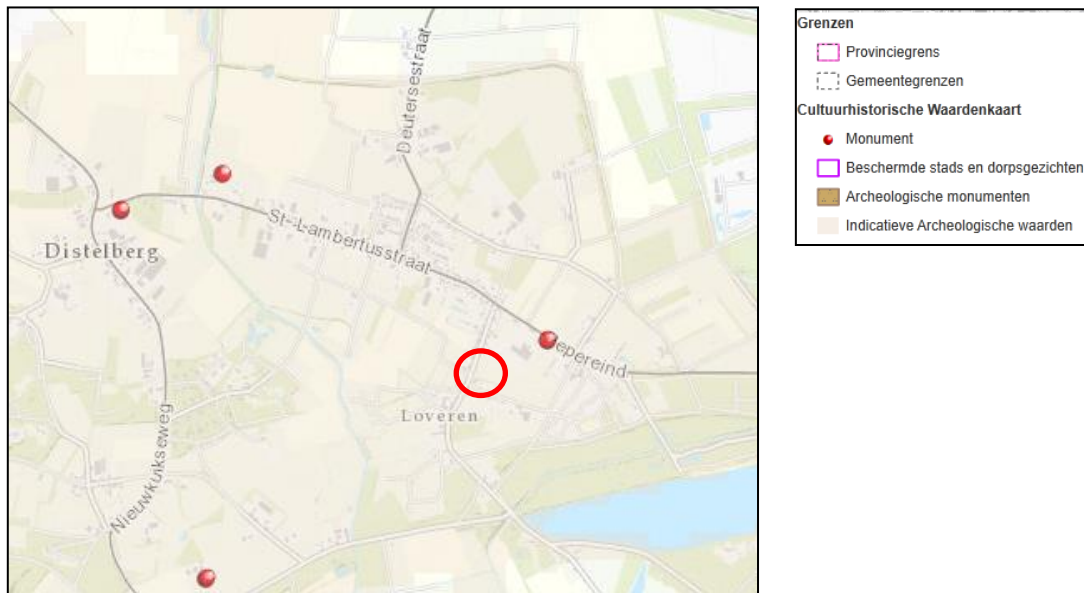
5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 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 niet aangewezen als gelegen in een cultuurhistorisch vlak.

5.4.2 Plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangegeven.



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

Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische regio 'Meijerij', cultuurhistorisch landschap 'Loonse en Drunense Duinen' en het archeologisch landschap 'Dekzandrug Tilburg-Den Bosch'. De ontwikkeling zal, o.a. door de schaal van de ontwikkeling geen gevolgen hebben voor deze cultuurhistorisch waardevolle gebieden. De Loverensestraat is aangewezen als lijn van redelijk hoge waarde. Ter plaatse is aan beide zijde van de straat sprake van een karakteristieke (eiken)bomenrij. Een deel van de eiken aan de voorzijde van de percelen maakt onderdeel uit van deze karakteristieke bomenrij, de overige bomen (welke van recentere oorsprong zijn) zullen weggehaald worden ten behoeve van de aanleg van een ontsluiting aan de Loverensestraat. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met de gemeente Vught. De bomen die onderdeel uit maken van de karakteristieke bomenrij blijven met de ontwikkeling behouden. De beoogde herontwikkeling zal derhalve geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 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. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied' zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap verlaagd worden.

5.5.2 Plangebied

Het plangebied kan worden getypeerd als gelegen binnen een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied is sprake van een functiemenging van niet-agrarische bedrijven en woningen en enkele veehouderijbedrijven.

Aan Loverensestraat 31 is het schildersbedrijf 'Van den Bogaert Vastgoed Onderhoud B.V.' gesitueerd. Het bedrijf is gespecialiseerd in schilderwerken, vochtwering en gevelonderhoud. Het bedrijf valt niet binnen een specifieke milieucategorie in de lijst bedrijven- en milieuzonering van de VNG. Derhalve is gekeken bij welke categorie het bedrijf het beste aansluit, zie navolgende tabel.

SBI-2008	Omschrijving	Categorie	Grootste afstand
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1	50 meter
41, 42, 43	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	3.1	50 meter

Tabel 1: Tabel bedrijven – en milieuzonering VNG schildersbedrijf

Het schildersbedrijf valt daarmee in ieder geval in milieucategorie 3.1. Daarvoor dient in een gemengd gebied een afstand van 30 meter aangehouden te worden tot een gevoelig object. De nieuwe op te richten Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht op een afstand van meer dan 70 meter van het betreffende bedrijf.

Op een afstand van 75 meter is aan Loverensestraat 18 tevens een antiek/brocante winkel gelegen. Navolgend zijn hiervan de gegevens op basis van de bedrijvenlijst van de VNG weergegeven.

SBI-2008	Omschrijving	Categorie	Grootste afstand
47	Detailhandel voor zover n.e.g.	1	10

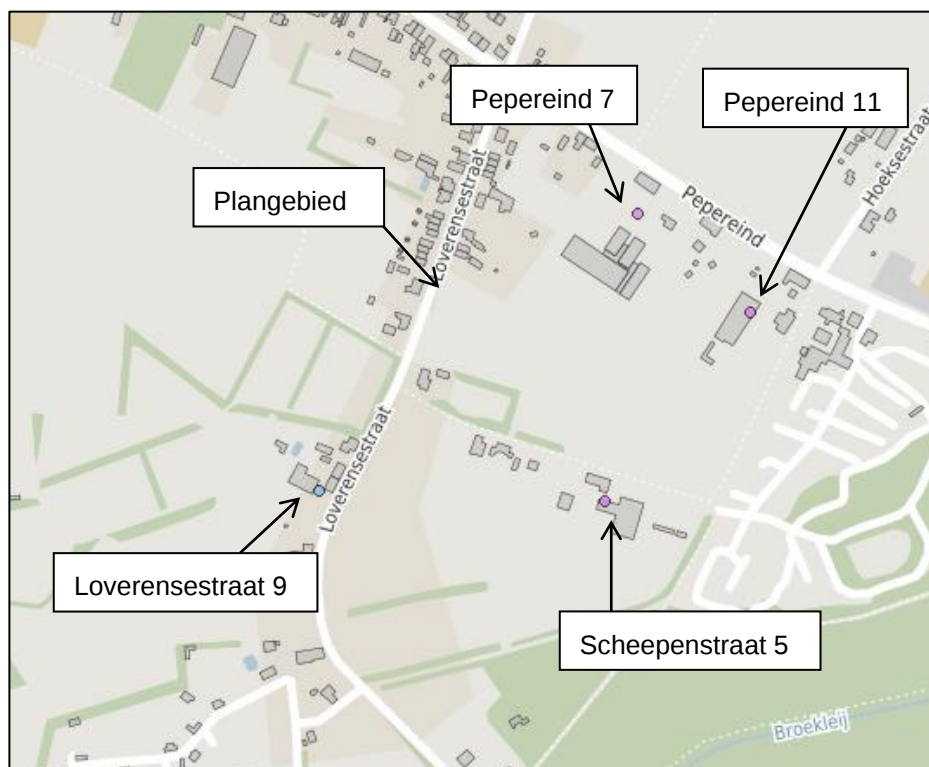
De beoogde ontwikkeling ligt ruim buiten de grootste afstand van het bedrijf aan Loverensestraat 18. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied aan de Loverensestraat ongenummerd.

5.6 Geurhinder

5.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven 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 21: Kaart van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

5.6.2 Voorgrondbelasting

5.6.2.1 Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. In de directe omgeving van het plangebied (tot een afstand van circa 400 meter) zijn vier veehouderijbedrijven gelegen, te weten de veehouderijen aan Pepereind 7, Pepereind 11, Loverensestraat 9 en Scheepstraat 5. Navolgend zijn de vergunningen van de bedrijven weergegeven:

5266 AJ, Pepereind 7, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikingsdatum: 30-07-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	25	125	0	37	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100		bedrijf	2,10	24	50	0	5	0	0
Totalen						49	175	0	42	0	0

Sluit venster

Figuur 22: Milieuvergunning Pepereind 7 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

5266 AJ, Pepereind 11, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikingsdatum: 01-01-1980

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	45	225	0	66	0	0
Totalen						45	225	0	66	0	0

Sluit venster

Figuur 23: Milieuvergunning Pepereind 11 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

5266 AM, Loverensestraat 9, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikingsdatum: 25-01-1999

RAV-tabelversie: Tabel 1999-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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	A4.100		bedrijf	3,50	18	63	18	3	640,80	1
A6	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	18	95	18	3	640,80	3
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100		bedrijf	6,20	18	112	0	11	0	3
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100		bedrijf	3	90	270	90	4	2070	14
Totalen						144	540	126	21	3351,60	21

Sluit venster

Figuur 24: Milieuvergunning Loverensestraat 9 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

5266 AL, Scheepenstraat 5, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikingsdatum: 02-04-2004

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	43	215	0	63	0	0
Totalen						43	215	0	63	0	0

Sluit venster

Figuur 25: Milieuvergunning Scheepenstraat 5 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

Voor drie van de vier veehouderijen geldt dat enkel dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Buiten de bebouwde kom dient ten aanzien van een dergelijke veehouderij een afstand aangehouden van ten minste 50 meter. Hieraan wordt voor alle drie de bedrijven ruim voldaan.

De veehouderij aan Loverensestraat betreft derhalve de dominante veehouderij. Navolgend is de voorgrondbelastingberekening van deze veehouderij op het plangebied weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,29 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Vol gnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Loverensestraat 9	144 430	407 339	6,0	6,0	0,50	4,00	3 352

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Loverensestraat N	144 600	407 605	14,0	0,5
3	Loverensestraat O	144 658	407 571	14,0	0,4
4	Loverensestraat Z	144 647	407 540	14,0	0,5
5	Loverensestraat W	144 587	407 567	14,0	0,6

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse maximaal 0,6 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse is een voorgrondbelasting van maximaal 14 oue/m³ toegestaan. De ontwikkeling is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

5.6.3 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. In de omgeving van het plangebied is maar één bedrijf gelegen welke geurbelasting veroorzaakt op het plangebied. Uit de voorgrondbelastingberekening blijkt dat deze een maximale geurbelasting van 0,6 oue/m³ veroorzaakt. Met een dermate lage voorgrondbelasting mag aangenomen worden dat de achtergrondbelasting ter plaatse acceptabel is.

5.6.4 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 door de beoogde herontwikkeling dan ook niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie thans het geval is.

5.7 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Voor een gedeelte van de weg waaraan het plangebied gelegen is, geldt een 30 km/h zone. Ook ter plaatse van de Loverensestraat is sprake van een 30 km/h zone. Derhalve vindt er geen onaanvaardbare geluidsoverlast plaats en is een onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

5.8.1 Bijdrage aan de luchtkwaliteit

De Nederlandse overheid heeft de Europese Richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet luchtkwaliteit. Dit is geen op zichzelf staande wet, maar onderdeel van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer met als titel "luchtkwaliteitseisen". Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is nader uitgewerkt in een aantal besluiten en regelingen:

- Besluit niet in betekende mate (NIBM);
- Regeling niet in betekende mate;
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling beoordeling Luchtkwaliteit (RBL2007);
- Regeling projectgerichte saldering;
- Besluit maatregelen richtwaarden;
- Besluit derogatie;
- Smogregeling 2010.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). De aanleiding hiervoor was de derogatie die is verleend door de Europese Unie voor het behalen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Deze derogatie was een voorwaarde om het NSL in werking te laten treden. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

5.8.2 Fijn stof

Fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) is een verzamelnaam voor uiteenlopende deeltjes die door de lucht zweven: roetdeeltjes, opstuiwend zand, uitlaatgassen, zeezout, plantmateriaal, cementdeeltjes en bijvoorbeeld stukjes afgesleten autoband of wegdek. Fijn stof kan ook ontstaan door reacties tussen verschillende gassen in de lucht. De gemiddelde hoeveelheid (concentratie) fijn stof in Nederland is hoger in het zuiden, nabij grotere steden en bij grote industriegebieden. Fijn stof is dus een vorm van

luchtvervuiling en heeft een ongunstig effect op de gezondheid van mensen. Tot fijn stof worden in de lucht zwevende deeltjes kleiner dan 10 dan wel 2,5 micrometer (μg) gerekend. Fijn stof blijft in de lucht zweven en bestaat uit deeltjes van verschillende grootte, van verschillende herkomst en daardoor met een verschillende chemische samenstelling. Verkeer, industrie en landbouw zijn de belangrijkste bronnen.

Op grond van de Wet milieubeheer gelden voor fijn stof de volgende grenswaarden:

- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM₁₀ is maximaal 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- De daggemiddelde concentratie van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, mag maximaal 35 maal per kalenderjaar worden overschreden;
- De jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes PM_{2,5} is maximaal 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

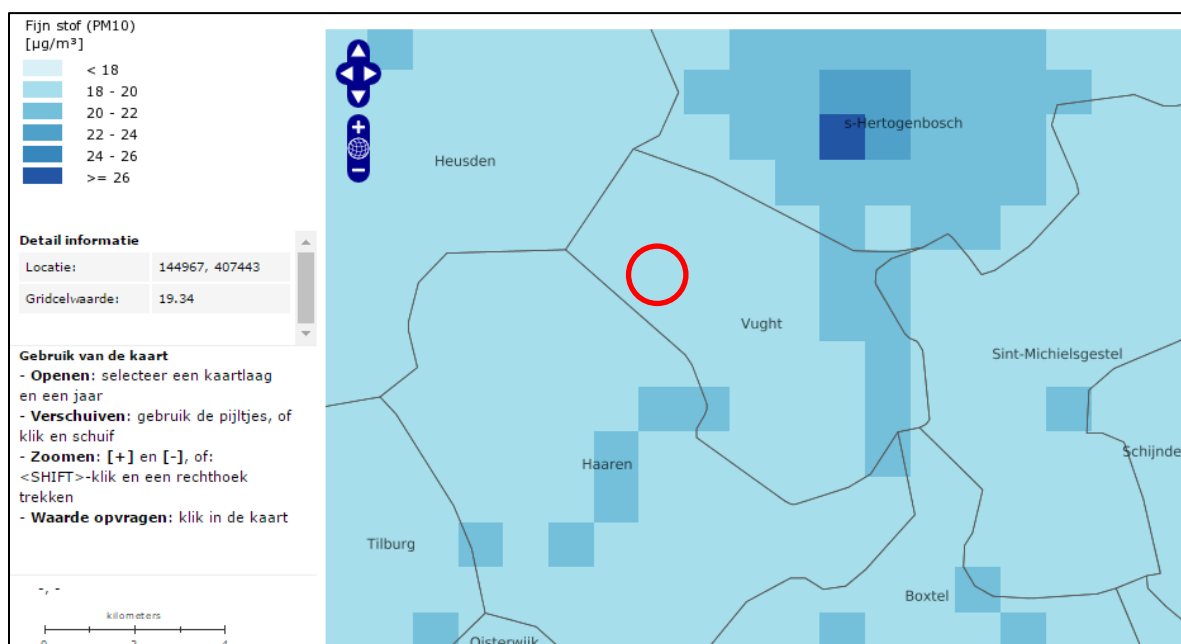
Bij toetsing van berekende concentraties PM₁₀ aan de grenswaarden, mogen de concentraties worden gecorrigeerd voor de aanwezigheid van zeezout in de lucht. De zeezoutaf trek mag op het resultaat worden toegepast, als er sprake is van een grenswaarde-overschrijding van PM₁₀. Het betreft dan een aftrek van de bijdrage van een natuurlijke bron op de achtergrondconcentratie. Het toepassen van de zeezoutaf trek is vastgelegd in de Wet milieubeheer. De hoogte van deze aftrek is vastgelegd in de ministeriële 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007'.

Per provincie is eveneens een correctie op het aantal overschrijdingsdagen voor de etmaalgemiddelde norm bepaald dat in mindering kan worden gebracht. Het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen bedraagt:

- 4 dagen in Noord-Holland en Zuid-Holland;
- 3 dagen voor Friesland, Flevoland, Utrecht en Zeeland;
- 2 dagen in Groningen, Drenthe, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg.

Voor het berekenen van de concentratie fijn stof PM_{2,5} zijn nog niet in alle gevallen emissiefactoren bekend. Echter, de grenswaarde voor PM_{2,5} levert geen aanvullende beperkingen op voor de agrarische sector. De veehouderijen zijn geen belangrijke bron van fijn stof uitstoot. Zo bedraagt het aandeel PM_{2,5} binnen de uitgestoten hoeveelheid PM₁₀ bij volière pluimveestallen ongeveer 6%. Dit geldt zowel voor de pluimveehouderij als de varkenshouderij. Gesteld wordt dat indien de luchtkwaliteit aan de PM₁₀ norm voldoet, dat ook geldt voor de PM_{2,5} normen. Uit RIVM-onderzoek blijkt dat de kans op een overschrijding van de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} kleiner dan 1% is bij een jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 32 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarbij ligt de achtergrondconcentratie voor PM_{2,5} in Nederland ruimschoots onder de grenswaarde. (Bron: Rapport 195, Publicatie "Maatregelen ter vermindering van fijnstofemissie uit de pluimveehouderij; effect van een oliefilm op het strooisel in volièrehuisvesting voor leghennen", Animal Science Group, Wageningen UR, februari 2009). Een berekening voor PM₁₀ is derhalve voldoende, mits wordt voldaan aan de grenswaarden.

De achtergrondconcentratie is de totale concentratie van alle bronnen per vak van 1 kilometer bij 1 kilometer. De achtergrondconcentratie wordt jaarlijks bepaald door de emissies van veehouderijen, industrieën en verkeer bij elkaar opgeteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de door het RIVM gepubliceerde Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland, waarbij de achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de onderzoekslocatie is weergegeven in de zwarte cirkel. Deze kaart gaat vooralsnog niet verder dan het jaar 2015.



Figuur 26: Achtergrondbelasting PM₁₀ voor de omgeving van het plangebied in 2015

De achtergrondconcentratie PM₁₀ ter plaatse van de onderzoeklocatie is 19,34 µg/m³. De concentratie fijn stof blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane normen van 40 µg/m³. Deze achtergrondconcentratie is gebaseerd op vergunningsgegevens, om bronnen op enkel postadressen te voorkomen. Landbouwstallen zitten dus wel in de achtergrondconcentratie verwerkt, maar zijn uitgevlakt over 1 bij 1 kilometer.

5.8.3 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als grenswaarde voor het woon- en leefklimaat kan de norm voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof worden gehanteerd. De jaargemiddelde concentratie is lager dan de grenswaarde zoals opgenomen in de Wet milieubeheer (40µg/m³). Geconcludeerd kan dan ook worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.9 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Navolgend worden de resultaten van het verkennen bodemonderzoek weergegeven.

Op basis van het hierboven beschreven bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- *In de zintuiglijke schone bovengrond, die in twee mengmonsters is onderzocht, zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*
- *In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;*

- In het grondwater zijn barium en naftaleen in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Voor barium is dit een gangbare verhoging. De minimale verhoging aan naftaleen wordt toegeschreven aan een lichte verstoring bij het laboratoriumanalyseproces. Beide verhogingen zijn niet relevant.

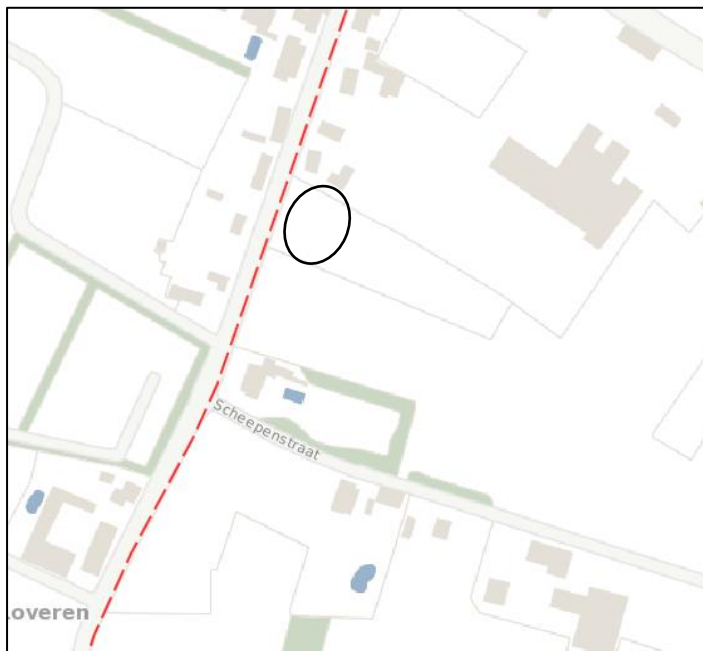
Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek die in overeenstemming zijn met de verwachting vooraf, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor eventuele herontwikkeling van het terrein tot woonbestemming.

Het onderzoeksrapport 'Verkennd bodemonderzoek Loverensestraat (H 2149 en 2150) Cromvoirt' met projectnummer BM/23101-2017, uitgevoerd door Bakker Milieuadviezen Waalwijk, d.d. juni 2017 maakt als bijlage onderdeel uit van onderhavige toelichting.

5.10 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 27: Uitsnede kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant ten opzichte van het plangebied

Aan de voorzijde van het perceel is een buisleiding gelegen. Het betreft een defensieleiding voor transport van brandstof. Op basis van de Risicokaart geldt voor de betreffende leiding een risicocontour van 0 meter. In het vigerende bestemmingsplan is ten behoeve van deze leiding de bestemming 'Leiding – Brandstof' opgenomen. Ter hoogte van deze aanduiding mag niet gebouwd

worden. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden op een afstand van minimaal 4 meter van de bestemming 'Leiding – Brandstof' beoogd.

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

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Verkeer

Het plangebied is ontsloten aan de Loverensestraat. Voor elk van de twee woningen wordt een inrit toegevoegd aan de Loverensestraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe woningen is niet significant. Er zijn geen aanpassingen aan de Loverensestraat benodigd. Zodra de auto's vanaf het plangebied op de Loverensestraat komen, gaan deze auto's op in het heersende verkeersbeeld.

5.11.2 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 twee 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 bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

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

6.3 Algemene toelichting op de regels

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

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

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

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

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

6.4 Toelichting op de bestemming

6.4.1 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 maximaal 80 m² toegestaan, met dien verstande dat bij woningen die groter zijn dan 1.000 m³ de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 10% van de inhoud van de woning bedraagt tot een maximum van 150 m². De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

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

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

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

8.2 Voorontwerp

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

8.3 Ontwerp

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

8.4 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

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

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

