

Bestemmingsplan Vijverbosweg

Gemeente Vught

Voorontwerp



Bestemmingsplan Vijverbosweg

Gemeente Vught

Voorontwerp

Rapportnummer:	211x08665.089389_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0865.vghBPvijverbosweg-VO01
Datum:	23 januari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer K. van Herpen
Projectteam BRO:	de heer W. de Ruiter, de heer N. van der Heijden
Concept:	15 februari 2017
Voorontwerp:	23 januari 2018
Ontwerp:	
Vaststelling:	
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	Woningbouw
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan dat de bouw van twee woningen aan de Vijverbosweg in Vught mogelijk maakt

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)	12
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.3 Provinciaal beleid	14
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014	14
3.3.2 Verordening ruimte 2014	16
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Structuurvisie Vught	21
3.4.2 Woonvisie Vught 2016	22
3.4.3 Nota Groen-Groen Verbindt	23
3.4.4 Welstandsnota 2016	25
3.4.5 Visie Theresiapark	27
3.4.6 Verkeer en parkeren	29
4. OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1 Inleiding	31
4.2 Geluid	31
4.3 Bedrijven en milieuzonering	32
4.4 Bodem	32
4.5 Flora en fauna	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	37
4.9 Water	40

5. DE BESTEMMINGSREGELING	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Verbeelding	44
5.3 Toelichting op de bestemmingen	44
5.4 Toelichting op de overige regels	46

6. UITVOERBAARHEID	48
6.1 Financieel	48
6.2 Maatschappelijk	48

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: PvE proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 8: Visie Theresiapark

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Vijverbosweg 5 in Vught is voornemens op zijn perceel twee vrijstaande woningen te realiseren. Deze woningen zijn voorzien aan de Vijverbosweg en komen daarmee in het verlengde te liggen van een andere nieuw te bouwen vrijstaande woning aan de Vijverbosweg. Voor deze woning is op 19 januari 2016 door het college van burgemeester en wethouders van Vught het wijzigingsplan 'Vijverbosweg 1' vastgesteld, dat de realisatie van de woning juridisch-planologisch mogelijk maakt.

De twee nieuwe vrijstaande woningen worden gesitueerd ten zuiden van de reeds met het wijzigingsplan mogelijk gemaakte vrijstaande woning, in de richting van de Jagersboschlaan. De realisatie van deze twee woningen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Vijverhof 2016'.

Vanuit deze achtergrond is voorliggend nieuw bestemmingsplan opgesteld om een passend juridisch-planologisch kader te bieden voor de twee nieuwe vrijstaande woningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de westkant van Vught net ten zuiden van de Helvoirtseweg (N65: Tilburg - 's-Hertogenbosch), waar de weg kruist met de Vijverbosweg. Het plangebied omvat de westelijke strook van het perceel Vijverbosweg 5 en ligt zodoende aan de Vijverbosweg, tussen de privé-inrit van de woning Vijverbosweg 5 (die in de volksmond het Eikenlaantje wordt genoemd) en de Jagersboschlaan. Het plangebied grenst niet direct aan de privé-inrit, aangezien zich daar het bouwperceel van de reeds bestemde vrijstaande woning bevindt. De grens van het plangebied wordt aan deze zijde dus gevormd door de grens van het bouwperceel van deze vrijstaande woning. De overige grenzen van het plangebied bestaan uit de huidige kadastrale perceelsgrens (west- en zuidzijde) en de toekomstige perceelsgrens (oostzijde).

Mogelijk veranderen de perceelsgrenzen in de toekomst als gevolg van de voorgenomen herinrichting van de kruising Vijverbosweg/N65. In dat kader wordt het wegprofiel van de Vijverbosweg verbreed, waardoor een stuk van het perceel aangekocht wordt. Aangezien op dit moment daarover nog geen overeenstemming is bereikt, zijn de huidige kadastrale perceelsgrenzen als uitgangspunt genomen.

Op navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Vijverhof 2016', dat op 9 juni 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad van Vught. In dit bestemmingsplan is het in januari 2016 vastgestelde wijzigingsplan voor de bouw van de vrijstaande woning naast de privé inrit van Vijverbosweg 5 ingepast in de vorm van de bestemming 'Wonen', met een bouwvlak ter plaatse van de nieuwe woning. Het aangrenzend deel van het terrein heeft de bestemming 'Groen', met functieaanduiding 'park'. Ook is over het gehele gebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'overige zone-ecologische hoofdstructuur' van toepassing.

De twee nieuwe vrijstaande woningen zijn voorzien in het zuidelijk deel van het bestemmingsvlak 'Wonen' en binnen de daar ten zuiden aangrenzende bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is geen bouwvlak opgenomen en de bestemming 'Groen' voorziet niet in de functie wonen. Het realiseren van de woningen is binnen deze bestemmingen niet mogelijk. Daarnaast is de aanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' van belang voor ontwikkelingen in het plangebied. Deze aanduiding beschermt namelijk de natuurwaarden zoals die zijn vastgelegd in het Natuur Netwerk

Brabant (voorheen de Ecologische hoofdstructuur) en legt restricties aan de gebruiksmogelijkheden van de gronden met deze aanduiding.

Dit betekent dat voorliggend nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om de realisatie van de twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.



Uitsnede bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt het nieuwe plan besproken. In hoofdstuk 3 wordt dit nieuwe plan getoetst aan het beleid. Een toets aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. De bestemmingsregeling wordt in hoofdstuk 5 besproken. In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid aan de orde. Deze toelichting eindigt met een hoofdstuk over de procedure.

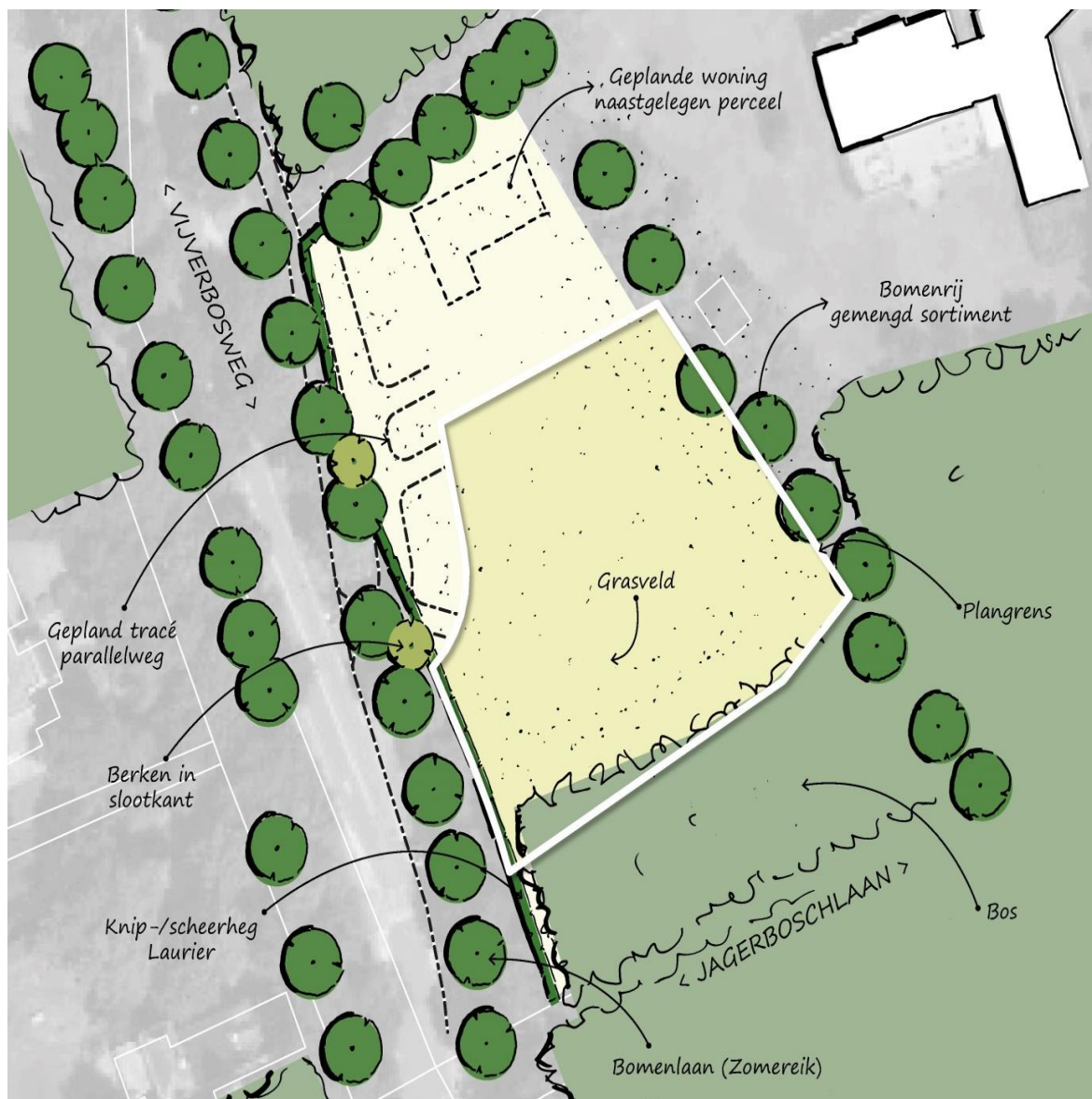
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de Vijverbosweg ten zuidwesten van de kern Vught, nabij de provinciale weg N65. De Vijverbosweg vormt de doorgaande weg tussen de wijken Vijverhof, Vughtse Hoeven en de villawijk ten noorden van de N65 met daarachter het recreatiegebied van de IJzeren Man. De directe omgeving van het plangebied betreft een bosrijk gebied met veel vrijstaande woningen. De bossen worden afgewisseld met open ruimten waardoor er een kleinschalig landschap ontstaat. Ten noorden van het plangebied is een woning gepland waarvoor de bouwtitel reeds aanwezig is.

Het plangebied wordt in de huidige situatie volledig omringd door groenelementen. Vanaf de Vijverbosweg ligt het plangebied verscholen achter een hoge en dichte laurierhaag. Deze laurierhaag loopt door langs de noordzijde van het perceel. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door een bomenrij met oude bomen, overwegend zomereik. Het plangebied is momenteel grotendeels in gebruik als grasland. Tussen het plangebied en de Jagerboschweg staat een bosje met overwegend dennen en klimop als onderbeplanting. Dit bosje is onderdeel van de ecologische hoofdstructuur en loopt deels door tot in het plangebied.

De gemeente Vught en Rijkswaterstaat zijn bezig met de herinrichting van de kruising van de Vijverbosweg met de N65. In dit plan wordt voorzien in meerdere opstelstroken op de Vijverbosweg, zodat het profiel van deze weg breder wordt. Het fietspad ter hoogte van het plangebied komt daarmee dichterbij het perceel toe te liggen. Dit fietspad wordt voor het zuidelijke gedeelte uitgevoerd als een ventweg. Door de plannen wordt een deel van het perceel E 4201 gebruikt voor de nieuwe situering van de Vijverbosweg. Deze ontwikkeling wordt als uitgangspunt gehanteerd voor dit bestemmingsplan.



Schematische weergave huidige situatie plangebied

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens twee vrijstaande woningen in het plangebied te realiseren. De voorgevels van de woningen worden georiënteerd op de Vijverbosweg en komen in lijn te liggen met de voorgevel van de reeds bestemde nieuwe woning op de hoek met het 'Eikenlaantje'. Door deze gekozen situering komen de woningen op enige afstand van de Vijverbosweg te liggen. Dit sluit aan bij de naastgelegen bebouwing en de aanpassing van de Vijverbosweg. Het definitieve ontwerp van de woningen is nog niet bekend. Potentiele kopers van de bouw kavels zullen binnen de kaders van de bestemming 'Wonen' invulling geven aan de woningen. De percelen worden in eerste instantie ontsloten op de huidige Vijverbosweg. Na de herinrichting van de Vijverbosweg vindt de ontsluiting plaats op de nieuw te realiseren ventweg langs de Vijverbosweg.

Om een eenduidig beeld te creëren worden beide woningen op een vergelijkbare wijze landschappelijk ingepast. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de wijze waarop de vrijstaande woningen in de omgeving in het landschap liggen (en de te realiseren woning op het naastgelegen perceel), deze liggen namelijk verscholen in de bosrijke omgeving. Er wordt een structuurrijke rand gecreëerd direct langs de Vijverbosweg waardoor de woningen grotendeels aan het zicht worden onttrokken. Een dichte laag onderbeplanting van Rhododendron met afwisselend kleine boomgroepen zorgt voor een natuurlijke, afwisselende, maar gesloten groenstructuur. Tussen het plangebied en de Jagerboschlaan ligt een klein bos wat onderdeel is van het Natuur Netwerk Brabant (voormalige ecologische hoofdstructuur). De begrenzing van de NNB loopt tot de hoek van de meest zuidelijke voorziene woning. Hier wordt een meer natuurlijke inpassing gerealiseerd. Een inpassing die het plangebied aan het zicht onttrekt, maar tegelijkertijd een meer natuurlijke overgang vormt van de tuin van de woningen naar het bos. Deze bosrand heeft daardoor een belangrijke visuele en ecologische functie. Hier zal een overgang gecreëerd worden van een kruidenrijk grasland naar een struweellaag met kleine boomgroepen naar het bestaande bos.

In volgende afbeelding is de toekomstige situatie van het plangebied schematisch weergegeven. De complete landschappelijke inpassing is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen¹.

¹ Landschappelijke inpassing 2 woningen nabij Vijverbosweg 1, BRO, 14 juli 2017



Schematische weergave toekomstige situatie plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

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

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

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt een gebied dat is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol, daarnaast is er een direct raakpunt met het Natuur Netwerk Brabant (NNB) (voorheen de ecologische hoofdstructuur EHS). In paragraaf 3.3 en 4.9 van dit bestemmingsplan is onderbouwd dat onderhavig initiatief geen negatieve invloed heeft op deze waarden. Daarmee worden er geen nationale belangen geschaad. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wettelijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van woningbouw aan de Vijverbosweg betreft geen ontwikkeling waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het plangebied.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op de kleinschaligheid van het plan (nieuwbouw van 2 woningen) volgt uit de jurisprudentie dat de ladder niet van toepassing is. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak bijvoorbeeld kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van twaalf woningen uit de Crisis- en herstelwet. Hier voldoet het plan ruimschoots aan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de structuur 'Stedelijk concentratiegebied', 'Kerngebied Groenblauw' en 'Gemengd landelijk gebied' met 'Zoekgebied verstedelijking'.

Doorwerking plangebied

In het Stedelijk concentratiegebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Het stedelijk concentratiegebied biedt mogelijkheden om onderhavig initiatief te realiseren.

Het Gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waaronder wonen. Voorwaarde hierbij is dat deze locaties niet in primair agrarische gebieden is gelegen en sprake is van een zorgvuldige afweging (in evenwicht met elkaar). Daarnaast biedt het Zoekgebied verstedelijking ruimte voor een stedelijke ontwikkeling.

Het Kerngebied groenblauw voorziet voornamelijk in behoud en versterking van aanwezige natuur-, water- en landschapswaarden. Landschappelijke inpassing van de 2 nieuw te bouwen woningen zal voorzien in een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Verwezen wordt naar bijlage 1 van deze toelichting, waarin ingegaan wordt op de landschappelijke inpassing en de de kwaliteitsverbetering. Er is ook quick scan gedaan naar flora en fauna. Deze is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden om binnen het Stedelijk concentratiegebied en het Gemengd landelijk gebied onderhavig initiatief te realiseren. Verder is voldaan aan de voorwaarden voor het bouwen in het kerngebied groenblauw.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 15 juli 2017 digitaal ter beschikking is gesteld. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening heeft het plangebied, zoals te zien is in figuur 3.1, aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Natuur Netwerk Brabant'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Integratie stad-land' en 'Cultuurhistorie' van belang.



Stedelijke ontwikkeling

- Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
- Aanduiding - Integratie stad-land

Agrarische ontwikkeling

- Structuur - Gemengd landelijk gebied
- Aanduiding - Beperkingen veehouderij

Natuur en Landschap

- Structuur - Natuur Netwerk Brabant

Cultuurhistorie

- Aanduiding - Cultuurhistorisch vlak

Figuur 3.1: Globale ligging plangebied in kaarten Verordening ruimte (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Onderstaand wordt uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving weergegeven.

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieueffecten en volksgezondheid;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

Doorwerking plangebied

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' en hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten'. In deze hoofdstukken wordt op al de genoemde aspecten onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik kan gesteld worden dat de woningen binnen de bebouwde kom van Vught worden gerealiseerd. Daarnaast geldt ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied reeds een woonbestemming. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde voor deze ontwikkeling, wat reeds is toegelicht in de tekst over de ladder in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening Ruimte 2014.

Bescherming Natuur Netwerk Brabant (artikel 5.1)

Een klein deel van het zuiden van het plangebied ligt binnen de ecologische hoofdstructuur Natuur Netwerk Brabant. Conform de regels van de Verordening strekt een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Daarnaast moeten in het bestemmingsplan regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden waarbij rekening wordt gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Doorwerking plangebied

Voor zover het Natuur Netwerk Brabant binnen het plangebied ligt, is de geldende bestemming 'Groen' uit bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' overgenomen. Binnen deze bestemming is ook de gebiedsaanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' opgenomen, die in bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' specifiek is opgenomen om het Natuur Netwerk Brabant vast te leggen en te beschermen. Voor werkzaamheden binnen dit gebied is een omgevingsvergunning vereist.

Door het opnemen van deze beschermende regeling, voorziet ook voorliggend bestemmingsplan in de bescherming van Natuur Netwerk Brabant. Deze ecologische hoofdstructuur loopt over een deel van het toekomstige woonperceel van de zuidelijke woning. De gronden kunnen dan dus niet gebruikt worden voor woondoeleinden, echter omdat dit het voor- en zijgedeelte van het perceel betreft heeft dit geen belemmering voor het gebruik van het perceel tot gevolg. De realisatie van de woning vindt plaats buiten het Natuur Netwerk Brabant.

Integratie stad – land (artikel 9.1)

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:
 - a. deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
 - b. deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
 - c. is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;

3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing.
5. In aanvulling op artikel 4 'Bestaand stedelijk gebied' borgt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' dat:
 - a. de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, behouden blijft, en
 - b. de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein is uitgesloten.

Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties (artikel 9.2)

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid, (wonen) kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' in een bebouwingsconcentratie voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;
 - b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;
 - c. geen inbreuk wordt gedaan aan de toepassing van de regeling bedoeld in artikelen 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).
2. Artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging) is niet van toepassing.

Doorwerking plangebied

In hoofdstuk 2 en bijlage 1 van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde woningen. Dit wordt planologisch-juridisch ook geborgd in de regels. Hierbij is ook rekening gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling, de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Er is geen sprake van een aanzet van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt geen 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies' mogelijk gemaakt, enkel twee vrijstaande woningen buiten het Natuur Netwerk Brabant. Van een bedrijventerrein is ook geen sprake.

Er wordt een basisinspanning voor het initiatief gedaan van 250.000,00 euro, welke gestort wordt in het gemeentelijk groenfonds. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, zoals opgenomen in artikel 6.8 en 7.8 van de Verordening ruimte.

Cultuurhistorisch vlak (artikel 22)

Ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' geldt dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart is een beschrijving vastgesteld van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden.

Doorwerking plangebied

De specifieke cultuurhistorische waarden voor dit gebied worden door de ontwikkeling niet aangetast. Dit is nader toegelicht in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

Conclusie

Het bestemmingsplan voldoet aan de relevante bepalingen van de Verordening Ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Vught de Structuurvisie Vught vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.

De gemeente wil in de toekomst haar kwaliteiten verder uitbouwen. Ze wil een sterke woongemeente zijn en haar kwaliteiten benutten om de aantrekkelijkheid te borgen en te verbeteren. Daarnaast wil ze de versnippering van Vught reduceren en zorgen dat Vught als geheel een sterke binding krijgt. Ook wil Vught zich blijven profileren als kwalitatief hoogwaardige woongemeente en daarin blijvend investeren, zowel in de wijken als in de voorzieningen. Zo dragen kwaliteiten uit Vught bij aan de woonkwaliteit van de afzonderlijke wijken en wil de gemeente meer eenheid binnen Vught creëren.

Eén Vught uit zich in:

- Een herkenbare Vughtse uitstraling van geheel Vught;
- Sterke interne verbindingen, die wijken en voorzieningen goed aan elkaar knopen, waarbij dit geldt voor alle vormen van verkeer;
- Focus op sterke voorzieningen en gebieden die een bindende factor voor heel Vught kunnen zijn.
- Voor wat betreft het thema 'Demografie en wonen' heeft de gemeente Vught de volgende beleidsuitgangspunten:
 - De gemeente kiest voor een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Dat betekent dat per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor jongeren en ouderen. De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de wijk zijn bepalend voor het type woning dat gebouwd kan worden;
 - De gemeente kiest voor variatie tussen de wijken;

- De gemeente zet in op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen en faciliteert dit op wijkniveau door de juiste voorzieningen en het stimuleren van woningaanpassingen en het afstemmen van de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding. De schaal waarop voorzieningen worden aangeboden is afhankelijk van de draagkracht van de voorzieningen, de zelfwerkzaamheid in de wijk en de ondersteuning vanuit het maatschappelijk middenveld;
- Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de structuurvisie is de ontwikkeling van de Jagersboschlaan en omgeving apart beschreven. Het gehele gebied rondom de Jagersboschlaan heeft een landgoedachtig karakter, wat in de toekomst zo moet blijven. Daarnaast is het voorstelbaar dat aan de noordzijde van de Jagersboschlaan op bestaande woonpercelen enkele woningen worden ingepast.

Doorwerking plangebied

De gemeente Vught heeft in de structuurvisie aangegeven dat ze het voorstelbaar achten dat aan de noordzijde van de Jagersboschlaan enkele woningen worden ingepast. In bijlage 1 van de Structuurvisie zijn de percelen van het plangebied specifiek aangeduid als potentieel toekomstige ontwikkellocatie voor woningbouw. Daarnaast worden de woningen landschappelijk ingepast waardoor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt wordt en het plan bijdraagt aan de uitstraling van Vught. Onderhavig initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie Vught.

3.4.2 Woonvisie Vught 2016

De gemeenteraad heeft op 9 juni 2016 de Woonvisie Vught 2016 vastgesteld. Met het vaststellen van de Woonvisie Vught 2016 geeft de raad de richting aan van het woonbeleid van Vught in de komende jaren. Ook heeft de raad met het vaststellen mandaat aan het college gegeven om de concrete uitwerking op onderdelen, zoals het maken van prestatieafspraken met de corporaties en het uitwerken van woningbouwplannen van concrete locaties, op te kunnen pakken.

Beleidsmatige context

Sinds het vaststellen van de vorige Woonvisie 2009 is de woningmarkt en de hele context eromheen sterk gewijzigd. De crisis op de woningmarkt heeft forse gevolgen gehad en de doorstroming op de huur- en koopmarkt is gestagneerd. Ook is het huurbeleid van woningcorporaties gewijzigd en is betaalbaarheid een belangrijk punt. De tweekoppigheid op de woningmarkt neemt bovendien toe. De vergrijzing in Vught zet verder door met als gevolg een wijzigende woningbehoefte. De woningmarkt trekt weer wat aan, maar zoals voor de crisis zal het niet meer worden. Ook is er veel nieuwe wetgeving gekomen. Denk hierbij aan de herziene Woningwet, de nieuwe Huisvestingswet en de decentralisering waardoor de gemeente verantwoordelijk is voor jeugdzorg, werk en inkomen en zorg aan langdurig zieken en ouderen.

Rode draad

De rode draad van de woonvisie is het streven naar zoveel mogelijk flexibiliteit om woonwensen en -eisen van onze inwoners te kunnen faciliteren. Deze flexibiliteit komt in alle aspecten tot uiting.

Ten eerste bij de bestaande voorraad maar ook bij het voorgestelde nieuwbouwprogramma. Anno 2016 gaan woonvisies meer over de bestaande voorraad en de kwaliteit van het wonen. De nadruk ligt wat minder op kwantitatieve gegevens en nieuwbouwprogramma's. Ook het proces is anders: de gemeente trekt veel tijd uit om samen met inwoners, corporaties, huurdersorganisaties en andere betrokkenen in verschillende samenstellingen tot een breed gedragen woonvisie te komen, waarbij geprofiteerd wordt van alle creativiteit en ideeënrijkdom die in Vught aanwezig is.

Ten tweede is het zoeken van samenwerking belangrijker dan in het verleden. De nieuwe woonvisie is een krachtige visie die perspectief biedt voor onze lokale woonpartners zoals woningstichting Woonwijze, de overige in Vught actieve woningcorporaties, zorginstelling Vughterstede, huurdersbelangenorganisaties en belangenbehartigersorganisaties zoals Ouderen Samen. De gemeente maakt samen met haar woonpartners, op basis van die visie, haar bijdrage aan de lokale beleidsambities inzichtelijk. Hiermee is de woonvisie een meerjarige raamovereenkomst en vormt deze visie de basis voor concreet meetbare prestatieafspraken voor de komende jaren.

Ten derde en laatste is de woonvisie een document waarmee de ambitie zoals die als Vught in de Structuurvisie Vught is neergelegd, (mede) kan worden vormgegeven. Dat betekent heel concreet dat de gemeente de kwaliteit van de Vughtse woningmarkt en het leefklimaat in de gemeente wil behouden en verder wil uitbouwen. Ook vanuit de bijzondere positie die Vught binnen de regionale woningmarkt vervult.

In de woningbouwprogrammering is ruimte gehouden voor initiatieven van de inwoners van Vught en vanuit de markt door niet de volledige plancapaciteit te benutten en in te vullen met een sterk gespecificeerd woningbouwprogramma. Hiervoor zijn in de programmering 110 woningen gereserveerd (kleine initiatieven)

Doorwerking plangebied

De bouw van de twee woningen is een klein initiatief van een inwoner van Vught en past binnen de woningprogrammering en binnen de doelstellingen van de woonvisie.

3.4.3 Nota Groen-Groen Verbindt

Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, (op 4 februari 2016 vastgesteld en in werking getreden) biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur.

De vastgelegde structuren zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Groen is één van de aspecten dat de inrichting van de openbare ruimte bepaald. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Eén Vught!, dat is de hoofdambitie van de Vughtse structuurvisie. Vught bestaat uit meerdere puzzelstukjes (wijken, buurten, dorpen, centra). De verbinding tussen deze puzzelstukjes staat centraal in de structuurvisie. Groen speelt hierbij een belangrijke rol en mag nog meer dan nu een bindende factor

zijn in Vught. Zowel de fysieke binding door herkenbare structuren en duidelijke routes als sociale binding door bruikbaar groen en betrokken bewoners: Groen Verbindt!.

Groen is en blijft een belangrijke ruimtelijke verbinder. De Nota Groen maakt daarbij onderscheid in structuurbepalend, beeldbepalend en overig groen. Belangrijke (cultuur)historische elementen en natuurlijk groen zijn structuurbepalend, evenals de belangrijkste ontsluitingswegen en diverse parken. Groen dat op wijkniveau bepalend is voor het gebruik en de uitstraling van de woon- en werkomgeving is opgenomen als beeldbepalend groen. De statustoekenning van ieder groenelement is daarbij medebepalend voor de inrichting en de ontwikkelingen die de gemeente toe staat.

In deze Nota Groen zijn diverse verbetermogelijkheden aangedragen om de kwaliteit en beleefbaarheid van het groen in het buitengebied te versterken. Uitgangspunt is het versterken van de eigen identiteit en karakteristiek van ieder deelgebied. In deze Nota Groen zijn diverse lopende trajecten en nieuwe kansen opgenomen waarmee de kwaliteiten worden versterkt en het gebruik en de beleving door bewoners en recreanten toeneemt.

Naast de gewenste groenstructuur is in deze nota ook het groenbeleid opgenomen. Dit beleid vormt de basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

De volgende doelstellingen zijn richtinggevend voor deze Nota Groen:

- De bestaande en gewenste groenstructuur beeldend weergeven met als uitgangspunt een duurzame en karakteristieke groenstructuur. Het beschermen, behouden, verbinden en versterken van de huidige groenstructuren en -gebieden vormt de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. De groenstructuren en -gebieden zijn een leidraad bij toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte.
- Groenbeleid als basis voor de ontwikkeling, inrichting en beheer van het openbaar groen vastleggen, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

- De groenstructuur levert als drager van cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische kwaliteiten een waardevolle bijdrage aan de leef- en werkomgeving van de inwoners van Vught. Met het beleid in deze Nota Groen stimuleert de gemeente de betrokkenheid van bewoners bij de buitenruimte.



Structuurkaart Nota Groen, groen verbindt

De gemeente investeert in het behoud en ontwikkeling van het bomenbestand. Bomen zijn beeldbepalend in Vught. Behoud van de bestaande bomen staat voorop.

Doorwerking plangebied

Bij de planontwikkeling is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing. Dit is beschreven in hoofdstuk 2 'Planbeschrijving' en het bijbehorende plan voor landschappelijke inpassing. Er is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het plangebied en in de directe omgeving. De bestaande bomen langs de Jagersboschlaan zijn als 'Groen-Park' bestemd en via een omgevingsvergunningssysteem beschermd tegen kap (artikel 3.4.1 sub c van de regels). In het plangebied worden geen bomen gekapt.

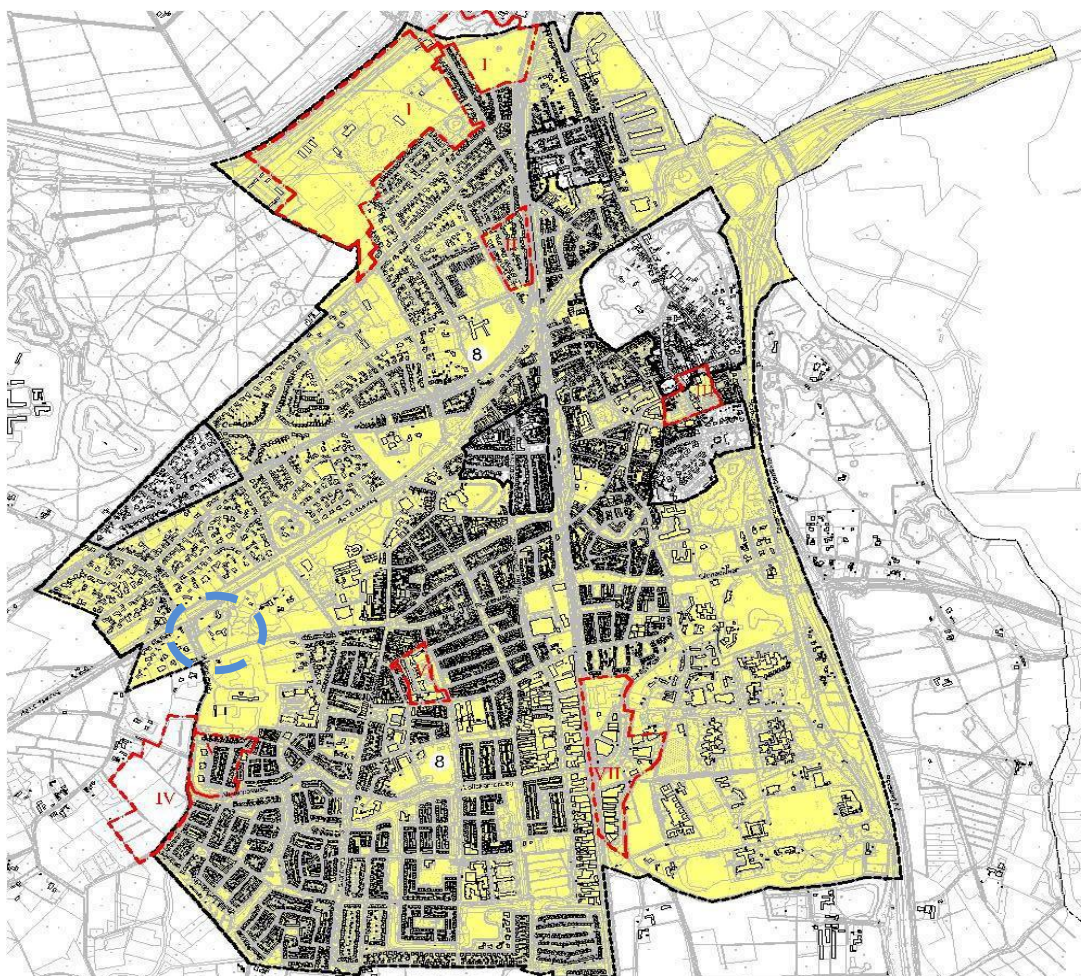
3.4.4 Welstandsnota 2016

De Welstandsnota 2016 is op 4 februari 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en per 1 maart 2016 in werking getreden. Deze 2^e herziening vervangt alle voorgaande nota's. Het welstandsbeleid van de

gemeente is specifiek toegesneden op de Vughtse samenleving en haar omgeving. Hierbij is een aantal belangrijke (beschermd) gebieden gekarakteriseerd, in beeld gebracht en zijn duidelijke beoordelingscriteria opgesteld. Tevens zijn een aantal welstandsvrije gebieden aangewezen, waardoor er meer vrijheid voor de burgers wordt geschapen. Door deze heldere beoordelingscriteria kan de welstandsbeoordeling efficiënt en eenduidig worden doorlopen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Vier welstandsniveaus

Vught is verdeeld in vier welstandsniveaus. Er geldt een volledige welstandstoets voor plannen in het beschermd dorpsgezicht Vught, de kern Cromvoirt en het buitengebied. Een lichte welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw en monumenten geldt voor plannen in de Leeuwensteinstraat en omgeving, Schoonveld, Mariaplein en het Vughtse villapark (Loonsebaan). In de rest van Vught wordt het bouwen in principe welstandsvrij. Met uitzondering van percelen gelegen aan historische bebouwingslinten waaronder de Vliertstraat, Kerkstraat, Heikantstraat en gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt zoals het Stadhouderspark, Centrumplan en de Kleine Zeeheldenbuurt.



Kaart: resterend grondgebied. Uit: Welstandsnota Vught 2016 (plangebied omcirkeld in blauw)

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt onder het 'resterend grondgebied' (zie bovenstaande kaart). Hierbinnen vallen alle gebieden in Vught en de kern Cromvoirt die niet eerder zijn beschreven. Het resterend grondgebied bestaat uit verschillende wijken. Iedere wijk heeft haar eigen oorsprong en verschijningsvorm. Soms op basis van een thema, veelal op basis van een bouwstijl. Dit geldt zowel voor de architectonische als de stedenbouwkundige uitwerking.

Welstandsniveau

Het resterend grondgebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 3, met uitzondering van nieuwbouw in een historisch lint en monumenten. Hiervoor gelden geen beoordelingscriteria. De excessenregeling is van toepassing.

Doorwerking plangebied

Voor de woningen in het plangebied gelden geen beoordelingscriteria welstand.

3.4.5 Visie Theresiapark

De Visie Theresiapark (vastgesteld door de gemeenteraad op 14 december 2017) biedt een ontwikkelingsrichting en toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied 'Theresiapark'. Het onderhavig plangebied maakt daar ook onderdeel van uit. Deze visie is alsbijlage bij deze toelichting gevoegd.

In het ontwikkelingsperspectief (zie ook afbeelding) is het plangebied aangewezen als zoekgebied voor woningbouw (woonveld 4). Dit is een extensief woonveld met het concept 'boswonen' dat aansluit bij de karakteristiek van een villapark.

Doowerking plangebied

De geplande bouw van woningen past binnen de visie Theresiapark.



Ontwikkelingsperspectief

Parkeren

Het parkeren voor de woningen wordt op eigen terrein geregeld. Naast de woningen wordt op eigen terrein een opstelstrook gerealiseerd voor twee auto's. De toekomstige parkeerbehoefte voor de woningen is bepaald aan de hand van parkeernormen van de gemeente Vught. Voor het plangebied is uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Conclusie

Er is geen sprake van knelpunten in de verkeersafwikkeling en het parkeren.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Om te bepalen of het bestemmingsplan voor de locatie ook daadwerkelijk uitvoerbaar is, wordt de ontwikkeling in dit hoofdstuk getoetst aan de verschillende relevante milieuaspecten.

Met dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, die zijn opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteiten. Er hoeft geen m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van twee geluidgevoelige objecten. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de N65, Vijverbosweg en Jagerboschlaan waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Door Jansen Raadgevend Ingenieursbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï³. Hier volgen alleen de conclusies van het onderzoek. Het volledige onderzoek is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

Binnen nagenoeg het gehele plangebied, uitgaande van een onbebouwd terrein, bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van zowel de Vijverbosweg als de N65 minimaal 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt daarbij overschreden, de maximale ontheffingswaarde niet. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Nieuwbouw is alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Vught, hogere grenswaarden vastgesteld worden voor de woningen met een overschrijding van de voorkeurswaarde vanwege de N65 en de Vijverbosweg.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï tbv bestemmingsplan Vijverbosweg te Vught, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, referentie 814.650/55.470/RA1, d.d. 4 september 2017

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele voorzieningen. Het gaat om een kantoor, een winkel, een horecabedrijf en maatschappelijke voorzieningen met aan te houden afstanden van 10 tot 30 meter. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand. Er wordt dus voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Er zijn geen bedrijven en voorzieningen in de buurt die door de geplande nieuwbouw in hun activiteiten worden belemmerd.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden⁴. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

⁴ Verkennend bodemonderzoek, Milieutechniek ZVS Eemnes BV, 28 januari 2015

De bovengrond is licht verontreinigd bevonden met lood. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd bevonden. Dergelijke gehalten komen veelvuldig voor in Nederland. Tevens blijkt op basis van de bodemkwaliteitskaart dat in de kwaliteitszone waarin de onderzoekslocatie zich bevindt de stoffen lood, PAK en EOX in de bovengrond verhoogd zijn. Hoewel daarmee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Er zijn vanuit het onderzoek naar bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁵. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De rapportage is als bijlage 4 opgenomen.

Uit de quickscan volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor een enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoort zoals egel, verschillende muizensoorten, en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb Bijlage A, provinciale vrijstelling Noord-Brabant). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet Natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de beplanting in de directe omgeving van het plangebied. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en houtige beplanting kan er verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogels, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

⁵ Quickscan flora en fauna, BRO, 31 januari 2017

Conclusie

De vaststelling van het bestemmingsplan is niet in strijd met het bepaalde in de geldende natuurwetgeving. Bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanbevelingen uit de quickscan, zodat wordt voldaan aan de zorgplicht.

4.6 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte realisatie van twee woningen valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De nieuwe woningen zijn niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er is geen nader luchtkwaliteit onderzoek nodig.

Conclusie

Er zijn vanuit het onderzoek naar luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);

3. Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
4. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden.

De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

1. de kans op een ongeval;
2. het effect van het ongeval;
3. het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
4. de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeluk.

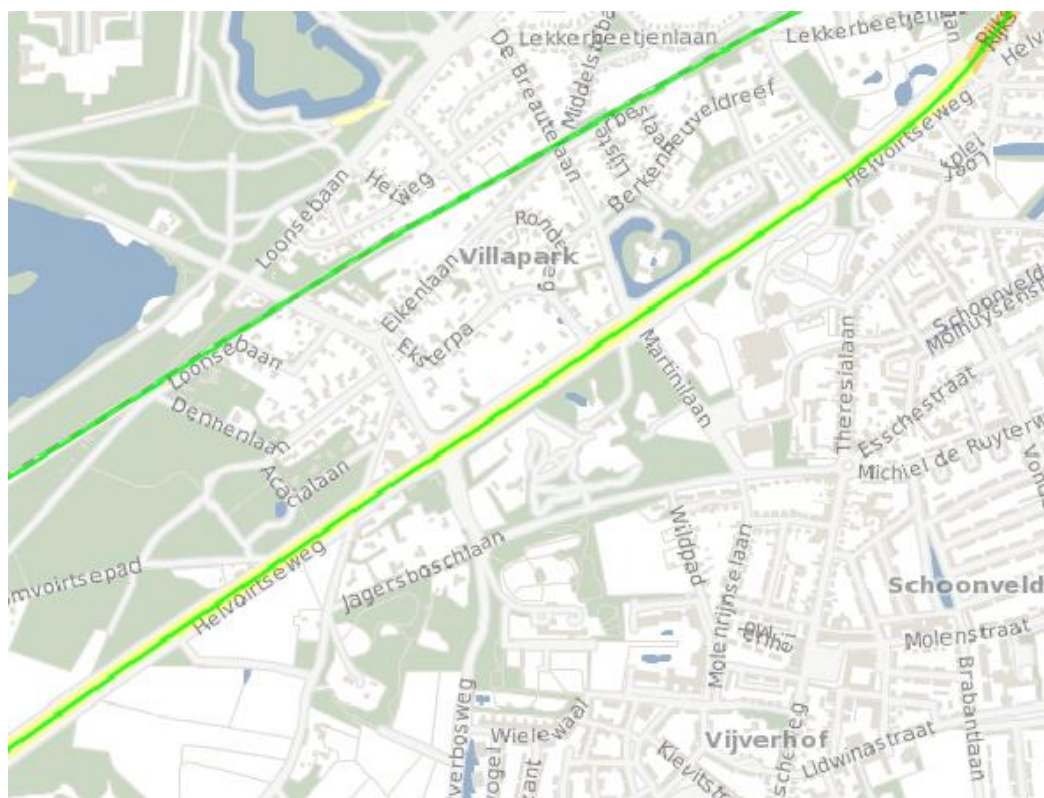
Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen per hectare in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht

De verantwoordingsplicht draait kort gezegd om de vraag in hoeverre risico's, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, worden geaccepteerd en indien noodzakelijk welke veiligheidsverhogende maatregelen daarmee gepaard gaan. Met de verantwoordingsplicht worden betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid voor de maatschappij als geheel voldoende gewaarborgd wordt. Op deze manier wordt beoogd een situatie te creëren, waarbij zoveel mogelijk de risico's zijn afgewogen en geanticipeerd is op de mogelijke gevolgen van een incident. Deze afweging is kwalitatief van aard en richt zich op aspecten als de mogelijkheden van bestrijdbaarheid van een mogelijke calamiteit en de mate van zelfredzaamheid van de bevolking.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van de Risicokaart (zie navolgende figuur) is een inventarisatie gemaakt van de risicobronnen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Daarbij wordt beoordeeld of de risicobronnen relevant zijn voor het plangebied.



Uitsnede risicokaart (groene lijnen: transport gevaarlijke stoffen)

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat in en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

Weg

Over de N65 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De N65 ligt op korte afstand ten noorden van het plangebied. Op basis van de bijlage bij de Regeling basisnet geldt voor het wegvak tussen knooppunt Vught en afrit 3 Tilburg-Noord een PR-plafond van 0 meter en een GR-plafond van 48 meter. Er geldt voor deze weg geen plasbrandaandachtsgebied. Het invloedsgebied van 48 meter reikt niet tot over het plangebied (afstand bedraagt meer dan 100 meter), zodat er geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is.

Spoor

Op basis van de risicokaart en de bijlage bij de Regeling basisnet geldt voor het traject Tilburg - s'-Hertogenbosch (route 61: Tilburg - aansluiting Vught) een PR-plafond (10^{-6}) van 0 meter en een GR-Plafond (10^{-7}) van 11 meter. Er geldt voor dit traject geen plasbrandaandachtsgebied. Gezien de afstand van deze spoorlijn tot het plangebied is het invloedsgebied (11 meter) niet van invloed op het plangebied.

Leidingen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen buisleidingen waaraan een plaatsgebonden- en invloedsgebied groepsrisico is gekoppeld.

Conclusie

De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van het groepsrisico. Er bestaan vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Er is een Archeologisch onderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; karterende fase) uitgevoerd. De resultaten daarvan vindt u in het Archeologisch rapport⁶, dat als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd. Uit het onderzoek bleek dat er een proefsleuvenonderzoek diende te worden uitgevoerd. Hiervoor is een programma van eisen⁷ opgesteld (zie bijlage 6). Op basis van dit programma van eisen heeft het proefsleuvenonderzoek⁸ plaatsgevonden (zie bijlage 7).

Archeologie

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een middelhoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een relatief gave bodemopbouw en het aantreffen van archeologische indicatoren in de boringen. Op basis van het vondstmateriaal (fragmenten huttenleem en enkele (pre-)historische fragmenten aardewerk) is de kans groot dat eventuele resten in het plangebied aanwezig zijn die samenhangen met een voorma-

⁶ Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, Transect, 24 februari 2015

⁷ Programma van Eisen Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven, Transect, 7 april 2015

⁸ Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven, Transect, 10 juli 2015

lige nederzetting uit de IJzertijd, Romeinse tijd of Middeleeuwen. De middelhoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.

Proefsleuvenonderzoek

Uit het rapport dat opgesteld is aan de hand van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Het plangebied is landschappelijk gesitueerd te midden van lage landduinen en zandvlakten in de Roerdalslenk in het Zuid-Nederlandse dekzandgebied. Tevens bevindt het plangebied zich op de overgang naar het rivierengebied. De bodemopbouw is vrijwel intact aangetroffen, hoewel een verploegde akkerlaag een mogelijke podzolbodem verstoord kan hebben.
2. Binnen de grenzen van het plangebied zijn beperkt gebruikssporen aangetroffen. In het plangebied is een (sub)recente akkerlaag aangetroffen. Het westen van het plangebied bevat een zone met karrensporen met een noordoost-zuidwestelijke oriëntatie. De zuidelijke helft bevat enkele ploegsporen en aan (voornamelijk) de oostzijde van het plangebied zijn spitsporen aangetroffen die wijzen op het bewerken van tuingrond.
3. Het vondstmateriaal daterend in de Nieuwe Tijd C (ondanks de secundaire context), de ploegsporen en de spitsporen, zijn in combinatie met historisch kaartmateriaal, hoogstwaarschijnlijk te linken aan de Nieuwe Tijds-bewoning in de vorm van een arbeidershuisje en woonboerderij.

Het archeologische niveau is binnen het plangebied goed bewaard gebleven, getuige de aanwezige karrensporen. Het beperkt aantal sporen dat is aangetroffen in combinatie met de lage waardering dat het onderzoek scoort, geeft geen reden voor een archeologisch vervolgtraject. Hier hoeft geen nader veldonderzoek aan plaats te vinden. Het terrein kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkeling, met dien verstande dat de uitvoerder van de grondwerkzaamheden verplicht is om eventuele vondsten te melden bij de bevoegde overheid, in deze de Gemeente Vught.

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied in het cultuurhistorisch vlak 'Vughtse Hoeven en Beukenhorst'. Dit vlak beslaat een totaal gebied bestaande uit een parklandschap met bossen, landbouwgronden en diverse historische structuren en gebouwen.



Cultuurhistorische vlakken



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Specifieke waarden en kenmerken van dit gebied betreffen:

- de historische gebouwen: de landhuizen, de bijgebouwen en de boerderijen;
- de parkaanleg;
- de laanstructuren;
- de Scheepersdijk/Broekstraat (oude dijk van de Essche Stroom);
- de vennen.

De twee nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande wegen- en lanenstructuur. Er gaan geen historische gebouwen verloren. Kortom, de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarde van dit gebied.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er ten opzichte van de archeologische en cultuurhistorische waarden geen belemmeringen gelden voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elk ruimtelijk plan.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen zijn in relatie tot duurzaam omgaan met water de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁹). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gemeente Vught: Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2012 - 2017. Dit heeft de gemeenteraad op 22-12-2011 vastgesteld. Tegelijkertijd heeft de gemeenteraad nieuwe verordeningen vastgesteld: de verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is in ieder geval de voorkeursvolgorde voor riolering opgenomen. Voorkeursvolgorde voor afvalwater en hemelwater (landelijke voorkeursvolgorde) is als volgt:

- ontstaan van afvalwater voorkomen of beperken;
- verontreiniging van (afval)water voorkomen of beperken;
- afvalwaterstromen gescheiden houden, (landelijke voorkeursvolgorde voegt toe: "tenzij niet gescheiden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer"; in Vught betekent dit het bestrijden van foutaansluitingen);
- huishoudelijk afvalwater en, voor zover kostenefficiënt, afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, inzamelen en transporteren naar een zuiverende inrichting (als bedoeld in artikel 3.4 van de Waterwet);

⁹ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

- ander afvalwater na retentie en zuivering bij de bron hergebruiken (niet actief);
- ander afvalwater na retentie en zuivering lokaal in het milieu brengen (bijvoorbeeld door middel van IBA's);
- ander afvalwater gaat naar de AWZI.

Watertoets

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht, omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving.

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin c.q. park bij een woning en onbebouwd.

Oppervlaktewater

Zoals blijkt uit de Watertoets-viewer van Waterschap de Dommel zijn er in de nabije omgeving van het plangebied geen hoofdwatervgangen aanwezig. Wel is aan de zijde van de Vijverbosweg een greppel aanwezig. Het betreft een ondiepe (periodiek watervoerende) greppel. Deze behoort conform de Keur van het Waterschap tot de categorie c-watervgangen en heeft als functie het bergen en infiltreren van water ten behoeve van de Vijverbosweg. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op deze watervgang. Deze kan behouden blijven

Keur

Het plangebied overlapt voor een heel klein deel het gebied dat aangemerkt is als 'Beschermd gebied keur'. Dit beschermd gebied komt overeen met de ecologische hoofdstructuur zoals vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte en is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Voor deze gebieden geldt in beginsel dat het niet toegestaan is om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen, en waarvoor een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht de diepte van de put) van toepassing is.

Toename verhard oppervlak

Als gevolg van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak binnen het plangebied toe. In onderstaande tabel zijn de verschillende oppervlaktes bij benadering weergegeven.

	Huidig m ²	Toekomstig m ² van beide woningen samen	Toevoeging verharding m ²
Dak woningen*	0	340	340
Dak bergingen	0	50	50
Terreinverharding terras /paden	0	250	250
Terrein parkeren (half verharding)	0	90	90
Totaal	0 m²	730 m²	730 m²

Voor de parkeerplaatsen wordt half-verharding of grind voorgesteld. Het effect van de verharding zal daarom minder uitwerking geven dan in de tabel is opgenomen. Ook wordt er als dak voor de woningen mogelijk een grasdak toegepast, waardoor extra waterbuffering wordt verkregen.

In de provincie-brede Algemene keur van de Brabantse waterschappen is vastgelegd dat als bij een ontwikkeling minder dan 2000 m² verhard oppervlak wordt toegevoegd, geen sprake is van een compensatie-opgave voor hemelwaterafvoer. Dat is bij deze ontwikkeling het geval, zodat er geen verplichtingen gelden tot het realiseren van bergings- en infiltratievoorzieningen.

Hemelwater

Ten behoeve van de afwatering vanaf het dakoppervlak en verharding zal een gescheiden stelsel worden aangelegd dat afwatert op een aangrenzende wegbermgreppel langs de Vijverbosweg. Plaatselijk wordt het water in de direct in de bodem geïnfiltreerd door middel van een grindkoffer of waterkrat. Van belang is dat er gebruik wordt gemaakt van niet uitlogende materialen.

De hemelwaterafvoer naar de genoemde wegbermgreppel wordt aangelegd middels een infiltratie- en transportriool (IT-riool) boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Met behulp van een dergelijk riool in een sleuf met goed doorlatend zand/grind kan het hemelwater grotendeels op eigen terrein infiltreren.

Afvalwater

Het vuilwater vanuit het plangebied dient apart te worden aangesloten (DWA stelsel) op het gemeentelijke gescheiden rioleringsstelsel in de Vijverbosweg. De verdere uitwerking hiervan dient eveneens in samenspraak met de gemeente Vught te worden uitgevoerd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

5. DE BESTEMMINGSREGELING

5.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Voor de systematiek van het bestemmingsplan is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Vijverhof 2016'.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding heeft de grond binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

5.3 Toelichting op de bestemmingen

De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van de bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook van toepassing bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een specifieke regel. In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van de algemene gebruiksregels en een inperking van de bestemmingsregels.

Onderhavig bestemmingsplan omvat twee bestemmingen, namelijk 'Groen - Park' en 'Wonen'.

Groen - Park

Uitgangspunt van deze bestemming zijn de rechten van het geldende bestemmingsplan 'Vijverhof 2016'. Deze worden ook door de provincie Noord-Brabant gerespecteerd (zie artikel 5.1 lid 1 onder c Verordening Ruimte Noord-Brabant.) Er worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geschapen.

De bestemming is wel toegespitst op dit specifieke plangebied. Dat betekent dat binnen deze bestemming groenvoorzieningen zijn toegestaan met ontsluitingswegen en ondergeschikte voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De toevoeging van 'Park' aan de bestemming 'Groen' heeft als doel nadrukkelijk te waarborgen dat het groene karakter van het overgangsgebied behouden blijft. Binnen de bestemming zijn onder voorwaarden bouwwerken, geen gebouwen zijnde en erf-en terreinafscheidingen toegestaan.

Wonen

Ook de inhoud van deze bestemming is grotendeels gelijk aan die van de bestemming 'Wonen' in bestemmingsplan 'Vijverhof 2016'.

Gebruik

De gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast is tevens een beroep aan huis toegestaan. Hierbij moet voldaan worden aan de specifieke gebruiksregels.

Bouwen

De woningen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De bouwvlakken zijn afgestemd op de verkaveling en bieden nog enige flexibiliteit voor de situering van de woningen. De woningtypologie is vastgelegd op 'vrijstaand'.

Woningsplitsing is uitgesloten, daarom is per bouwvlak het maximum aantal toegestane woningen aangeduid. Eventuele voorzieningen voor mantelzorg worden niet in het bestemmingsplan geregeld. Deze zijn vergunningsvrij toegestaan op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Binnen het bouwvlak mag tot een maximale goothoogte van 7,00 meter en een maximale bouwhoogte van 12,00 meter worden gebouwd

Buiten het bouwvlak is een vlak voor bijgebouwen aangeduid waarbinnen bijgebouwen mogen worden gebouwd, de aanduiding 'bijgebouwen'. De goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5,00 meter bedragen. Een grotere goot- en bouwhoogte is onder voorwaarden mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsmogelijkheid.

Voorwaardelijke verplichting

Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd. De landschappelijke inpassing dient tevens na realisatie duurzaam te worden beheerd en in stand gehouden.

5.4 Toelichting op de overige regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. Parkeren dient te geschieden op eigen terrein.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan een omgevingsvergunning tot afwijken kan worden verleend. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van de regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene procedureregels

In deze regels wordt aangegeven welke ruimtelijke procedure doorlopen moet worden voor afwijkingen, werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en wijzigingen.

Overige regels

Overeenkomstig bestemmingsplan 'Vijverhof 2016' en de Verordening Ruimte is voor de zone langs de Jagersboschweg de aanduiding 'ecologische hoofdstructuur' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding is een omgevingsvergunning van toepassing voor de uitvoering van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden ter bescherming van de aanwezige ecologische waarden. Om dezelfde reden is voor het gehele plangebied de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied' opgenomen ter bescherming van eventuele cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Vught verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt daardoor in dit geval niet. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

Procedure

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4: Quick scan flora en fauna

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: PvE proefsleuvenonderzoek

Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek

Bijlage 8: Visie Theresiapark

Regels

