

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN ST.-MICHIELSGESTELSEWEG ONG. TE VUGHT

ONTWERP



CRIJNS RENTMEESTERS BV

DECEMBER 2014

PLANGEGEVENS

Naam plan	St.-Michielsgestelseweg ong. te Vught
Imro nummer	IMRO.NL.0865.bgBPMichielsgweg-ON01
Contactpersoon	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

Concept	april 2014, mei 2014
Voorontwerp	juli 2014
ontwerp	december 2014
Vastgesteld	

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	6
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	HET PLANGEBIED	7
2.1	Ruimtelijke structuur vught	7
2.1.1	Ondergrond gemeente Vught	7
2.1.2	Bebouwingsstructuur van Vught en omgeving.....	7
2.2	Functionele structuur vught	8
2.3	Omgeving van het plangebied	8
3.	BELEIDSKADER.....	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	10
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.2	Provinciaal beleid.....	11
3.2.1	Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	11
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	11
3.2.3	Verordening ruimte 2014	12
3.2.4	Regeling Ruimte voor Ruimte 2006	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Structuurvisie Vught.....	17
3.3.2	Gebiedsvisie Buitengebied Vught.....	18
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied 2011	19
4.	OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1	Water	21
4.1.1	Inleiding	21
4.1.2	Beleid.....	21
4.1.3	Watersysteem.....	24
4.1.4	Huidige en toekomstige situatie	25
4.1.5	Waterkwaliteit	27
4.2	Natuur	27
4.2.1	Natura 2000 gebieden	27
4.2.2	Flora- en faunawet.....	28
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.3.1	Archeologie.....	30
4.3.2	Archeologisch onderzoek	31
4.3.3	Selectieadvies.....	31
4.3.4	Cultuurhistorie.....	32
4.4	Bedrijven en milieuzonering	34
4.5	Geurhinder	35
4.5.1	Inleiding	35

4.5.2	Voorgrondbelasting.....	35
4.5.3	Achtergrondbelasting.....	36
4.6	Geluid	37
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.8	Bodemkwaliteit.....	39
4.9	Externe veiligheid	40
4.10	Verkeer en parkeren	41
4.10.1	Verkeer	41
4.10.2	Parkeren	41
5.	PLANBESCHRIJVING	42
5.1	Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving	42
5.2	Stedenbouwkundig- en Landschapsplan	43
5.2.1	Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied	43
5.2.2	Stedenbouwkundige aspecten.....	44
5.2.3	Landschappelijk inpassing	44
6.	TOELICHTING OP DE REGELS	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding.....	49
6.3	Algemene toelichting op de regels	49
6.4	Toelichting op de bestemming.....	50
6.4.1	Wonen	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	51
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	51
8.	PROCEDURE	52
8.1	Voorontwerp	52
8.2	Ontwerp	52
8.3	Procedure	52

Bijlagen:

- Principebesluit gemeente Vught, 25 november 2013, OW/CW/Z13-50994/UIT13-097208;
- HNO-tool berekening;
- Akoestisch onderzoek, Tritium Advies BV, 1 april 2014, 1403/026/RV-01;
- Notitie quickscan Flora en fauna, Lomans Ecoworks, 23 april 2014, projectnummer 06-14;
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Baac, juni 2014, rapportnummer V-14.0104.
- Selectieadvies Archeologische monumentenzorg, gemeente Vught, 30 juni 2014;
- Verkennend bodemonderzoek; Lankelma Geotechniek Zuid B.V.; 27 mei 2014, rapportnummer 66699;
- Bouwtitels Ruimte voor Ruimte;
- Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan "St.-Michielsgestelseweg ong".

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

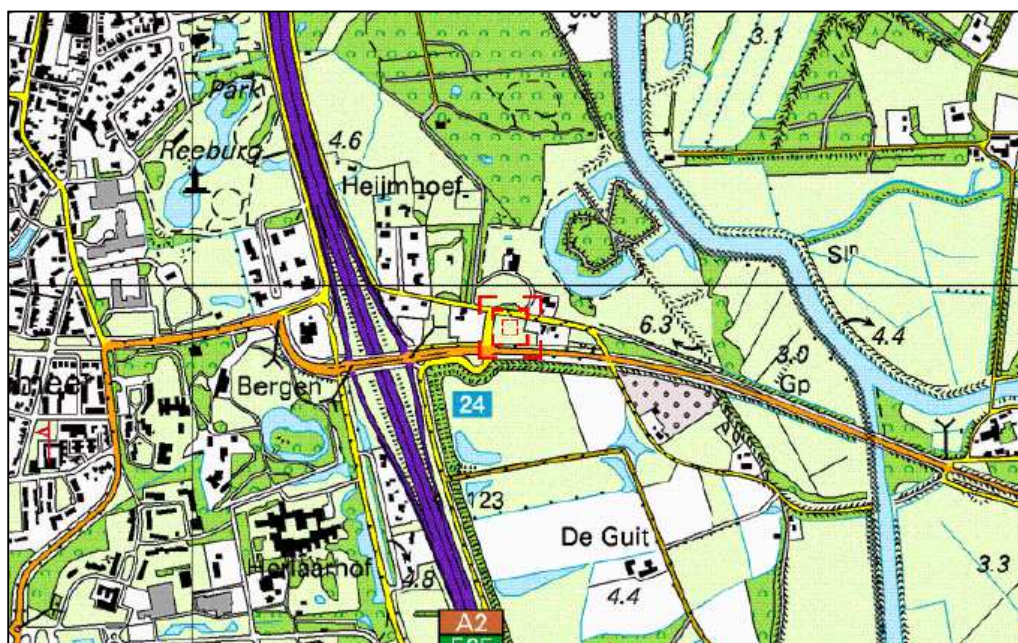
Door de familie Oerlemans, vertegenwoordigd door de heer H.A.M. Oerlemans, hierna samen de initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van een bestemmingsplan voor herontwikkeling van de locatie gelegen aan St.-Michielsgestelseweg ongenummerd te Vught.

Het perceel aan St.-Michielsgestelseweg ong. is thans onbebouwd en in agrarisch gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel twee Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen. De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De initiatiefnemer heeft geen intensieve veehouderij die gesaneerd wordt in samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Voorwaarde voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is dan ook dat er aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte plaatsvindt. Derhalve heeft de initiatiefnemer twee bouwtitels aangekocht. De bouwtitels behoren als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

Op 25 november 2013 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Vught in principe medewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling. Dit principebesluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vught, aan de St.-Michielsgestelseweg ong., ten noorden van de Haldersebaan. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied.



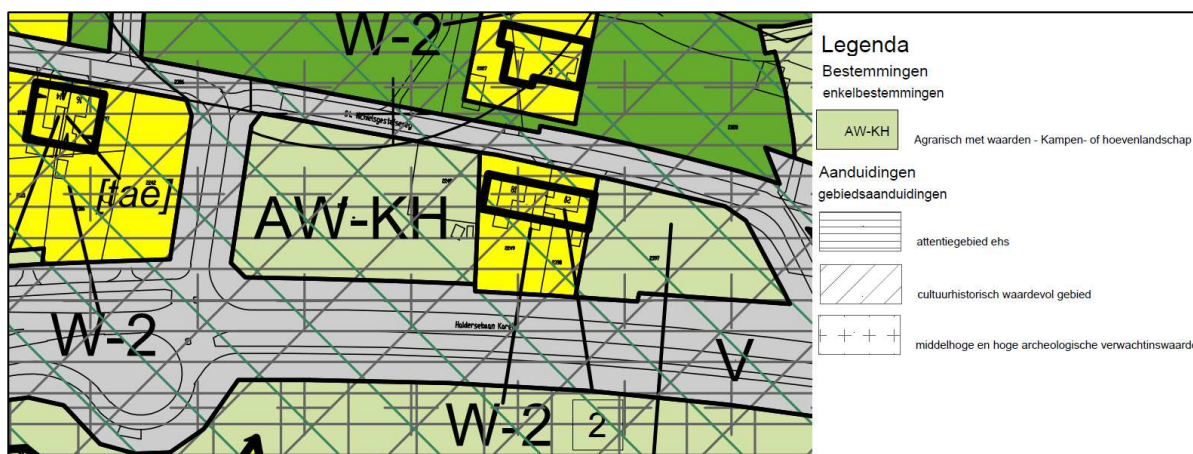
Figuur 1. Ligging plangebied ten opzichte van de directe omgeving.

1.3 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

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

1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied 2011” van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2012 en onherroepelijk sinds 1 mei 2014. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Agrarisch met Waarden – Kampen- of hoevenlandschap’. Tenslotte zijn de aanduidingen, ‘middelhoge en archeologische verwachtingswaarde’, ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ en ‘attentiegebied ehs’ opgenomen. De aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied kan komen te vervallen. Deze aanduiding is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte 2014 op provinciaal niveau ingetrokken. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse weer.



Figuur 2. Aanduiding plangebied in het bestemmingsplan “Buitengebied 2011”.

1.5 LEESWIJZER

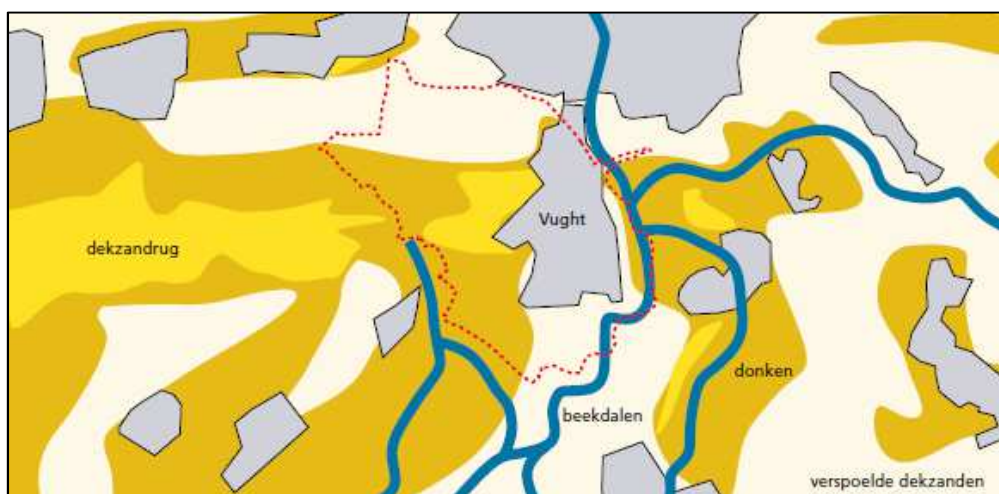
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd conform het “Handboek 2011: Het opstellen van (digitale) ruimtelijke plannen – Deel 1” van de gemeente Vught. Hoofdstuk 2 geeft een beeld van het plangebied weer. In hoofdstuk 3 is het relevante Europees, Rijks en provinciaal beleid opgenomen en worden voor het gemeentelijk beleid de uitgangspunten en beleidsdocumenten beschreven die relevant zijn voor het plan. Hoofdstuk 4 bevat de verantwoording van de omgevingsaspecten voor dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 betreft een toelichting op de regels. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 geeft tenslotte een beschrijving van de procedure.

2. HET PLANGEBIED

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR VUGHT

2.1.1 Ondergrond gemeente Vught

Het plangebied is gelegen in de gemeente Vught. Het landschap in de gemeente Vught is te onderscheiden in twee gebieden. Het noordelijke gedeelte van de gemeente Vught staat en stond onder invloed van de Maas, terwijl het zuidelijke gedeelte van de gemeente Vught bestaat uit een dekzandlandschap. De dekzandruggen, dekzandvlaktes en beekdalen zijn te herkennen in het landschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke ondergrond van de gemeente Vught en de omgeving hiervan.



Figuur 3. Landschappelijke ondergrond gemeente Vught (bron: gebiedsvisie Buitengebied Vught).

Door de ligging van de gemeente Vught in de overgangszone tussen het laaggelegen rivierenlandschap en de hoger gelegen zandgronden is een afwisselend landschap ontstaan dat uit heide, bossen, polders, vennen en landerijen bestaat.

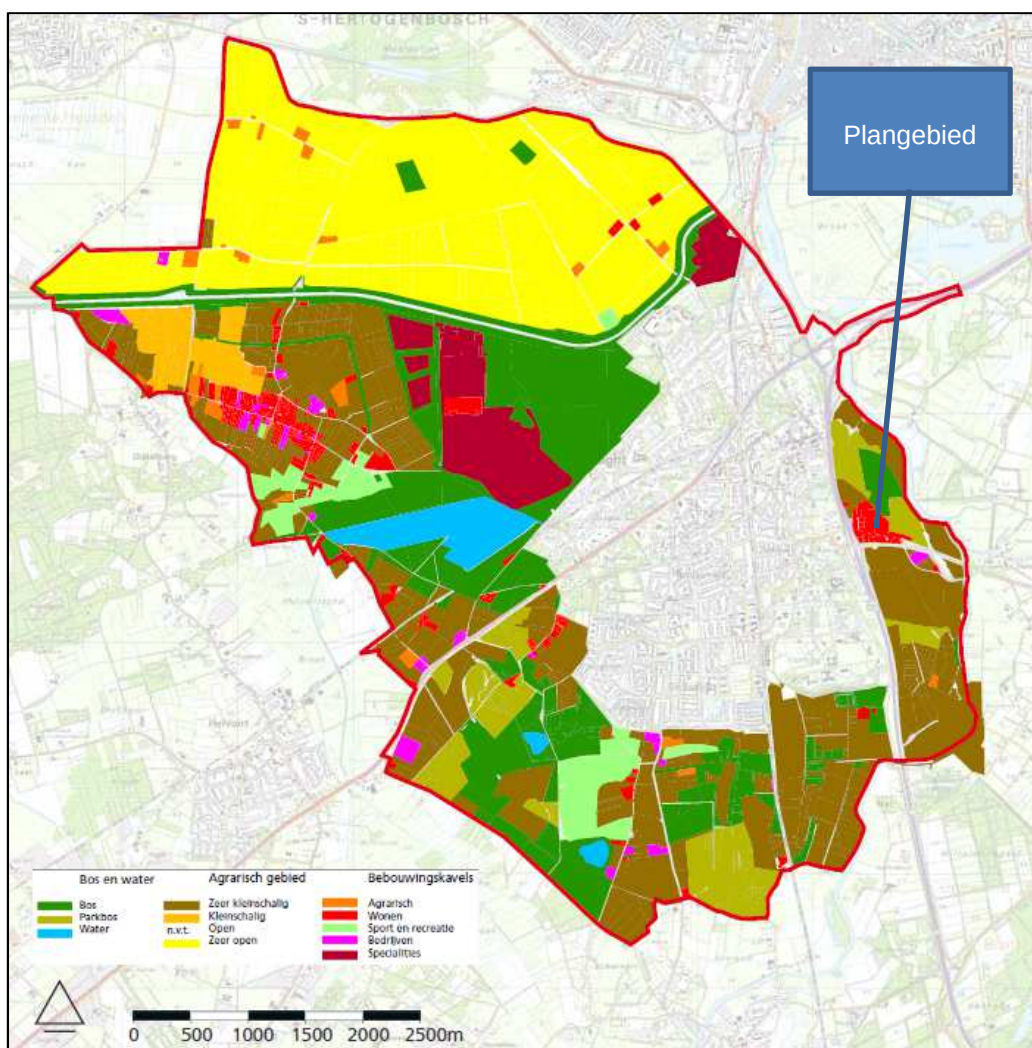
2.1.2 Bebouwingsstructuur van Vught en omgeving

In de periode rond 1838 werd het grondgebied van de gemeente Vught nog in belangrijke mate bepaald door de lege overstromingsvlakte in de Gement en de nog niet ontgonnen heidegronden. Hierdoor lag Cromvoirt geheel afgescheiden van Vught. Het zuidoostelijke deel van de gemeente was daarnaast kleinschalig in gebruik, met een afwisseling van bouw- en graslanden en bossen. De bebouwing van de plaats Vught is in 1900 voornamelijk geconcentreerd rondom de huidige Helvoirtseweg, Dorpsstraat, Kerkstraat, Kapellaan en Taalstraat. Oorspronkelijk lagen de bouwlanden in de nabijheid van de oude kern Vught. Mede doordat de kern Vught later op die plek is uitgebreid, zijn de bouwlanden verplaatst naar de Gement. De hooilanden daarentegen lagen van oorsprong in de nabijheid van de beek de Dommel. Onder invloed van infrastructuurele ontwikkelingen en mobiliteitsontwikkelingen zijn ook deze grotendeels verplaatst naar de Gement. De heide is in 1900 nog volop aanwezig, al neemt het areaal geleidelijk af door de aanleg van bossen en de IJzeren Man. In de tegenwoordige tijd is nog slechts een fragment van de oorspronkelijke Vughtse heide aanwezig. De kern Vught is enorm uitgebreid. Het zuidelijke deel van de gemeente wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van landgoederen, een

institutenzone, sportaccommodaties en enkele verspreid liggende agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vught, ten oosten van de Rijksweg A2, in de landgoederenzone. Vooral het gebied tussen de A2 en de Dommel en Essche Stroom, waarin het plangebied is gelegen, is in de luwte komen te liggen, ver van stedelijke ontwikkelingen.

2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR VUGHT

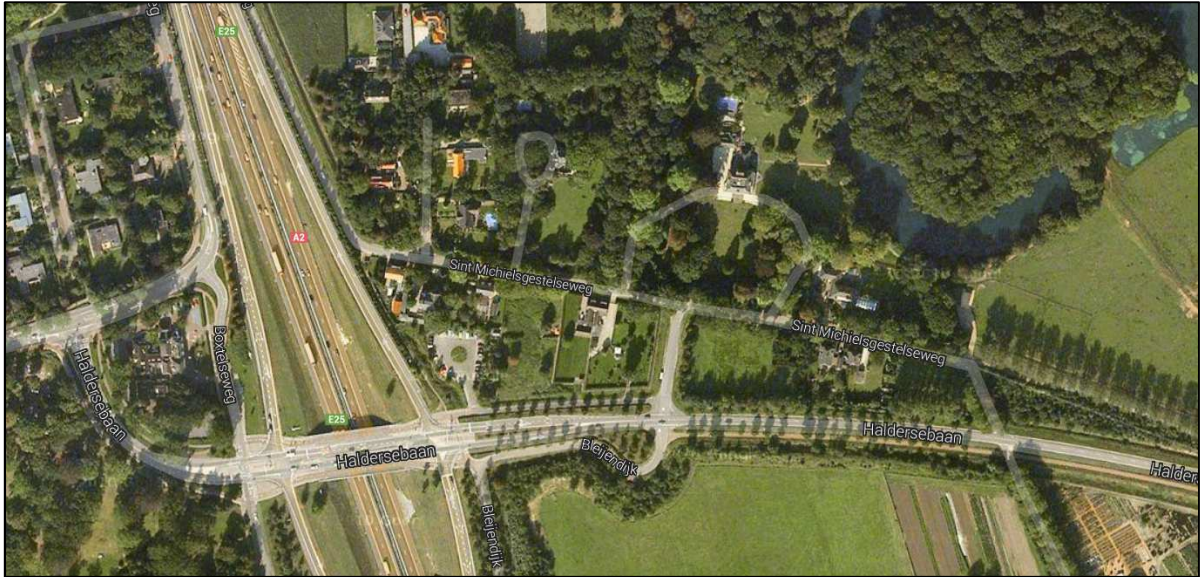
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, in de landgoederenzone ten oosten van Vught. Navolgende figuur geeft een beeld van de functionele structuur van de gemeente Vught en de omgeving van het plangebied.



Figuur 4. Functionele structuur binnen de gemeente Vught (bron: gebiedsvisie Buitengebied Vught).

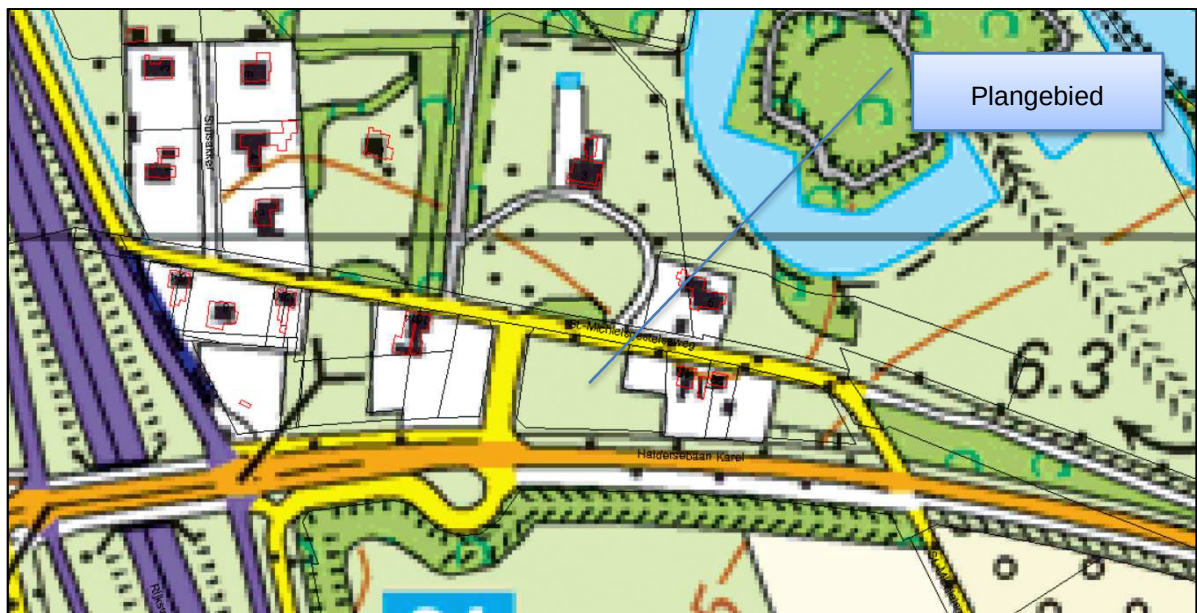
2.3 OMGEVING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is thans in gebruik als weiland. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied en de functies die aanwezig zijn binnen de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 5. Luchtfoto van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied staat de woonfunctie centraal. Navolgende figuur geeft een beeld van de topografische kaart en de kadastrale percelen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 6. Topografische kaart van het plangebied en omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. In het voorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening (Barro), eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling.

In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6 (Defensie), 2.7 (Hoofdwegen en hoofdspoorwegen) en 2.9 (Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen) waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen invloed op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied. De herontwikkeling betreft een kleinschalige particuliere ontwikkeling.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De ontwikkeling betreft een kleinschalig particulier initiatief.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;

- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleedingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen binnen de provincie Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie en groenblauwe mantel;
- waterberging en grondwaterbeschermingsgebieden;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven,
- zorgvuldige veehouderij en het beleid rondom mestverwerking;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen en verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

3.2.3.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

Het plangebied is niet aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' voor de omgeving van het plangebied.



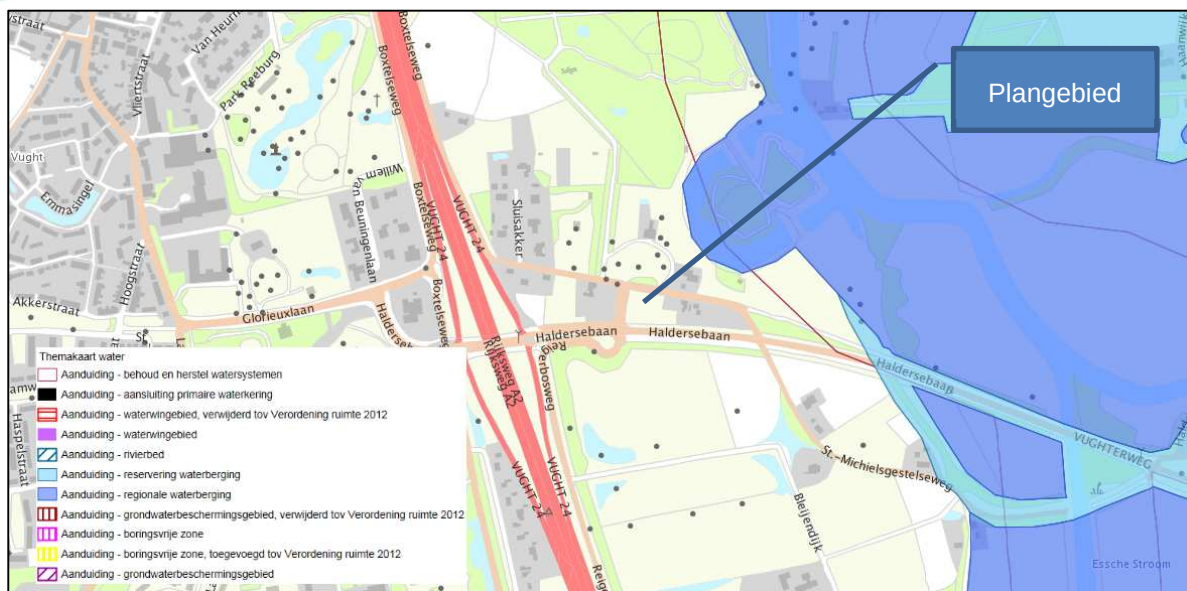
Figuur 7. Uitsnede themakaart 'stedelijke ontwikkeling' voor de omgeving van het plangebied.

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



Figuur 8. Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening ruimte voor het plangebied en omgeving.

Op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' is het plangebied niet aangeduid als gelegen binnen een zoekgebied voor windturbines of een vestigingsgebied voor glastuinbouw. Evenmin is het plangebied aangeduid op de themakaart 'water'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de themakaart "water" voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 9. Themakaart 'water' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en omgeving.

Op de themakaart 'natuur en landschap' is het plangebied aangeduid als gelegen in de structuur groenblauwe mantel en de aanduiding "attentiegebied ecologische hoofdstructuur". Navolgende figuur betreft een uitsnede van het plangebied en omgeving op de themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte.



Figuur 10. Themakaart 'natuur en landschap' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en omgeving.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen de ecologische hoofdstructuur en het landelijke en stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel biedt ruimte voor ontwikkeling van gebruiksfuncties. De regeling Ruimte voor Ruimte geeft aan dat een passende locatie voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen gevonden kan worden in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel.

3.2.3.3 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen en de groenblauwe mantel

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen

in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (in artikel 6.7). In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte in artikel 6.8 de mogelijkheid om binnen de groenblauwe mantel middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien de toelichting hieromtrent een verantwoording bevat. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In de Verordening ruimte is opgenomen dat de regeling Ruimte voor Ruimte 2006 van toepassing is.

3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte 2006

3.2.4.1 Inleiding

De regeling Ruimte voor Ruimte is tot stand gekomen door een samenwerking van de vijf reconstructieprovincies met de Rijksoverheid en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Deze partijen hebben gezamenlijk 'Het Pact van Brakkenstein' gesloten. Dit is een pakket van maatregelen om het mestoverschot van 21 miljoen kilo fosfaat terug te dringen. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is een beëindigingregeling opgesteld voor de beëindiging van de verschillende takken van veehouderij (Rbv). De Rbv bevat tevens een aanvullende subsidiemogelijkheid voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling opgesteld. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

De regeling Ruimte voor Ruimte biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen op een passende locatie daarvoor, zowel in het buitengebied als in de bebouwde kom, in afwijking van het woningbouwprogramma. Deze woningbouw is alleen mogelijk in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, welke in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De Ruimte voor Ruimte regeling is opgesteld in afwijking van de beleidslijn uit het provinciaal beleid voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat in ruil voor de realisatie van de woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt samen met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het inleveren van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woning.

3.2.4.2 Toepassing binnen het plangebied

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

- 1. In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. (Bij salderen moet per te slopen agrarische locatie minimaal 200 m² aan gebouwen gesloopt worden).**

Ten behoeve van de bouw van de beoogde woningen zijn twee bouwtitels aangekocht en toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Zeker gesteld is dat voor de woningbouwcontingenten voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

- 2. De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.**

De gemeente Vught ligt geheel binnen reconstructiegebied De Meierij. Door aankoop van goedgekeurde bouwtitels is gegarandeerd dat sloop eveneens plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

- 3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen in de provincie Noord-Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.**

Binnen de provincie Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De provincie houdt bij hoeveel Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen nog in de afwijking van de programmering.

- 4. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie "Vught zuid-oost", zoals is vastgelegd in de 'gebiedsvisie Buitengebied' van gemeente Vught.

- 5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door ruime vrijstaande en halfvrijstaande woningen op grote percelen. Herontwikkeling van het plangebied naar twee vrijstaande woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

- 6. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.**

De groene hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen. Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Bouw van woningen in de groenblauwe mantel is op grond van artikel 6.8 van de Verordening ruimte mogelijk.

- 7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.**

In dit bestemmingsplan is aangegeven hoe omgegaan wordt met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied en op welke wijze deze waarden behouden of versterkt worden. De Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast.

- 8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknot.**

De geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn onderzocht. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Door de beoogde herontwikkeling worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. Dit wordt gewaarborgd door de welstandstoets binnen de gemeente Vught. De landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn aangekocht. Zeker zal worden gesteld dat geen bijzondere cultuurhistorische waarden verloren gaan. De provincie Noord-Brabant controleert de bouwtitels Ruimte voor Ruimte.

11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (door middel van inleveren van milieuwinst en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.

De initiatiefnemer heeft door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitels aangekocht. Daarmee wordt zeker gesteld dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. De bouwtitels zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn aangekocht. De bouwtitels zijn akkoord bevonden door de provincie Noord-Brabant. Dit is een voorwaarde voor de start van de procedure van het bestemmingsplan. Derhalve is zeker gesteld dat aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan.

13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De bouwtitels zijn aangekocht. Er worden geen opstallen binnen het plangebied gesaneerd. De aangekochte bouwtitels zijn goedgekeurd door provincie Noord-Brabant. De bouwtitels zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van de gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De gemeente Vught kent een bijzonder, gevarieerd, groen en natuurlijk buitengebied. Deze waarden zijn voor een groot deel bepalend voor het ontstaan en de identiteit van de gemeente. Het beleid voor het buitengebied in de Structuurvisie Vught is grotendeels gebaseerd op twee visies die de gemeente in de afgelopen jaren heeft gemaakt: de Structuurvisie landelijk gebied 2009 en de gebiedsvisie Buitengebied Vught. Zowel de Structuurvisie landelijk gebied 2009

als de gebiedsvisie Buitengebied Vught geven op basis van de belangrijkste gebiedskenmerken een indeling van het buitengebied in zes deelgebieden. De Structuurvisie Vught volgt deze indeling, maar maakt de gestelde doelen concreter dan de huidige Structuurvisie landelijk gebied 2009. In de Structuurvisie Vught zijn mogelijkheden voor (her)ontwikkeling binnen de gemeente Vught thematisch en geografisch uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught, ten oosten van de kern Vught.

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

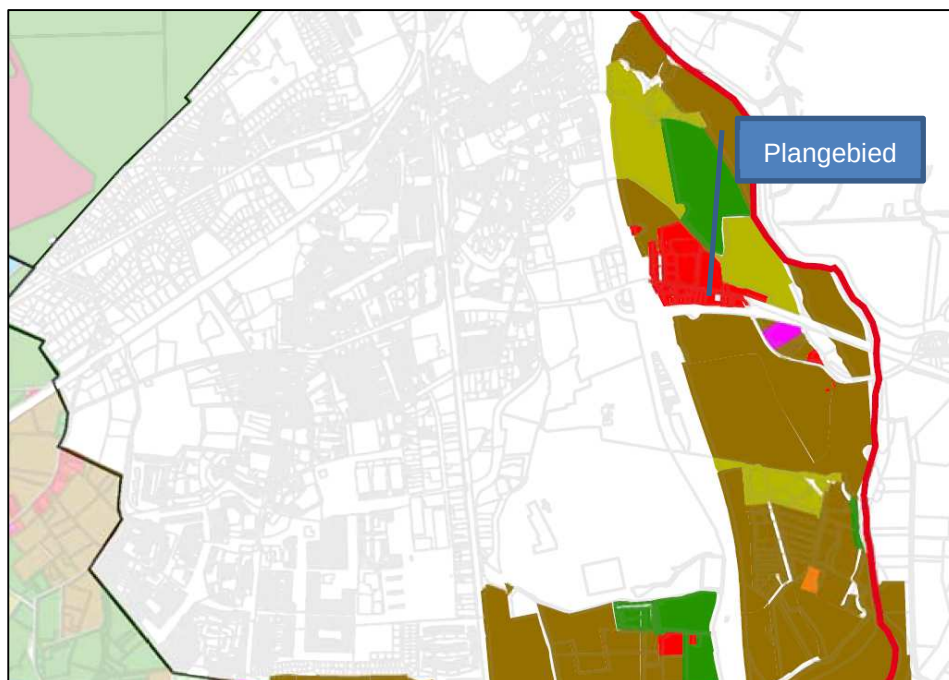
- het beter verbinden van de natuurgebieden in de regio;
- het versterken van de hydrologische en natuurlijke waarden;
- het toegankelijker maken in het buitengebied;
- ruimte geven aan de recreatieve en cultuurhistorische potentie van het buitengebied.

In de Structuurvisie Vught is opgenomen dat in het buitengebied van Vught zuid en oost, tussen de Bergenhuizensestraat in het westen en de gemeentegrens aan de oostkant van de gemeente het mogelijk is om nieuwe woningen te realiseren, wanneer gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonusregeling of Ruimte voor Ruimte regeling. Als voorwaarde geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteiten ter plekke of dat ze passend zijn binnen de karakteristieken van het landschap zoals bijvoorbeeld in bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentraties aan de genoemde oostzijde van de gemeente Vught.

In de Structuurvisie Vught is de mogelijkheid voor het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen uitgebreid ten opzichte van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Buitengebied Vught. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de beleidskaders van de Gebiedsvisie Buitengebied Vught, maar het College heeft besloten hiervan af te wijken. De relatie tussen de Structuurvisie Vught en de Gebiedsvisie Buitengebied Vught wordt in navolgende paragraaf beschreven.

3.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied Vught

De gebiedsvisie Buitengebied Vught is op 20 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gebiedsvisie heeft als doel het bestuur, de beleidsmedewerkers en de burger te faciliteren bij het voeren van regie op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De basis hiervoor zijn de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de ruimtelijke vormen van het gebied, ofwel de elementen die kenmerkend zijn. Het plangebied is gelegen binnen een woongebied in de bebouwingsconcentratie “Vught zuid-oost”. Navolgend figuur betreft een uitsnede uit de Gebiedsvisie Buitengebied Vught voor het plangebied en omgeving.



Figuur 11. Uitsnede uit de gebiedsvisie Buitengebied Vught voor de bebouwingsconcentratie "Vught zuid-oost".

Het beeld van dit gebied wordt bepaald door besloten bos, monumentale bebouwing, landschappelijke aanleg en enkele boerderijen. Het plangebied is gelegen in een aanduiding 'Bebouwingskavels – Wonen'. In de Gebiedsvisie is opgenomen dat nieuwe woningen niet direct mogelijk zijn.

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

Het college van burgemeester en wethouders heeft d.d. 25 november 2013 besloten af te wijken van de gebiedsvisie om in lijn met de thans vastgestelde Structuurvisie Vught medewerking te verlenen aan de realisering van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. Het besluit is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

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

- het behoud van grondgebonden landbouw;

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

Het plangebied is binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2011 bestemd als 'Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap'. Het oprichten van nieuwe woningen is op grond van de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 niet mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Kampen of hoevenlandschap'. Ook zijn er geen binnenplanse afwijkmogelijkheden of wijzigingsbevoegdheden hiertoe opgenomen. De gemeente Vught heeft ervoor gekozen de regeling Ruimte voor Ruimte niet verder op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011 omdat het bestemmingsplan Buitengebied 2011 conserverend van aard is. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. De oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is een separate procedure nodig om de Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen aan St.-Michielsgestelseweg ong. te Vught.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 WATER

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Deze waterparagraaf is opgesteld conform de Handreiking Watertoets d.d. maart 2012 van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het waterbeleid zoals verwoord in het vigerend waterbeheerplan III, de kadernota Stedelijk Water uit 2006, de Beleidsnota Stedelijk Water uit 2000, de notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk, de Keur en het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.1.2.2 Waterbeheerplan III Krachtig Water

Het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' is vastgesteld op 16 december 2009 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft ten eerste het voorkomen van wateroverlast en ten tweede het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in dit bestemmingsplan uitgewerkt hoe binnen het plangebied met water dient te worden omgegaan.

4.1.2.3 Kadernota Stedelijk Water

Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk water zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Essentieel is de samenhang te bewaken in het grote aantal activiteiten die het waterschap op het gebied van stedelijk water samen met gemeenten gaat oppakken. Het waterschap is hierover duidelijk naar de gemeenten over de verschillende rollen die het waterschap heeft in het stedelijk water.

De visie die is opgenomen in de Kadernota Stedelijk Water bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in stedelijk gebied. De visie is uitgedrukt in termen van de algemene rol die het waterschap in stedelijk gebied wil spelen en de streefbeelden voor water in de stad en is geordend naar zes thema's. Dit zijn de thema's die later ook zijn opgenomen in het Waterbeheerplan III, namelijk: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

4.1.2.4 Beleidsnota Stedelijk Water

De Beleidsnota Stedelijk Water is primair bedoeld voor het Waterschap De Dommel zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de Beleidsnota Stedelijk Water de visie en roloppvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van een zelfvoorzienend, zelf regulerende watersysteem;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

4.1.2.5 Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Dit betekent dat de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- de afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied sluiten aan op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Ter ondersteuning hiervan hebben de waterschappen De Dommel en Aa en Maas een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

4.1.2.6 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013 van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te

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

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' aangewezen als gelegen in een keurbeschermingsgebied. Op basis van de Keur is het verboden om in beschermingsgebieden water te lozen in, te onttrekken aan, af te voeren naar of aan te voeren uit een oppervlaktewaterlichaam. Deze activiteiten vinden niet plaats binnen het plangebied. Het hemelwater dat valt op daken en verhardingen zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen het keurbeschermingsgebied.



Figuur 12. Ligging plangebied in keurbeschermingsgebied.

4.1.2.7 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is opgenomen dat voor percelen die zijn gelegen in het buitengebied, de percee-eigenaar, in dit geval de initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk is voor de gescheiden afvoer van hemelwater.

4.1.3 Watersysteem

4.1.3.1 Bodem

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

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen. Ten zuiden en ten westen van het plangebied is, aansluitend hieraan, een sloot gelegen.

4.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De afvoercoëfficiënt bedraagt 0,33 l/s/ha. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met afvoercoëfficiënten voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 13. Afvoercoëfficiëntenkaart voor het plangebied en omgeving.

De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv. De GLG bedraagt 160-180 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart waarop de GHG voor het plangebied is weergegeven.



Figuur 14. GHG binnen het plangebied.

4.1.4 Huidige en toekomstige situatie

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 960 m² toenemen, bestaande uit circa 300 m² verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 80 m² voor bijbehorende bouwwerken en circa 100 m² aan terreinverharding per woning. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	0	760
Terrein erfverharding	0	200
Onverhard terrein	3147	2187
Totaal	3147	3147

4.1.4.2 Afvalwater

In de omgeving van het plangebied, aan de overzijde van de St.-Michielsgestelweg is persleiding drukriool aanwezig. De dichtstbijzijnde pompput is gelegen voor St.-Michielsgestelweg 20. Initiatiefnemer zal aantakken bij deze persleiding. De kosten voor uitvoering van deze werkzaamheden worden gedragen door de initiatiefnemer.

4.1.4.3 Hemelwater

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

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

Er is geen hemelwaterriool aanwezig. Hergebruik van water is niet gewenst bij een dusdanig klein initiatief als de beoogde ontwikkeling. Vasthouden betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van T=10+10%. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Voor het plangebied betreft de afvoer coëfficiënt 0,33 l/s/ha. Daarnaast dient te worden aangetoond dat er in een T=100+10% situatie geen schade ten gevolge van wateroverlast optreedt. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt een totaal verhard oppervlak verwacht van circa 960 m². Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Met behulp van de HNO-tool is een berekening voor de compenserende berging voor een nieuw verwachte verhard oppervlak uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging (T=10+10%) voor het verhard oppervlak van circa 960

m², 49 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie T=100+10% bedraagt de te realiseren extra berging 18 m³. De berekening met de HNO-tool is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

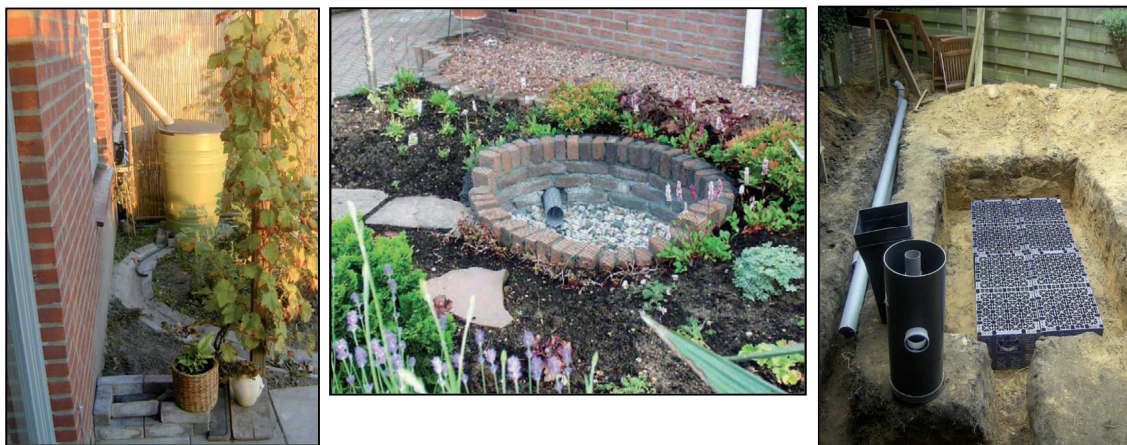
In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel T=10+10% en T=100+10%) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

De GHG binnen het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv. De infiltratievelden die/welke in het plangebied gerealiseerd worden, krijgen derhalve (rekening houdend met een waking), een diepte van maximaal 50 cm-mv. De infiltratievelden zullen elk een oppervlakte van circa 67 m² hebben. De beide infiltratievelden hebben daarmee een bergingscapaciteit van 33,5 m³ per woning, zodat ook in een extreme neerslagsituatie geen wateroverslag zal optreden. Navolgende figuur geeft een impressie van een infiltratieveld dat toegepast kan worden binnen het plangebied.



Figuur 15. Voorbeeld van een infiltratieveld.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 33,5 m³ per woning en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt. Het perceel biedt ruimschoots de ruimte hiervoor.



Figuur 16. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

4.1.4.4 Voorschrift voor borging van waterbelangen in bestemmingsplannen.

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

4.1.5 Waterkwaliteit

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

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

4.2 NATUUR

4.2.1 Natura 2000 gebieden

De Natura 2000 is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is in Nederland verankerd in de Natuurbeschermingswet. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en

integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden. De instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied mogen niet aangetast worden door ontwikkelingen buiten het Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied is het dichtstbijzijnde gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied gelegen. Dit betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Habitatrichtlijngebied.



Figuur 17. Beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden in de omgeving.

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen vindt plaats op een agrarisch perceel aan de doorgaande weg binnen een bebouwingsconcentratie. Door de grote afstand van het plangebied tot de Natura 2000-gebieden en de kleinschaligheid van het project is er geen kans op een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

4.2.2 Flora- en faunawet

4.2.2.1 Inleiding

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw ruimtelijk plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Door Lomans Ecoworks is een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd. Uitsneden van dit rapport zijn samengevat in deze paragraaf overgenomen.

4.2.2.2 Onderzoeksmethode

In het kader van de quickscan heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden, waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er is voor het soortenonderzoek gebruikgemaakt van gegevens van onder andere de websites waarneming.nl, de website van Ministerie van Economische Zaken en diverse

verspreidingsatlassen. Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving. De ligging van Natuurbeschermingswet 1998 gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) en de EHS in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht. Daarnaast heeft er een veldbezoek plaatsgevonden op woensdag 16 april 2014 in de namiddag onder prima weersomstandigheden. Daarbij zijn de in het plangebied aanwezige biotopen opgenomen. Aan de hand van de aanwezige biotopen kan worden bepaald of er mogelijk beschermde soorten voorkomen. Naast de biotopen zijn directe en indirecte aanwijzingen opgenomen, die kunnen duiden op het voorkomen van beschermde soorten. Behalve het fysiek aantreffen van exemplaren van soorten is er ook gelet op bijvoorbeeld hollen, uitwerpselen, prooiresten, braakballen vraat-, loop- en veegsporen. Deze waarnemingen zijn bij de beoordeling betrokken. De aanwezige biotopen zijn vergeleken met de habitateisen van beschermde planten- en diersoorten. Op basis van deze vergelijking is beoordeeld welke van deze soorten in het plangebied kunnen voorkomen. De bevindingen van het veldbezoek en het literatuuronderzoek zijn verwerkt in de notitie.

Het onderzoeksrapport d.d. 23 april 2014 met rapportnummer 06-14 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. In het onderzoek zijn het voorkomen en de effecten en het vervolg voor de volgende soortgroepen omschreven: vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vlinders en libellen, mieren en kevers, vissen en reptielen en amfibieën. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

4.2.2.3 “Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)”

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een aanbeveling voor toepassing van de zorgplicht is om alle vegetatie op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het plangebied te verlaten.

4.2.2.4 Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen belangrijke verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig, dit door het ontbreken van bebouwing en geschikte holtebomen. Wel zullen er vrijwel zeker vaste vlieg- en fourageerroutes aanwezig zijn. De lijnvormige groenstructuren aan de randen van het plangebied zullen vrijwel zeker onderdeel vormen van vaste vlieg- en fourageerroutes. Deze groenstructuren zullen behouden blijven na de herinrichting.

Vogels

De bomensingel blijft gehandhaafd na de ingreep. Mogelijk kunnen diverse bos- en struweelvogels tot broeden komen in de singel en de directe omgeving van het plangebied. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt. Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen starten en doorlopen tot in het broedseizoen, dan kan verstoring van vogels worden voorkomen door continu door te werken en de werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in, of in de naaste omgeving waar gewerkt wordt.

4.2.2.5 Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat:

- de herinrichting van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving;
- de aanbevelingen voor lichtbeschermde soorten en vogels in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden zullen voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

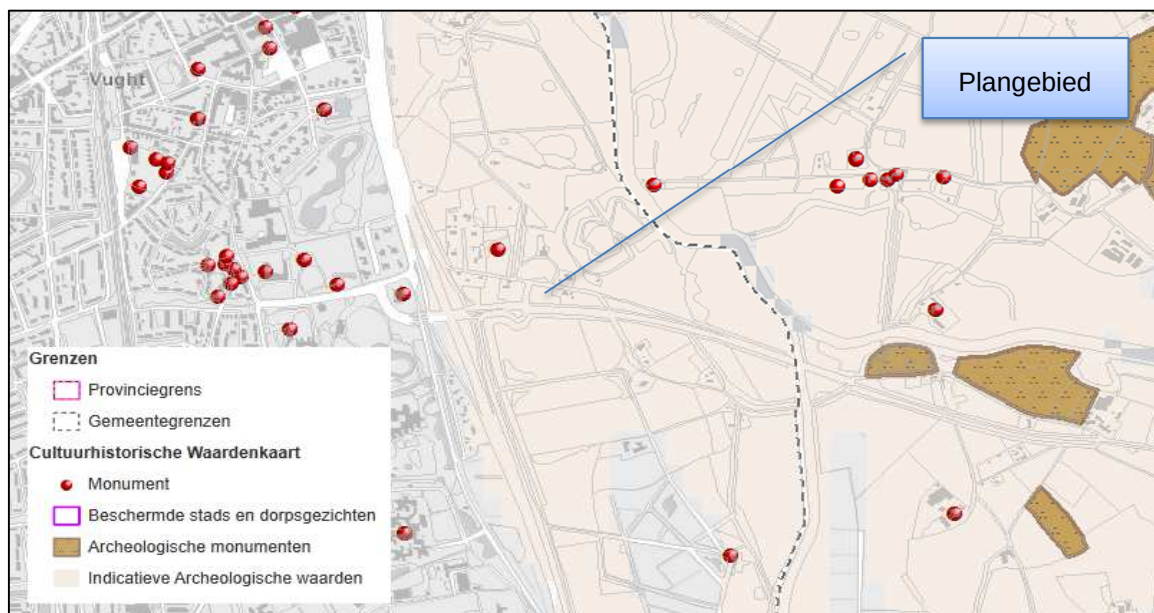
4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.3.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta door de landen van de Raad van Europa waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch bodemarchief. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologie in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de archeologische sporen op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten archeologische bodemsporen in kaart worden gebracht door archeologisch onderzoek en indien nodig door middel van opgraving ex situ te worden bewaard.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen.

Het plangebied heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant een hoge archeologische verwachtingswaarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart waarop het plangebied is weergegeven.



Figuur 18. Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en de omgeving hiervan.

4.3.2 Archeologisch onderzoek

Door BAAC bv is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. juni 2014 met rapportnummer V-14.0104 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Conclusies:

Zijn binnen het plangebied bekende archeologische waarden aanwezig? Zo ja, zijn er gegevens bekend over de omvang, ligging, aard en datering hiervan?

Binnen het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend.

Wat is de verwachte bodemopbouw in het gebied en zijn er gegevens bekend over bodemversturende ingrepen in het verleden binnen het plangebied?

Op basis van het bureauonderzoek wordt een dekzandrug met een enkeerdgrond verwacht.

Wat is de specifieke archeologische verwachting voor het gebied?

Voor het plangebied geldt op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting op resten uit de steentijd tot en met de middeleeuwen.

Hoe is de bodemopbouw en is deze nog intact?

In het plangebied is dekzand met een laarpodzolbodem aangetroffen. De natuurlijke bodem is verstoord tot gemiddeld 90 cm beneden maaiveld en 48 cm beneden de A-horizont. Onder de bodemverstoring is een restant van een podzol Bs-horizont aangetroffen.

In hoeverre worden archeologische resten bedreigd en is vervolgonderzoek nodig en zo ja, in welke vorm?

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijft de archeologische verwachting voor (diepe) sporen uit de periode laat-neolithicum tot en met de middeleeuwen middelhoog tot hoog. Voor de overige perioden geldt een lage archeologische verwachting. Een karterend onderzoek is noodzakelijk om aan te tonen of er archeologische resten aanwezig zijn.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek en verkennende booronderzoek blijft de archeologische verwachting op (diepe) sporen uit de periode laatneolithicum tot en met de middeleeuwen middelhoog tot hoog. BAAC bv adviseert een karterend vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven om aan te tonen of er al dan niet archeologische resten aanwezig zijn. Dit advies dient beoordeeld te worden door de bevoegde overheid (gemeente Vught) en leidt tot een selectiebesluit. Dit betekent niet dat reeds gestart kan worden met bodemversturende activiteiten of de daarop voorbereidende activiteiten.”

4.3.3 Selectieadvies

De gemeente Vught kan in principe instemmen met het advies een vervolgonderzoek te laten uitvoeren om te onderzoeken of er daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn. Vanwege de diepte van de archeologische laag, is echter pas vervolgonderzoek noodzakelijk bij verstoringen dieper dan 80 cm onder maaiveld. Het soort vervolgonderzoek dat het meest optimaal is voor zowel archeologie als initiatiefnemer (proefsleuven of archeologische begeleiding) is afhankelijk van hoeveel en op welke manier gegraven zal worden en kan het beste in overleg met de gemeente Vught bepaald worden. Voor het uitvoeren van een archeologisch vervolgonderzoek is een door de gemeente Vught goedgekeurd Programma van Eisen vereist.

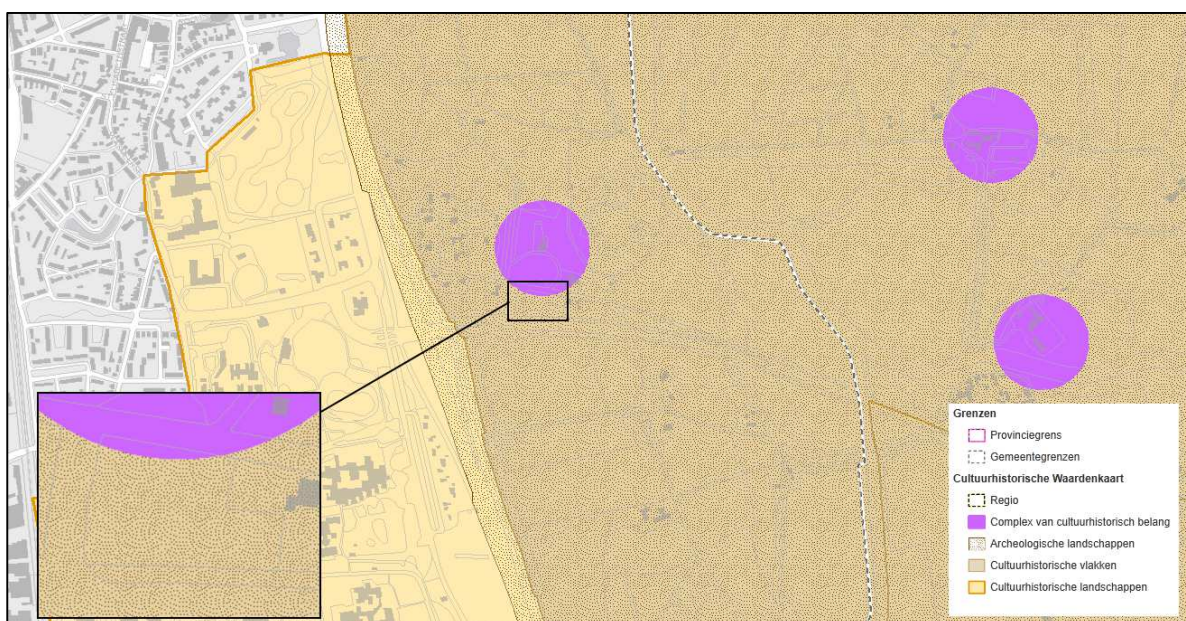
In dit bestemmingsplan is vastgelegd dat archeologisch vervolgonderzoek moet plaatsvinden voor of bij roering van het plangebied dieper dan 80 cm onder maaiveld, op basis van een door de gemeente Vught goedgekeurd Programma van Eisen.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Vught, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.3.4 Cultuurhistorie

4.3.4.1 Inleiding

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



Figuur 19. Uitsnede kaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening ruimte, waarop het plangebied is aangeduid.

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Groene woud', binnen het cultuurhistorisch vlak 'Landgoederen rond Vught' en in de omgeving van het complex van cultuurhistorisch belang 'Landhuis Villa Elsa'. Deze aanduidingen worden hierna toegelicht.

4.3.4.2 Cultuurhistorisch landschap Groene Woud

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap : 'Groene Woud'. Het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap (met CHW-code LSGW). Kenmerkend voor dit landschap is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen

worden binnen dit landschap afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen. Als strategie voor behoud van het landschap is opgenomen:

- het behoud van de kleinschalige karakteristieken;
- eisen stellen aan de uitbreidingen van dorpskernen;
- de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het Groene Woud;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

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

4.3.4.3 Cultuurhistorisch vlak Landgoederen rondom Vught

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak “Landgoederen rondom Vught” (CHW-code GW18). Het gebied is een gaaf landgoederenlandschap met landbouwgronden, bosjes, lanen en een rijkdom aan historische gebouwen. Als strategie voor dit vlak is het beschermen van genoemde waarden en kenmerken opgenomen. Het plangebied is niet aangeduid als een te beschermen kenmerk en heeft ook geen cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen tast ook geen waarden of kenmerken in de directe omgeving aan.

4.3.4.4 Complex van cultuurhistorisch belang Landhuis Villa Elsa

Direct ten noorden van het plangebied is het Landhuis Villa Elsa gelegen. Dit object is aangewezen als complex van cultuurhistorisch belang (CHW-code CC047). Het landhuis Villa Elsa werd rond 1920 gebouwd onder leiding van architect Ed. Cuypers. Het landhuis is opgetrokken in koloniale stijl met open veranda. Het huis heeft twee bouwlagen en een afgeplat schilddak met pannen. Het landhuis ligt in een parkachtige tuin, aangelegd door tuinarchitect L. Springer, met oude bomen, waaronder eiken, beuken en kastanjes. In de tuin opgenomen is Lunet VIII, een halvemaaanvormig aarden verdedigingswerk van de Stelling van Vught. De lunet dateert uit 1844. Het landgoed maakt deel uit van het landgoederenlandschap rond ‘s-Hertogenbosch. Navolgende figuur geeft een beeld van Villa Elsa.



Figuur 20. Foto's van Villa Elsa.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van Villa Elsa, ten zuiden van St.-Michielsgestelseweg. Villa Elsa is bestemd met een woonbestemming en gelegen in het midden van het perceel dat voor het overige bestemd is als bos. Het complex is beschermd met de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”. In de omgeving van het plangebied, aan de St.-Michielsgestelseweg, zijn diverse woonbestemmingen gelegen. De op te richten woningen worden gebouwd tegenover Villa Elsa en het bos rondom Villa Elsa, waardoor geen zichtlijnen naar Villa Elsa verstoord worden. Vanaf de Haldersebaan is wegens aanwezige en te behouden singelbeplanting geen doorzicht aanwezig. Realisering van twee woningen ten zuiden van dit complex, ten zuiden van de St.-Michielsgestelse-

weg tast geen cultuurhistorische waarden aan. Navolgende figuur geeft de huidige bestemmingsplanverbeelding voor de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 21. Planverbeelding voor Villa Elsa en de omgeving van het plangebied.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

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

In de omgeving van het plangebied, binnen een straal van 300 meter hiervan, zijn twee bedrijven gelegen waarvoor een richtafstand geldt in het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering. Dit betreft een conferentiecentrum en een hoveniersbedrijf. Deze bedrijven zijn weergegeven in de hierna opgenomen tabel.

Adres	Activiteit	SBI-categorie 2008	Maximum afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
St.-Michielsgestelseweg 8	Vergaderlocatie/ congrescentrum	5510	10 (i.v.m. geluid, gevaar en geur)	160
St.-Michielsgestelseweg 5B	Hovenier	016.3	50 (i.v.m. geluid)	280

Figuur 22. Tabel met overzicht bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied is niet gelegen binnen een aan te houden richtafstand tot een bedrijf in de omgeving. Herontwikkeling van het plangebied naar twee woningen is geen bezwaar in het kader van de te hanteren richtlijnen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.5 GEURHINDER

4.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het dichtstbijzijnde gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 1.000 meter tot het plangebied. Bovendien betreffen de bedrijven in de omgeving relatief kleinschalige bedrijven. Op deze afstanden van veehouderijbedrijven tot het plangebied is de achtergrondbelasting meer bepalend voor de ontwikkeling dan de voorgrondbelasting. Desondanks is in deze paragraaf toch een voorgrond- én een achtergrondbelastingberekening gemaakt. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving.



Figuur 23. Luchtfoto agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied.

4.5.2 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Vught heeft geen geurverordening vastgesteld. Voor het plangebied blijft de norm gehandhaafd op de wettelijke standaardnorm van 14 oue/m³ voor het buitengebied. Met behulp van het programma V-stacks-Vergunning is de geurhinder van de individuele bedrijven op het plangebied berekend. Dit betreft de bedrijven gelegen aan Oud Herlaer 1A te Sint-Michielsgestel (gelegen op een afstand van circa 975 meter tot het plangebied), Halderse Akkers 4 te Sint-Michielsgestel (gelegen op een afstand van circa 1.200 meter tot het plangebied) en Theerestraat

86 te St.-Michielsgestel (gelegen op een afstand van circa 1.510 meter tot het plangebied). Hierbij is de rand van het bouwvlak van het bedrijf genomen aan de zijde die het dichtst bij het plangebied gelegen is. Navolgend is een samenvatting van de berekeningen weergegeven.

	Oud Herlaer 1A	Halderse Akkers 4	Theere- straat 86
x-coördinaat	149 856	150 650	151 095
y-coördinaat	407 878	406 298	406 556
geuremissie	34,60	1281, 60	4058,40
hoogste voorgrondbelasting	0,0	0,0	0,0

Figuur 24. Samenvatting voorgrondberekeningen.

Uit de berekening blijkt dat geen van de veehouderijbedrijven in de omgeving een voorgrondbelasting genereert op de beoogde woningen in het plangebied. De voorgrondbelasting van deze veehouderijen op het plangebied bedraagt in alle gevallen 0,0 oue/m³, waardoor de norm van 14 oue/m³ in geen van de gevallen overschreden wordt.

4.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-stacks Gebied een berekening van de achtergrondbelasting uitgevoerd. Voor de berekening van de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer te worden meegenomen. Derhalve zijn voor de alle veehouderijen in de gemeente Vught en St.-Michielsgestel ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De resultaten van de geurhinderberekening van de achtergrondbelasting zijn navolgend weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,56 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 149 107 m

Rasterpunt linksonder y: 406 417 m

Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende figuren geven een beeld van de berekening van de achtergrondbelasting.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	149587	406941	0.154
1002	149584	406926	0.156
1003	149635	406932	0.159
1004	149631	406917	0.161

Afbeelding 25. Berekening achtergrondbelasting op woningen binnen het plangebied



Afbeelding 26. Berekening achtergrondbelasting op woningen binnen het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-1 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0 -1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van minder dan 5%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van minder dan 5% sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.6 GELUID

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

Door Tritium Advies BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 1 april 2014 met documentnummer 1403/026/RV-01 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Het plan betreft de bouw van twee Ruimte voor Ruimte-woningen. Het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A2 en de gemeentelijke wegen St.-Michielsgestelseweg, Bleijendijk en Haldersebaan. Voor de wegen Bleijendijk en St.-Michielsgestelseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Rijksweg A2 geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied wordt echter niet overschreden. Voor de Haldersebaan geldt eveneens dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele toetspunten overschrijdt en dat de maximale ontheffingswaarde met uitzondering van de tweede verdieping op de achtergevel niet wordt overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevels verlagen door extra afscherming middels een hoger geluidscherm is in de onderhavige situatie echter niet mogelijk c. q. wenselijk. Een andere oplossing is om de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als “dove gevel” conform artikel 1b, lid 5 van de Wet geluidhinder uit te voeren.

Een “dove gevel” is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er ter plaatse van verblijfsruimten geen draaiende delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden. Voor de wegen Rijksweg A2 en Haldersebaan is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het ter plaatse van het plangebied aanleggen van extra of hogere geluidschermen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het aanleggen van geluidschermen evenwijdig aan de Rijksweg A2 geldt bovendien dat dit financieel niet haalbaar is. Voor het toepassen van een stiller wegdek op de twee wegen geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en dat dit bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 150,- per m² (Rijksweg A2) en circa € 300,- per strekkende meter (Haldersebaan) die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht om voor de Rijksweg A2 en de Haldersebaan hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting voor beide woningen hoger is dan 53 dB dient er ook voor beide woningen een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de twee Ruimte voor Ruimte woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.”

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure wordt een procedure hogere grenswaarde gevoerd. De aanvraag voor deze procedure is gelijktijdig met dit bestemmingsplan ingediend. In dit bestemmingsplan is in de regels verankerd dat de tweede verdieping van beide woningen als dove gevel dient te worden uitgevoerd.

4.7 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²). Aangezien het plan de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

4.8 BODEMKWALITEIT

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor het oprichten van de nieuwe woningen. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 27 mei 2014 met rapportnummer 66699 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna (samengevat) overgenomen.

“Conclusie en aanbevelingen

In de bovengrond is, naast lichte verhogingen aan lood, een matig verhoogde concentratie aan PAK aangetoond (MM2). In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. In het grondwater is een lichte verhoging aan xylenen gemeten. Vervolgens is mengmonster MM2 uitgesplitst en separaat onderzocht op PAK. Uit de separate monsters blijkt dat de betreffende grondmonsters over het algemeen niet zijn verontreinigd met PAK. Slechts in grondmonster B9-1 is een lichte verhoging aan PAK aangetroffen. Dit gehalte overschrijdt, net als de licht verhoogd aangetroffen gehalten aan lood in de bovengrond, de betreffende lokale achtergrondwaarde niet. De separaat geanalyseerde grondmonsters worden het meest representatief geacht. Daar xylenen in het grondwater de desbetreffende streefwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.”

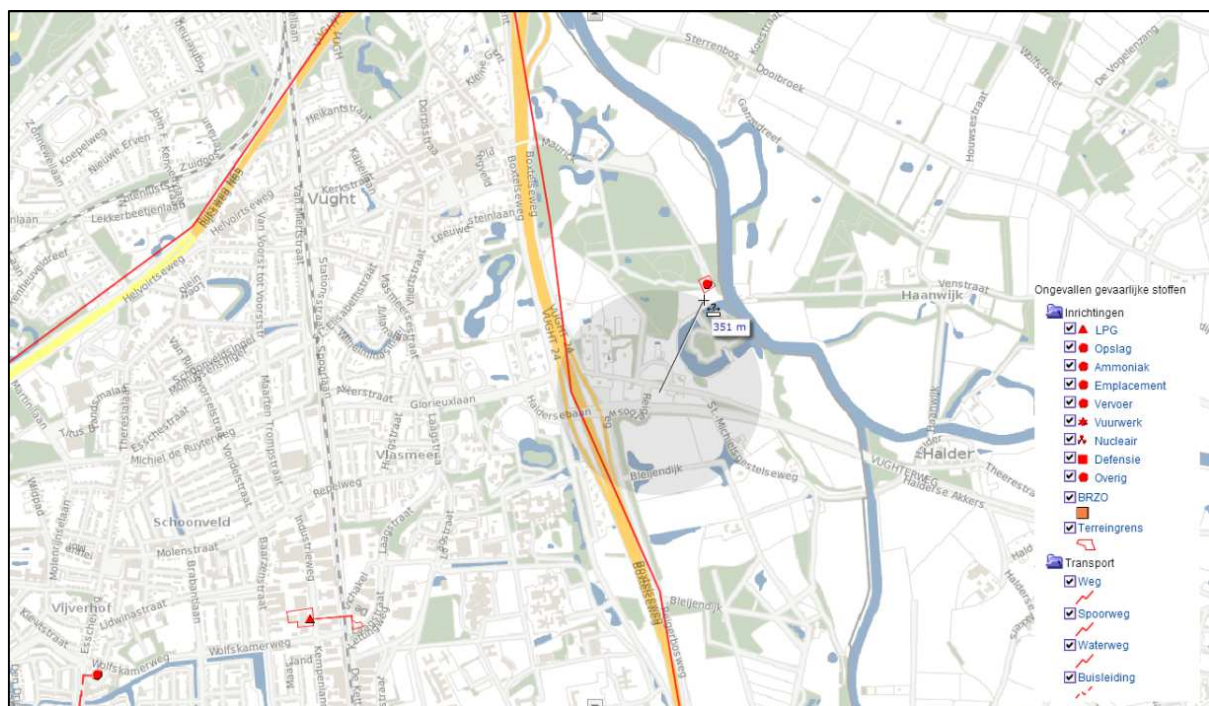
De gemeente Vught heeft het bodemonderzoek beoordeeld. De conclusie met betrekking tot het uitgevoerde bodemonderzoek luidt: “Met het gerapporteerde onderzoek is de milieuhygiënische

kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd. Er bestaan op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de beoogde bestemming (wonen)."

4.9 EXTERNE VEILIGHEID

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

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



Figuur 27. Uitsnede kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant ten opzichte van het plangebied.

Op een afstand van circa 200 meter ten westen van het plangebied zijn opritten naar en afritten van de A2 gelegen. Over de Rijksweg A2 van Vught naar Eindhoven worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de wijziging van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (december 2009) blijkt dat voor deze weg geen veiligheidszone geldt. Ook uit nieuwe regelgeving (Basisnet en het Besluit transport externe veiligheid inrichtingen) blijkt dat er op deze afstand geen veiligheidszone is. De bouw van de twee Ruimte voor Ruimte woningen is in het kader van de externe veiligheid mogelijk.

4.10 VERKEER EN PARKEREN

4.10.1 Verkeer

Het plangebied is ontsloten aan de St.-Michielsgestelseweg. Deze weg betreft een lokale verharde weg. Deze weg heeft vooral een functie voor de interne ontsluiting van het grondgebied van de gemeente. Voor beide woningen wordt een inrit toegevoegd aan de St.-Michielsgestelseweg. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de twee nieuwe woningen is niet significant. Er zijn geen aanpassingen aan de St.-Michielsgestelseweg benodigd.

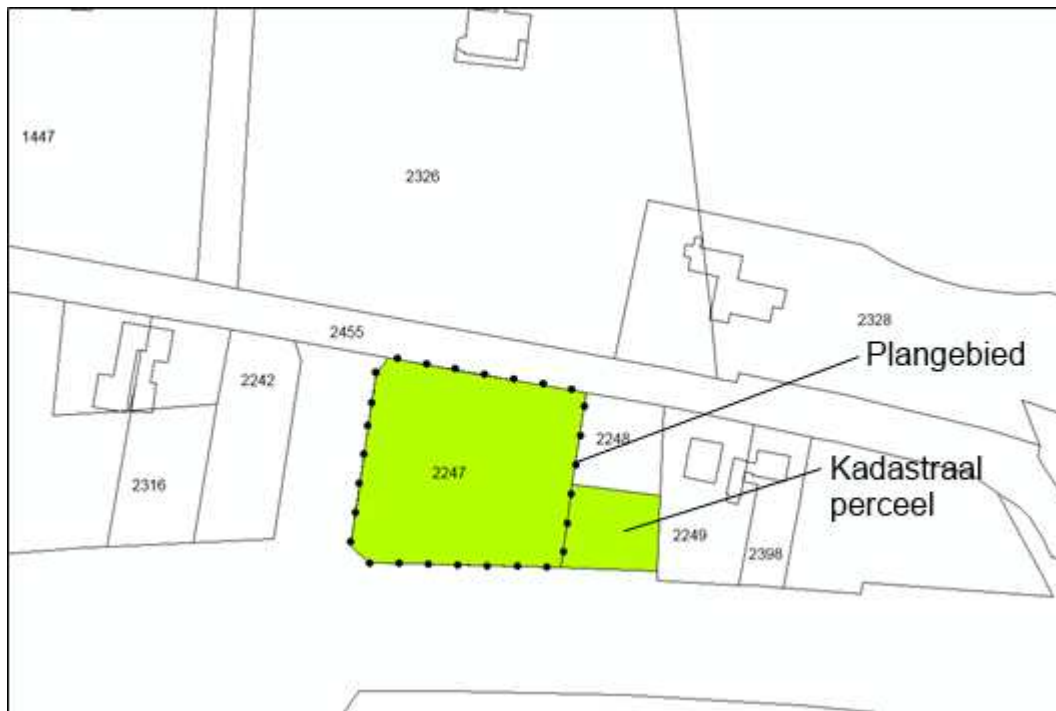
4.10.2 Parkeren

Op 7 februari 2013 heeft de gemeenteraad het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013 – 2022' vastgesteld. Als parkeernorm voor autoparkeren is een norm van 2 parkeerplaatsen opgenomen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Binnen het plangebied dienen per Ruimte voor Ruimte woning twee parkeerplaatsen exclusief garage te worden gerealiseerd. De beide kavels bieden hiervoor ruimschoots de ruimte.

5.1 LIGGING PLANGEBIED TEN OPZICHTE VAN DE OMGEVING

A detailed topographic map of the Haanwijk area in the Netherlands. The map shows the Dommel river flowing through the landscape, with various settlements and landmarks labeled. A blue rectangular area in the upper right corner is labeled 'Plangebied', indicating the specific area of interest for the study. The map includes features such as roads, railways, and natural terrain elements like hills and water bodies.

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie C, nummer 2247 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een omvang van 3.147 m². Navolgende figuur geeft een beeld van kadastrale kaart met daarop het plangebied aangegeven.



42

Het plangebied is in agrarisch gebruik. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig. De omgeving is gekenmerkt door geclusterde bebouwing met voor het buitengebied van Vught karakteristieke hoofdgebouwen. De bebouwing is veelal georiënteerd op de weg met meerdere bijgebouwen achter op het terrein. De beplanting in de omgeving bestaat uit een laanbeplanting langs de St.-Michielsgestelseweg en Haldersebaan en forse erfbeplantingen rondom de erven.

5.2 STEDENBOUWKUNDIG- EN LANDSCHAPSPLAN

5.2.1 Stedenbouwkundige inpassing van het plangebied

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van twee vrijstaande woningen aan St.-Michielsgestelseweg ong. in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze Ruimte voor Ruimte kavels ten opzichte van de omgeving weer.



Figuur 30. Ligging Ruimte voor Ruimte kavels ten opzichte van de omgeving.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse ruime vrijstaande woningen en een aantal twee-woningen-onder-één kap gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de stedenbouwkundige structuur ter plaatse. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde bestemmingen ten opzichte van belendende bestemmingen.



Figuur 31. Beoogde ontwikkeling ten opzichte van vigerend bestemmingsplan van de omgeving.

5.2.2 Stedenbouwkundige aspecten

Binnen het plangebied worden twee woningen opgericht tussen de St.-Michielsgestelseweg en de Haldersebaan. De beide woningen worden opgericht op ruime percelen met een omvang van circa 1.600 en 1.550 m² en zijn georiënteerd op de St.-Michielsgestelseweg. Het uitgangspunt voor de bebouwing is dat het bestaande homogene bebouwingspatroon en beeld wordt gecontinueerd. De woningen worden geplaatst in of achter de voorgevel van de bestaande woningen aan de St.-Michielsgestelseweg. Het beeld van de woningen kan eigentijds zijn.

De woningen zullen bestaan uit één tot anderhalve bouwlaag met een duidelijke kapvorm. De goothoogte bedraagt maximaal 4 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter. Hiermee wordt aangesloten bij de gemiddelde goot- en nokhoogte van de bestaande woning aan dezelfde zijde van de St.-Michielsgestelseweg. De woningen mogen elk een inhoud hebben van 1.500 m³. De bijbehorende bouwwerken mogen een oppervlakte hebben van maximaal 80 m², de goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter. Om tegemoet te komen aan de diversiteit binnen het straatbeeld worden kapvorm en nokrichting vrij gelaten. Een plat dak kan worden toegepast indien de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld niet onevenredig worden geschaad. Welstandshalve wordt het ontwerp van de woningen beoordeeld en getoetst bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.2.3 Landschappelijk inpassing

5.2.3.1 Huidige landschappelijke inpassing

Binnen het plangebied is reeds enige landschappelijke inpassing aanwezig. Deze landschappelijke inpassing bestaat uit een singelbeplanting aan de oost- en zuidzijde van het plangebied, bestaande uit streekeigen soorten. De beplanting bestaat uit onder andere eik, berk, Noorse esdoorn, vlier, hultst, hazelaar en meidoorn. Navolgende figuur geeft de landschappelijke inpassing in de huidige situatie.



Figuur 32. Landschappelijke inpassing binnen (de omgeving van) het plangebied.

Navolgende figuren geven een beeld weer van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 33. Singelbeplanting binnen het plangebied aan de zuidzijde van het plangebied, aan de Haldersebaan.



Figuur 34. Singelbeplanting binnen het plangebied aan de westzijde van het plangebied, aan de St.-Michielsgestelseweg.

De laanbeplanting aan de St.-Michielsgestelseweg bestaat uit monumentale eiken. Navolgende figuur geeft een beeld van de laanbeplanting aan de St.-Michielsgestelseweg.



Figuur 35. Laanbeplanting aan de St.-Michielsgestelseweg ong.

5.2.3.2 Landschapstype

Het plangebied is gelegen binnen een halfopen kampen- en hoevenlandschap. Een kampen- en hoevenlandschap betreft een afwisselend open en besloten landschap, bestaande uit dorpen, oude

(bolle) akkers, bosjes, houtwallen en beekdalen. Karakteristiek voor dit landschap is dat het wordt doorspekt met landschapselementen zoals houtwallen en houtsingels, hakhoutbosjes en grienden, lanen, solitaire bomen, hoogstamfruitboomgaarden en bloem- of kruidenrijke bermen en zomen. De basis voor dit landschapstype wordt gevormd door de afwisseling tussen openheid en beslotenheid.

5.2.3.3 Versterking van de landschappelijke inpassing

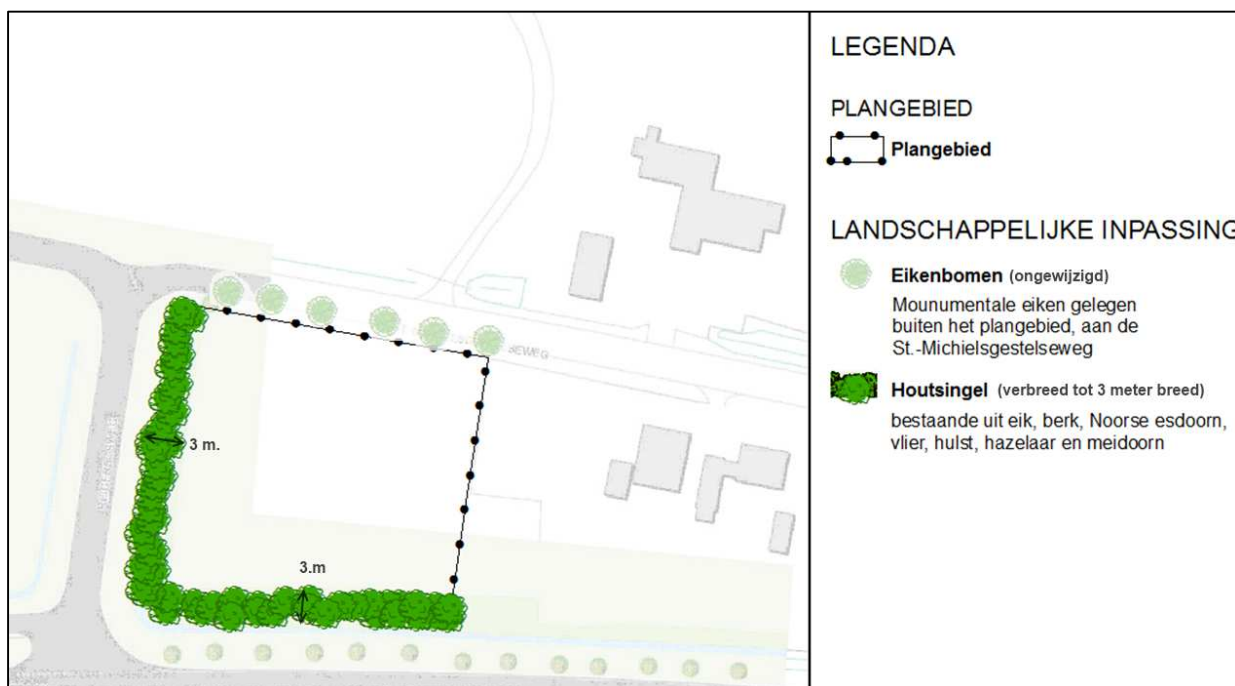
De landschappelijke inpassing binnen het plangebied wordt versterkt door de bestaande singelbeplanting fors te verbreden. Hiermee wordt conform de richtlijnen voor een kampen- of hoevenlandschap, een landschapskamer rondom de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen gecreëerd. De houtsingels op de oostelijke en zuidelijke perceelsgrens wordt versterkt tot een houtsingel met een breedte van tenminste 3 meter. Aangesloten wordt bij de richtlijnen voor een houtsingel in het kader van het Groen Blauw stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant. In dit stimuleringskader is een hakhoutsingel gedefinieerd als: een vrijliggend lijnvormig aaneengesloten landschapselement, met een opgaande begroeiing van inheemse bomen en/of struiken met een bedekking van minimaal 90%, dat als hakhout wordt beheerd.

De bestaande strook wordt aangevuld en verbreed met soorten als eik, berk, Noorse esdoorn, vlier, hulst, hazelaar en meidoorn. Dit zijn de dezelfde soorten als thans ook aanwezig binnen het plangebied. Het is mogelijk enkele overstaanders binnen de houtsingel te laten groeien, maar dit is niet verplicht. Navolgende figuur geeft een beeld van een verbrede houtsingel, zowel met als zonder overstaanders.



Figuur 36. Beeld van een brede houtsingel, zonder (links) en met overstaanders (rechts), uit Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant.

De laanbeplanting aan de St.-Michielsgestelseweg wordt in de huidige vorm gehandhaafd. De inritten voor de twee woningen kunnen tussen deze laanbeplanting gerealiseerd worden. Navolgende figuur geeft een totaalbeeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 37. Landschappelijke inpassing van het plangebied.

5.2.3.4 Eisen voor onderhoud en beheer

Met betrekking tot de eisen voor onderhoud en beheer wordt eveneens aangesloten bij het Groen Blauw Stimuleringskader van de provincie Noord-Brabant. Als eisen voor onderhoud en beheer zijn hier voor een houtsingel opgenomen:

- het element is tenminste 25 meter lang en is tenminste 2 meter en ten hoogste 20 meter breed;
- tenminste 90% van de stobbes van het element wordt als hakhout beheerd en de diameter van het hakhout (uitgezonderd de overstaanders) is maximaal 20 cm op 1,30 meter boven de hakhoutstoof;
- bij versnipperen van het takhout mogen de snippers niet in het element worden verwerkt;
- bij verbranden van het takhout (indien dit mogelijk is in kader van APV) geen vuur maken in of binnen 5 meter vanaf het element;
- het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling;
- bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat aan stammen en hakhoutstoven en betreding van het element wordt voorkomen.
- het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf;
- groundbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen;
- snoeiwerkzaamheden worden in beginsel alleen verricht in de periode tussen 1 november en 15 maart.; bestrijding van ongewenste houtsoorten kan in de periode tussen 15 juli en 15 maart plaats vinden.

5.2.3.5 Verankering van de landschappelijke inpassing

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

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 INLEIDING

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

6.2 TOELICHTING OP DE ANALOGIE VERBEELDING

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

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

6.3 ALGEMENE TOELICHTING OP DE REGELS

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

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

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

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

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

6.4 TOELICHTING OP DE BESTEMMING

6.4.1 Wonen - 5

De voor 'Wonen -5' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, tuinen, erven, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Per bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. Per woning zijn bijhorende bouwwerken met een omvang van maximaal 80 m² toegestaan. De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GREXWET

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Bij de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Vught een anterieure overeenkomst gesloten. Een planschadeovereenkomst is tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Voor de ontwikkeling van de beoogde woningen zijn door de initiatiefnemer twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte aangekocht. Deze bouwtitels behoren als bijlage bij dit bestemmingsplan. Het plan is financieel uitvoerbaar.

7.2 ECONOMISCHE GEVOLGEN BESTEMMINGSPLAN

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

8. PROCEDURE

8.1 VOORONTWERP

Over het voorontwerp van een bestemmingsplan kan, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot participatie ex artikel 150 Gemeentewet en de Algemene Inspraak en Participatieverordening worden geboden. Ook vindt in deze fase het vooroverleg, ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, met diensten van Rijk, provincie, Waterschappen en met betrokken maatschappelijke organisaties plaats.

Ter voldoening van het bepaalde in artikel 3.1.1. Bro is het voorontwerp van dit bestemmingsplan toegezonden aan de bij het plan betrokken provincie en waterschappen te weten Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Het voorontwerpbestemmingsplan vormde voor Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het Waterschap De Dommel kan zich vinden in de wijze waarop het waterbelang in dit plan is gewaarborgd. Op verzoek van het waterschap is artikel 3.1, onderdeel i van de regels in overeenstemming gebracht met de omschrijving “waterhuishoudkundige voorzieningen” zoals opgenomen in artikel 1 van de regels.

Gedurende de inspraakperiode is door één inspreker een schriftelijke reactie ingediend. De samenvatting van deze reactie en de reactie van de gemeente Vught hierop is weergegeven in het Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “St.-Michielsgestelseweg ong”, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Samengevat vindt er volgens inspreker een herinrichting van het laatste authentieke buitengebied van Vught plaats door de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een onderzoek uitgevoerd naar de goot- en nokhoogten van de bestaande bebouwing in het bebouwingslint. Geconstateerd is dat de gemiddelde goot- en nokhoogte van de bestaande woningen respectievelijk 4 en 8 meter bedraagt. In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan was een goot- en nokhoogte opgenomen van respectievelijk 6 en 9 meter. Deze hoogten zijn aangepast naar respectievelijk 4 en 8 meter om het bestaande bebouwingspatroon in het lint te waarborgen.

8.2 ONTWERP

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

8.3 PROCEDURE

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

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

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

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

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

BIJLAGEN

- Principebesluit gemeente Vught, 25 november 2013, OW/CW/Z13-50994/UIT13-097208;
- HNO-tool berekening;
- Akoestisch onderzoek, Tritium Advies, 1 april 2014, 1403/026/RV-01.
- Notitie quickscan Flora en fauna, Lomans Ecoworks, 23 april 2014, projectnummer 06-14;
- Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Baac, juni 2014, rapportnummer V-14.0104.
- Selectieadvies Archeologische monumentenzorg, gemeente Vught, 30 juni 2014;
- Verkennend bodemonderzoek; Lankelma Geotechniek Zuid B.V.; 27 mei 2014, rapportnummer 66699;
- Bouwtitels Ruimte voor Ruimte;
- Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan "St.-Michielsgestelseweg ong".