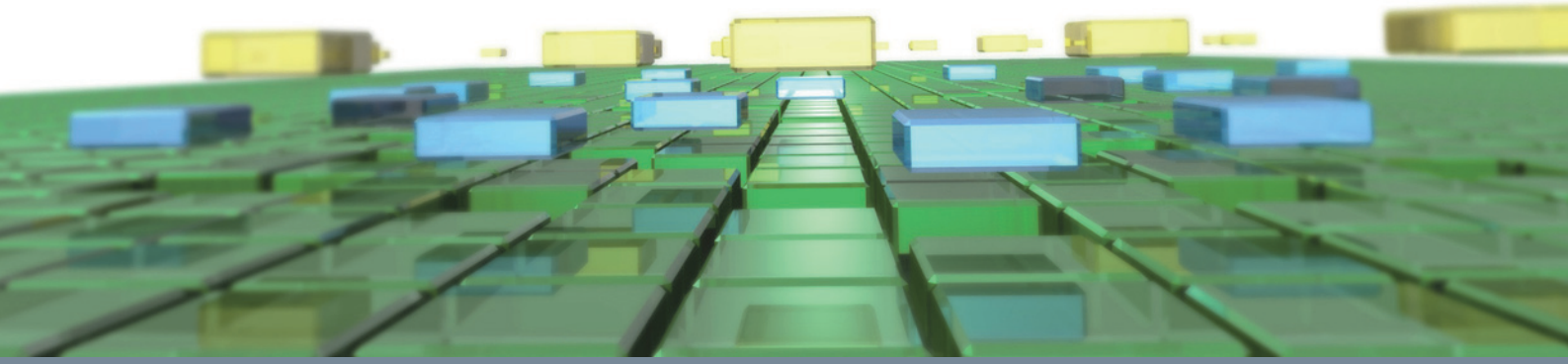
Wijzigingsplan Vijverbosweg 1

Gemeente Vught

Ontwerp



FRAAi architecten

BRO Ruimte om *in* te leven

Wijzigingsplan Vijverbosweg 1

Gemeente Vught

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06610.085316_1
IMRO-IDN-nr:	NL.IMRO.0865.vghWPVijverboswg1-ON01
Datum:	26 oktober 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer K. van Herpen, mevrouw A.M. Fraaije
Projectteam BRO / FRAAi architecten:	de heer W. de Ruiter, mevrouw A.M. Fraaije
Concept:	--
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	oktober 2015
Vaststelling:	
Onherroepelijk:	
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

FRAAi Architecten
Sluiskeshoeven 58
5244 GP Rosmalen
T +31 (0)6 48490050
E info@FRAAi-architecten.com

FRAAi architecten

BRO Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 3
1.3 Wijzigingsbevoegdheid 5
1.4 Voorgestelde wijziging bestemming 6
1.5 Leeswijzer 6

2. PLANBESCHRIJVING **7**

3. TOETSING AAN BELEIDSKADER **9**
3.1 Inleiding 9
3.2 Rijksbeleid 9
3.3 Provinciaal beleid 11
3.4 Gemeentelijk beleid 16

4. TOETS AAN DE OMGEVINGSASPECTEN **21**
4.1 Inleiding 21
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 21
4.3 Geluid 22
4.4 Bedrijven en milieuzonering 23
4.5 Bodem 24
4.6 Flora en fauna 24
4.7 Luchtkwaliteit 25
4.8 Externe veiligheid 26
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden 26
4.10 Water 28
4.11 Verkeer en parkeren 29
4.12 Kwaliteitsverbetering groen 29

5. DE BESTEMMINGSREGELING **31**
5.1 Inleiding 31
5.2 Verbeelding 31
5.3 Regels 31

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID **35**

7. PROCEDURE **37**

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
Bijlage 4: Veiligheidstoets
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
Bijlage 6: Programma van Eisen
Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Kwaliteitsverbetering groen
Bijlage 10: Kwaliteitsbalans

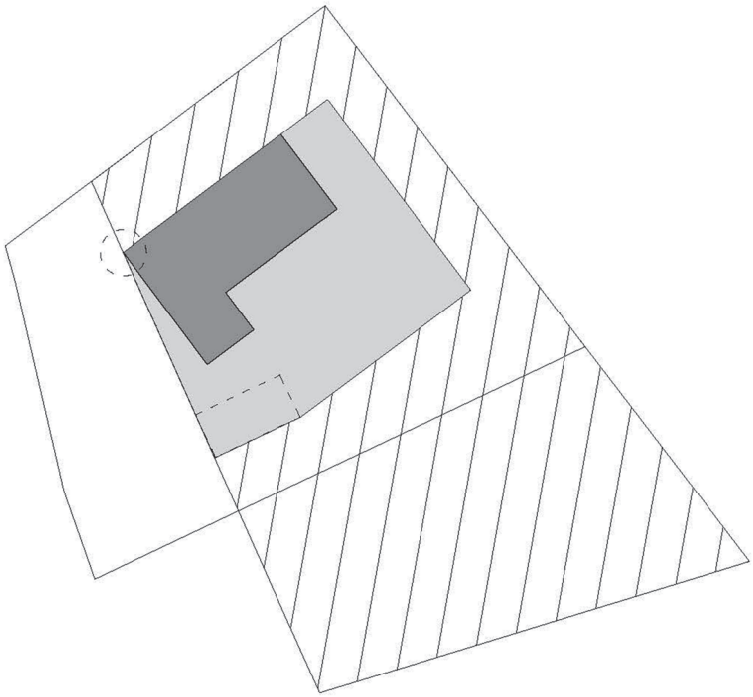
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan Vijverhof is aan de Vijverbosweg 1 in Vught een wijzigingsgebied opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' de bestemming 'Park', wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden' ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, ten behoeve van de verplaatsing van de boerderij op het perceel Vijverbosweg 1 (bouwvlak en bijbouwvlak). De eigenaar van het perceel wil gebruik maken van deze wijzigingsbevoegdheid om op het perceel een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Onderliggend rapport 'Wijzigingsplan Vijverbosweg 1' betreft het wijzigingsplan om de wijziging juridisch -planologisch door te voeren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan 'Vijverhof ' ligt aan de westkant van Vught en wordt begrensd door de rijksweg Tilburg - 's-Hertogenbosch (N65), de Vijverbosweg, de Esscheweg en de Martinilaan. Hierbinnen ligt het plangebied van onderhavig wijzigingsplan "Vijverbosweg 1". Het bevindt zich aan de Vijverbosweg en tussen de Jagersboschlaan en de privé inrit die in de volksmond het Eikenlaantje wordt genoemd. De omliggende bebouwing kenmerkt zich voornamelijk door vrijstaande villa's op ruime percelen. Het totale wijzigingsplangebied heeft een oppervlakte van 1662 m^2. Het bijbouwvlak heeft een oppervlakte van 330 m^2 en het bouwvlak een oppervlak van 155 m2. Binnen het bijbouwvlak wordt een zwemvijver gerealiseerd. De oppervlakten van het bouwvlak en bijbouwvlak zijn ten opzichte van de oude situatie niet gewijzigd. Alleen de locatie is gewijzigd. Afbeelding 1 geeft de verdeling van de oppervlakten van het perceel weer.



Oppervlakte totale perceel = 1310m2
Totale oppervlakte wijzigingsvlak = 1662m2
(Oppervlakte wijzigingsvlak op het perceel = 965m2)
Oppervlakte bijbouwvlak (=excl.bouwvlak)= 330m2 incl. zwembad 32m2
Oppervlakte bouwvlak = 155m2

Afbeelding 1

Op afbeelding 2 is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is.

Afbeelding 2

1.3 Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan 'Vijverhof' is in artikel 13 Park Lid F.2. een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Park' wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden', ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding, ten behoeve van de verplaatsing van de boerderij op het perceel Vijverbosweg 1 (bouwvlak en bijbouwvlak) mits:

a. de sloop van de bestaande bebouwing, zijnde Vijverbosweg 1, verzekerd is;
b. de oppervlakten van het bouwvlak en het bijbouwvlak gelijk blijven;
c. kwaliteitsverbetering word verkregen door aanplant van bomen, in aansluiting op bestaande bomen, ter versterking van de park omgeving;
d. geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
e. in het wijzigingsplan het nieuwe bouwvlak, bijbouwvlak, bouwhoogte en kapvorm ten behoeve van de woning wordt aangegeven; Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften;

f. bij het nemen van een beslissing over het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

Aan al deze voorwaarden wordt voldaan. De bestaande bebouwing is inmiddels gesloopt. De nieuwe oppervlakten van bouwvlak en bijbouwvlak zijn gelijk aan de oude. Bij dit plan is een advies gevoegd, waarin nader wordt ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het groen (zie ook bijlage 9 en paragraaf 4.12 van de toelichting). Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen (zie ook hoofdstuk 4). En wat betreft de regels en de verbeelding is zoveel als mogelijk aangesloten op het moederplan 'Vijverhof'.

1.4 Voorgestelde wijziging bestemming

Het bouwvlak van de gesloopte boerderij wordt verplaatst naar het op de verbeelding aangeduide wijzigingsgebied. De nieuwe bestemming voor het perceel Vijverbosweg 1 verandert daardoor van 'Park' naar 'Wonen'. De bebouwingsmogelijkheden blijven dezelfde. Het bouwvlak verplaatst zich naar de nieuwe locatie en valt binnen de grenzen van het wijzigingsgebied.

1.5 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

Het plan omvat de bouw van één vrijstaande eco-villa. De villa is compact van opzet en ligt voor een gedeelte onder de grond.

De ambitie is om zoveel mogelijk in de eigen energie te voldoen. Er wordt een warmtepomp toegepast en wellicht komen er zonnepanelen op het dak. Deze worden zoveel mogelijk uit het zicht gehouden door een dakopstand zonder verlies van rendement.
Het voorstel voor het zwembad is dat deze uitgevoerd wordt als natuurlijke zwemvijver met een eigen ecologisch filter systeem.

De ruimtelijke opzet van de woning kenmerkt zich door een splitlevel opbouw van twee maal twee verschillende bouwlagen afgedekt met een plat dak. Daarvan bevindt de eerste laag van het hoofdvolume zich gedeeltelijk onder het maaiveld.

De massa past als moderne villa stedenbouwkundig en architectonisch in de bestaande omgeving. Aan de overzijde van de Vijverbosweg staat een moderne wit gestucte villa met plat dak uit de jaren ’80.

De massa wordt evenwijdig aan het in de volksmond geheten Eikenlaantje gesitueerd. Dit laantje is tevens de noordelijke perceelsgrens en hieraan wordt de voorgevel gesitueerd. Wat betreft de landschappelijke inpassing van het perceel wordt verwezen naar bijlage 9, waarin nader wordt ingegaan op dit aspect.

Het is gewenst een zo groot mogelijke afstand te nemen vanaf de noord-oost zijde tot aan de perceelsgrens. Dit in verband met het de belendende bebouwing van Vijverbosweg 5 en het doel om een villa op een ruim kavel te realiseren. Dit sluit aan op de opzet van overige bebouwing in de omgeving.

Het oppervlak van het bouwvlak bedraagt 155 m^2 en het bijbouwvlak heeft een oppervlakte van 330 m^2. Aan de voorzijde blijft een gedeelte van het perceel bestemming ‘Park’ behouden. Dit valt buiten de verbeelding van dit wijzigingsplan.

3. TOETSING AAN 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

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 eenvoudigere 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

Met het verplaatsen van een woning naar een daarvoor bestemd wijzigingsgebied wordt geen extra woning wordt toegevoegd. Het plan heeft geen nationaal belang. Het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling

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 wezenlijk 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: Rijksvaarwegen, 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 ruimte-

lijke 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
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame ontwikkeling
Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied
In onderhavig plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het wijzigingsplan maakt immers maximaal 1 woning mogelijk. Het gaat hier ook nog om een vervanging van een bestaande woning, een oude boerderij, die inmiddels gesloopt is.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014
De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruci-

aal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geledingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ en ‘meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit‘ een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het ‘aansnijden van nieuwe ruimte’ voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied
De ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft het verplaatsen van een woning naar een daarvoor bestemd wijzigingsgebied. Omdat er door het verschuiven geen extra woning wordt toegevoegd, zorgt het plan voor een passendere verdeling van de woningen ten opzichte van elkaar. De oude boerderij stond erg dicht op de woning van Vijverbosweg 5. De ruimtelijke opzet van de villa’s ten opzichte van elkaar wordt daardoor verbeterd. En daardoor ontstaat meer ruimtelijke kwaliteit.

Verordening Ruimte 2014
De Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De volgende artikelen zijn voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt van belang:

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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 milieuaspecten 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.

3.2 Gebieden Integratie stad - land

De locatie is gelegen in een gebied met de aanduiding ‘integratie stad-land’. In deze gebieden kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits:

- deze in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen de aanduiding 'Integratie stad-land' of de naaste omgeving;
- deze geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein.
- Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

- 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;
- is verzekerd dat de beoogde stedelijke ontwikkeling in omvang en ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- In aanvulling op artikel 4 'Bestaand stedelijk gebied' borgt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Integratie stad-land' dat:
    - de gerealiseerde groene en blauwe landschapsontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, behouden blijft, en
    - de ontwikkeling van een middelzwaar- en zwaar bedrijventerrein is uitgesloten.

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 4 Omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 Plan. 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 woning binnen het toegestane ruimtebeslag gerealiseerd wordt. Voor de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 3.2 Rijksbeleid. Gezien het voorgaande is de voorgestane ontwikkeling in lijn met artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014.

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als ‘gebieden integratie stad – land’ zijn aangeduid. De voorgestane ontwikkeling dient te voldoen aan hetgeen in artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2014 is gesteld.
Uit de toelichting in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en hoofdstuk 5 Plan blijkt op welke wijze rekening is gehouden met de 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. Verzekerd is dat de ontwikkeling evenredig is met de beoogde groene en blauwe landschapsontwikkeling. Immers is in het bestemmingsplan ‘Vijverhof’ de mogelijkheid opgenomen om een nieuwe woning te realiseren binnen het plangebied mits de bestaande boerderij gesloopt zou worden. Deze boerderij is inmiddels gesloopt. Hierdoor wordt geen extra woning toegevoegd aan de bestaande portefeuille. De ontwikkeling is zodoende niet in strijd met het regionaal ruimtelijk overleg en het verhoudt zich dus positief ten opzichte van de harde plancapaciteit. Daarnaast worden er maatregelen getroffen die de landschappelijke kwaliteiten versterken en in de planregels is geborgd dat het gebruik van de gronden voor wonen pas is toegestaan nadat, voorafgaand aan of in ieder geval gelijktijdig met de ingebruikname van de gronden voor wonen, een nieuwe natuurlijke bosrand is aangelegd aan de zuid- en westzijde van het per-

ceel conform de inrichtingsschets met advies zoals is opgenomen in bijlage 9 van de toelichting.

In bijlage 10 is aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de kwaliteitsbijdrage aan het landschap.

De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met artikel 9.1 van de Verordening ruimte 2014.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught 2013
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. En dat is de hoofdambitie voor deze structuurvisie: Eén Vught!

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.

Doorwerking plangebied
De voorgestane woning past qua woningtype (vrijstaand) binnen het algehele beeld van de wijk. Het houdt de kwalitatief hoogwaardige uitstraling in stand en voldoet aan de hoge eisen die gesteld worden aan de beeldkwaliteit van de woningbouw. Er is dan ook in een vooroverleg een positief advies door de welstandscommissie afgegeven met betrekking tot de locatie, ruimtelijke opzet en uitstraling van de woning. Hiermee sluit het plan aan op de gewenste herkenbare uitstraling van Vught als geheel.

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de Structuurvisie 2013.

Woonvisie 2009
Deze beleidsvisie is een herziening van de eerdere woonvisie uit 2002. Het document is in de eerste plaats een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld.

Op basis van haar ambitie kiest de gemeente voor een toevoeging van circa 800 woningen in de periode 2009-2015. Indien mogelijk is de gemeente graag bereid om dit aantal uit te breiden door overname van (een deel van de) taakstelling van naburige gemeenten. Dit laatste in verband met de ambitie op het inwoneraantal op peil te houden en het (ruim voldoende) aantal projecten in voorbereiding.

De geplande en in uitvoering zijnde woningbouwprojecten in Vught voorzien in een toevoeging van circa 1.500 woningen in de periode 2009 tot en met 2015. Van deze woningen zijn er circa 668 betrokken in projecten die op korte termijn (vrijwel) zeker zullen worden gerealiseerd. Het grootste deel van de 800 te realiseren woningen ligt dus reeds vast in projecten die zich in een vergevorderd stadium van uitvoering bevinden. De ruimte om binnen de 800 woningen nog te sleutelen aan het programma is daarmee (zeer) beperkt. Bijsturen van het programma zal met name moeten gebeuren in de overige projecten die in de komende jaren verder zullen worden uitgewerkt.

Doorwerking plangebied
Het plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente. De ontwikkeling van de villa wordt mogelijk gemaakt onder voorwaarde dat de oude boerderij gesloopt zou worden. Dit is reeds gebeurd. Het aantal woningen in de portefeuille van de gemeente wijzigt daardoor niet. Het is niet nodig om het programma bij te sturen.
Er zijn vanuit de woonvisie geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Nota groen
Groen is van grote waarde voor de uitstraling van de gemeente Vught. De Nota Groen, Groen Verbindt, 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 gemeente investeert in het behoud en ontwikkeling van het bomenbestand. Bomen zijn beeldbepalend in Vught. Behoud van de bestaande bomen staat voorop. Hiervoor zijn diverse kaders opgenomen. Indien nieuwe bomen worden toegepast, worden optimale randvoorwaarden voor bomen gerealiseerd.

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.

Doorwerking plangebied

In het rapport Landschappelijke inpassing is aangegeven hoe de Nota Groen is opgenomen in de voorgestane ontwikkeling. Zie bijlage 9.

De PNV is vastgesteld op basis van de bodem en de grondwatertrap en kenmerkt zich als Berken-Zomereikenbos. En goede inpassing zal worden verkregen door structuurrijke randen te ontwikkelen met soorten die aansluiten op de PNV. Ter vergroting van de landschappelijke kwaliteit zal er ook een poel/zwemvijver worden toegevoegd. Gevolg van al deze toevoegingen is dat de biodiversiteit zal worden versterkt.

4. TOETS AAN DE OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid is bepalend voor de vraag of het wijzigingsplan voor de locatie ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding
Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling
Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D
In het plangebied wordt de locatie voor een woning verschoven. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied
In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied ligt op ongeveer twee kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De naast het plangebied gelegen bospercelen maken deel uit van de EHS. Gezien de lokale aard van de voorgenomen plannen en de afstand tot de Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten op deze gebieden zullen ontstaan. Het plangebied ligt niet in een Vogelrichtlijngebied of Habitatrichtlijngebied. Het behoort daarnaast niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.

Milieugevolgen
In Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie
Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

De locatie van de te bouwen villa is gelegen in de onderzoek zone van meerdere wegen, waardoor de geluidbelasting vanwege verkeer op deze wegen onderzocht dient te worden. De wegen die van belang zijn voor het plangebied zijn de Rijksweg N65 en de Vijverbosweg.

Conclusie
Er is een akoestisch onderzoek verricht, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt, dat ter plaatse van meerdere gevels van de beoogde woning de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

Gelijktijdig met het ontwerp-wijzigingsplan zal het ontwerpbesluit tot verlenen van een hogere waarde ingevolge de Wet geluidhinder ter visie worden gelegd.

4.4 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-invloed (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.

4.5 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 plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie
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 verhoogt zijn. Hoewel daarmee de hypothese 'onverdacht' komt te vervallen, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

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

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en fauna is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan heeft op eventueel aanwezige beschermde natuurwaarden. De quickscan is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Beschermde gebieden
Het plangebied ligt op ongeveer twee kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. De naast het plangebied gelegen bospercelen maken deel uit van de EHS. Gezien de lokale aard van de voorgenomen plannen en de afstand tot de Natura 2000-gebieden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er negatieve effecten op deze gebieden zullen ontstaan.
Mogelijk treedt tijdens de realisatiefase enige tijdelijke verstoring op ten aanzien van de naast het plangebied gelegen EHS. De gebruikfase zal geen andere invloed op de EHS hebben dan het huidige gebruik van het plangebied en de omgeving heeft. Het is zo-

doende redelijkerwijs uit te sluiten dat er significant negatieve effecten zullen ontstaan ten aanzien van de nabij gelegen EHS.

Beschermde soorten
In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan in de tabellen van de Flora- en faunawet. Er zijn geen ontheffingen nodig met betrekking tot mogelijk aanwezige en aangetroffen beschermde soorten.

Daarnaast wordt wel het aandachtspunt gegeven dat het plangebied geschikt is als foerageergebied voor algemene vogelsoorten. De maatregel waar men rekening mee kan houden is dat men bij het eventueel verwijderen van begroeiing dat doet buiten het broedseizoen.

Er zijn vanuit het onderzoek naar Flora en Fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 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.

Conclusie
De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling van één woning valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De nieuwe woning is niet in betekende mate van invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er is geen nader luchtkwaliteit onderzoek nodig.

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

4.8 Externe veiligheid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen.

Conclusie
Er is een quickscan Veiligheidstoets uitgevoerd, dat als bijlage 4 bij deze toelichting is gevoegd. Daarin is aangeven dat het perceel gelegen is op een afstand van ongeveer 55 meter van de Provinciale doorgaande weg de N65 binnen de bebouwde kom van Vught. Deze heeft een snelheidsbeperking van 70 km/u. Het perceel is direct toegankelijk voor hulpdiensten vanaf de openbare weg, de Vijverbosweg. Dit is een doorgaande weg binnen de bebouwde kom van Vught met een snelheidsbeperking van 50 km/u. Ten behoeve van de brandweer bevindt er zich een waterput binnen 80 meter vanaf het midden van het perceel. Er bestaat geen inrichting in of naast het plangebied welke valt onder artikel 2 van het BEVI.

De conclusie uit de quickscan luidt dat er geen bijzonderheden naar voren zijn gekomen. Er zijn vanuit het onderzoek naar externe veiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Er is een Archeologisch onderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO; karterende fase) uitgevoerd. De resultaten daarvan vindt u in het Archeologisch rapport, 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 eisen opgesteld (zie bijlage 6). Op basis van dit programma van eisen heeft het proefsleuvenonderzoek 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 voormalige 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.

Proefsleuven onderzoek
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
Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de Provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De structuren en ensembles van een grotere schaal.

Conclusie
Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant staat het gebied omschreven als cultuurhistorisch vlak en als archeologisch landschap. Er is aanvullend cultuurhistorische en archeologisch onderzoek gedaan waarmee is aangetoond dat er ten opzichte van de archeologische en cultuurhistorische waarden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Water

In het kader van dit wijzigingsplan dient te worden aangetoond dat het initiatief uitvoerbaar is op het gebied van water. Het proces heet de watertoets. Dit betekent dat er onderzoek nodig is naar alle water gerelateerde aspecten zoals het huidige en toekomstige watersysteem, aansluiting op riolering, afkoppeling van hemelwater en infiltratiemogelijkheden op het terrein. Dit onderzoek is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie
Onderhavig plan ligt in het overig gebied. Dit gebied is niet aangewezen als beschermd op de Keurkaarten.

Gelet op het totaal aan toekomstig verhard oppervlak (250 m^2) en de toename aan verhard oppervlak (25,5 m^2) is sprake van een zéér beperkt waterbelang. Vanuit de Brabantbrede Keur gelden voor deze locatie geen verplichtingen in relatie tot het realiseren van bergings- en infiltratievoorzieningen.

De nieuwe bebouwing wordt, wat betreft vuil water, aangesloten op de riolering van de Vijverbosweg. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van het riool en zoveel mogelijk plaatselijk worden geïnfiltreerd.

Voor de aanleg van paden en parkeerplaatsen wordt waar dat kan voorzien in doorlaatbaarheid van de verharding.

Ten behoeve van een gewenste afstemming is overleg gevoerd met het Waterschap De Dommel. Hun reacties zijn verwerkt in de definitieve watertoets. Het waterschap heeft verklaard in te stemmen met de wijze waarop dit is gebeurd.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt via de Vijverbosweg en de privé inrit het 'Eikenlaantje' ontsloten. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn. Met de toevoeging van 1 woning zal het aantal verkeersbewegingen slechts zeer beperkt toenemen.

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

Conclusie
Voor verkeer zijn geen aanvullende maatregelen nodig en parkeren voldoet aan de parkeernorm met meer dan 2 parkeerplaatsen per gezinswoning.

Er zijn vanuit het onderzoek naar verkeer en parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.12 Kwaliteitsverbetering groen

Een van de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is, dat er kwaliteitsverbetering wordt verkregen door aanplant van bomen, in aansluiting op bestaande bomen, ter versterking van de park omgeving. Over de wijze van kwaliteitsverbetering is een advies geschreven, dat als bijlage 9 bij deze toelichting is gevoegd. In het advies wordt onder andere op een inrichtingsschets aangegeven hoe het perceel het beste landschappelijk kan worden ingepast. Verder heeft een kwaliteitsberekening plaatsgevonden resulterend in een kwaliteitsbalans, dat als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd.

Conclusie
In het rapport 'Landschappelijke inpassing Kwaliteitsverbetering groen' wordt aangegeven dat een betere landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het groen is te behalen door het aanpakken van de randen. Hierbij wordt aangesloten op de potentieel natuurlijke vegetatie die zich kenmerkt als natuurlijke vegetatie van het Berken-Zomereikenbos. Daarnaast bieden ook landschap en cultuurhistorie een aanleiding voor beplantingskeuzes. De landgoederen en parken in de omgeving kenmerken zich door parkbomen zoals beuken en grote groepen rododendrons. Een betere inpassing van het perceel wordt bereikt door structuurrijke randen te ontwikkelen. Ook is het realiseren van

een nieuwe poel een goede mogelijkheid voor het vergroten van de landschappelijke kwaliteit. De poel kan (deels) als zwemvijver gebruikt worden.

In een voorwaardelijke verplichting in de regels is vastgelegd, dat de nieuwbouw van de woning pas is toegestaan, nadat de groenvoorzieningen zijn aangelegd. Het gaat dan om een nieuwe natuurlijke bosrand aan de zuid- en westgrens van het perceel.

De nieuwbouw van woningen is pas toegestaan indien de groenvoorzieningen zijn aangelegd conform de inrichtingsschets met advies zoals is opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

In de kwaliteitsbalans is de veranderende bestemmingswaarde en de voorgestelde kwaliteitsverbetering tegen elkaar afgezet (tegenprestatie). De tegenprestatie is van een meer dan voldoende omvang. Door de kwaliteitsverbetering krijgt de locatie een groener en traditioneler karakter in lijn met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven, dat zij kan instemmen met de beoogde kwaliteitsverbetering en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is gewaarborgd.

5. DE BESTEMMINGSREGELING

5.1 Inleiding

Het onderhavige wijzigingsplan is het resultaat van het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid, zoals die opgenomen is in het bestemmingsplan 'Vijverhof'. Het onderhavige wijzigingsplan 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 bezien en toegepast.

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 Regels

Bestemmingen
De regels in verband met de bestemming kennen een opbouw en inhoud gelijk aan het bestemmingsplan 'Vijverhof.' en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Daarnaast zijn specifieke gebruiksregels opgenomen en afwijkingsbevoegdheden. Waar nodig zijn begrippen aangepast aan de landelijke standaarden.

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.

Systematiek van de regels
Onderhavig wijzigingsplan omvat één bestemming, namelijk “Wonen”. De ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening. In de bestemmingsregels is het volgende aangegeven ten aanzien van het gebruik en het bouwen:

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 woning mag uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Er zijn niet meer dan twee bouwlagen toegestaan. Verblijfsruimte onder een kap wordt niet meegeteld als bouwlaag. Bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijbouwvlak’.

Leeswijzer bij de regels
De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.
- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels
Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemming. Voor de bestemming “Wonen” geldt het volgende stramien:
- bestemmingsregels;
- de bouwregel;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: algemene regels
Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelregel;
- overschrijdingen bouwgrens;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels
Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- *overgangsrecht*
- *slotregel*

6. FINANCIËLE HAALBAARHEID

Kostenverhaal
Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen 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 wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Vught besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan. Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal.

Financiële haalbaarheid
De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. PROCEDURE

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan het college van Burgemeester en Wethouders. Na vaststelling wordt het wijzigingsplan 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: Akoestisch onderzoek
Bijlage 2: Verkennend Bodemonderzoek
Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
Bijlage 4: Veiligheidstoets
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
Bijlage 6: Programma van Eisen
Bijlage 7: Proefsleuvenonderzoek
Bijlage 8: Watertoets
Bijlage 9: Kwaliteitsverbetering groen
Bijlage 10: Kwaliteitsbalans

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl