

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Vught

Bestemmingsplan

“Deutersestraat 20, Cromvoirt”

Projectnummer: 131347

Datum: januari 2015

Gemeente Vught

Bestemmingsplan

“Deutersestraat 20, Cromvoirt”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0865.bgBPdeutersestr20-VO01
d.d. : 03-02-2015

Status: voorontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING	5
2.1	Situering	5
2.2	Bestaande situatie plangebied en omgeving	5
2.3	Planontwikkeling	7
3	BELEID	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	24
4	MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Toetsing Besluit m.e.r.	33
4.3	Bodem	34
4.4	Waterhuishouding	37
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	41
4.6	Flora en fauna	44
4.7	Wegverkeerslawaaï	46
4.8	Bedrijven en milieuzonering	48
4.9	Geurhinder	51
4.10	Externe veiligheid	53
4.11	Kabels en leidingen	56
4.12	Luchtkwaliteit	56
4.13	Ladder duurzame verstedelijking	57
5	JURIDISCHE PLANOPZET	59
5.1	Opbouw van het bestemmingsplan	59
5.2	Bestemmingsplanregels	60
6	MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
6.2	Inspraak en (voor)overleg	63
6.3	Economische uitvoerbaarheid	64



Luchtfoto van het plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

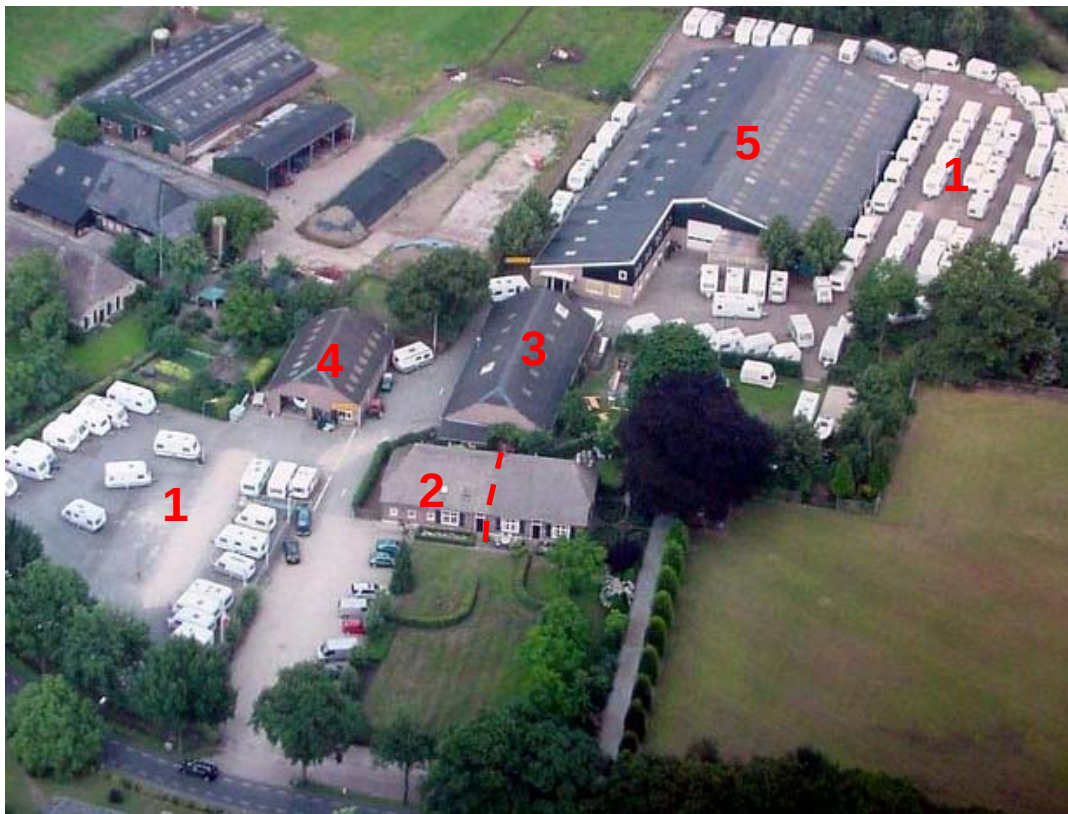
De gebroeders Van der Meulen (verder initiatiefnemer) zijn als eigenaren van het Caravancentrum Cromvoirt voornemens het bestaande bedrijfspand uit te breiden. De directe aanleiding is de behoefte om het bedrijf ruimtelijk te reorganiseren. Dit komt kortgezegd erop neer dat de geleidelijk ontstane situatie niet meer functioneel is en een andere inrichting van het terrein daarom wenselijk is. Hiermee kan de service naar de klanten verbeterd worden. Een totale verplaatsing naar een bedrijventerrein is overwogen maar financieel verre van haalbaar gebleken. Er is daarom gekozen voor herontwikkeling op de huidige locatie waarbij met name de buitenstalling van caravans zal worden geconcentreerd in een te realiseren overdekte stalling achter op het terrein. Hiertoe zal een deel van het achterliggende bosgebied gerooid worden en de ter plaatse aanwezige waterberging verplaatst worden. Ter compensatie wordt het nodige aan nieuwe natuur aangelegd.

Om voor een deel in de kosten te kunnen voorzien zullen op overige gronden van de initiatiefnemer 4 bouwkavels gerealiseerd worden ten behoeve van ruimte-voor-ruimtetewoningen.

De betreffende ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', aangezien de ter plaatse geldende agrarische bestemming de bouw van de woningen en de uitbreiding van het bedrijf niet toestaat. Derhalve is een nieuw juridisch kader noodzakelijk om de betreffende ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in dit benodigde juridisch kader.

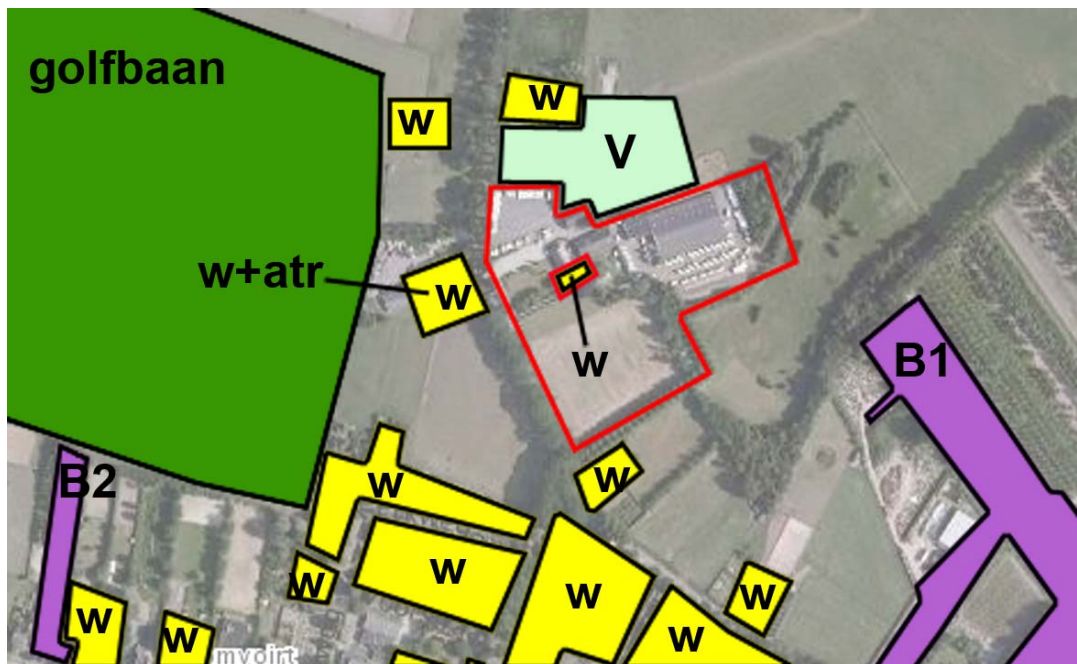
1.2 Leeswijzer

- In het hierop volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie en de planontwikkeling welke centraal staat in onderhavig bestemmingsplan;
- In het derde hoofdstuk van onderhavige toelichting is een beleidstoetsing opgenomen;
- De milieutechnische aspecten worden in hoofdstuk vier behandeld;
- In hoofdstuk vijf wordt de juridische planopzet uiteengezet;
- De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid worden in het zesde en laatste hoofdstuk onderbouwd.



Vogelvlucht van het caravancentrum

1. Buitenstalling
2. Bedrijfswoning
3. Opslag
4. Werkplaats
5. showroom



Functiekaart

2 BESTAANDE SITUATIE EN PLANONTWIKKELING

2.1 Situering

Het plangebied is, zoals reeds gesteld, gelegen aan de Deutersestraat 20 te Cromvoirt. De betreffende gronden staan kadastraal bekend als gemeente Vught, sectie G, nummers 1878, 1902, 1929, 1944, 2001, 2002, 2008, 2009, 2023 en 2029. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,8 hectare.

2.2 Bestaande situatie plangebied en omgeving

In de huidige situatie is in het plangebied sprake van een caravanhandel en reparatiecentrum welke ter plaatse reeds 40 jaar gevestigd is.

Het bedrijfsperceel bestaat uit een buitenstalling op twee locaties, een werkplaats, een opslagruimte, een showroom en een bedrijfswoning. Het bedrijfsperceel heeft momenteel een oppervlakte van circa 9.800 m². Het gedeelte van het plangebied waarop de drie zuidelijke bouwkavels moeten komen, betreft onbebouwde agrarische grond wat omringd is met houtwallen.

In de naaste omgeving van het plangebied is voornamelijk sprake van woonfuncties met bijbehorende bebouwing (w op de functiekaart). Ook de zuidelijke helft van de ter plaatse aanwezige woonboerderij waar de bedrijfswoning in gevestigd is, betreft een burgerwoning. Het gaat hier ter hoogte van het plangebied voornamelijk om lintbebouwing in de vorm van vrijstaande woningen en/of woonboerderijen. Veel van deze woonpercelen zijn landschappelijk ingepast met beplanting/houtwallen rondom de percelen.

Direct aangrenzend aan het plangebied is een agrarisch bedrijf gevestigd (V op de functiekaart) in de vorm van een veehouderij. Direct aan de overzijde van de straat is een woonfunctie met autoreparatiebedrijf te vinden (W+atr op de functiekaart). Direct ten westen van deze locatie is een golfbaan gepland met een 18-holes golfbaan.

Richting het zuiden is de dorpskern van Cromvoirt gelegen met voornamelijk woonfuncties. Aan de oostzijde van het plangebied is een groot cultuurtechnisch- en civieltechnisch bedrijf te vinden (B1 op de functiekaart). Het bedrijf aangeduid met B2 op de functiekaart betreft een palletbedrijf.

De Deutersestraat zelf kenmerkt zich als een groene straat, begeleid door veel grote eiken en kleinere houtwallen.



Stedenbouwkundige impressie van de nieuwe situatie

2.3 Planontwikkeling

Onderhavig plan voorziet in een tweetal ontwikkelingen, te weten:

- De ontwikkeling van een viertal bouwkavels ten behoeve van ruimte-voor-ruimtetoningen en het verbeteren van de verkeerskundige situatie;
- De uitbreiding van de bestaande bedrijfshal.

De vier bouwkavels en verbetering van de verkeerskundige situatie

Om plaats te maken voor de meest noordelijk gelegen boukavel wordt de ter plaatse aanwezige buitenstalling verwijderd en verplaatst naar de nieuwbouw achter het bestaande bedrijfspand. De buitenstalling bevindt zich in de huidige situatie precies in de bocht waardoor er sprake is van een slecht overzicht. Ook de inrit van het caravancentrum is vlak bij deze bocht gesitueerd, hierdoor moeten bezoekers van het caravancentrum net voorbij de bocht invoegen op de Deutersestraat. Door het bouwvlak van de nieuw te realiseren woning, ter plaatse van de huidige buitenstalling, 15 meter van de voorste perceelsgrens te situeren ontstaat er een veel beter overzicht. Tevens wordt de inrit verder naar het zuiden verplaatst zodat er niet langer direct voorbij de bocht ingevoegd hoeft te worden. Dit alles komt de verkeersveiligheid ten goede.

Tevens zorgt het verwijderen van de buitenstalling en het verplaatsen van de inrit voor een rustiger straatbeeld (zonder caravans), hetgeen ook een positief effect heeft op de ruimtelijke uitstraling van het bebouwingslint ter plaatse.



Vogelvluchtperspectief met een impressie van de nieuwe situatie deze zoals ontwikkeld zou kunnen worden

Alle vier de bouwkvavels zijn ruim van opzet, zo heeft het meest noordelijk gelegen bouwkvavel een oppervlakte van circa 1.500 m². De overige drie bouwkvavels, welke verder naar het zuiden zijn gelegen, hebben een gemiddeld oppervlak van circa 2.600 m². Op basis van de bouwregels van onderhavig plan mogen de te realiseren woningen op de zuidelijk gelegen drie kvavels een maximale inhoud van 1.500 m³ hebben. De woning op het noordelijk bouwkvavel mag een maximale inhoud van 750 m³ hebben. Hierbij zijn de goothoogte en bouwhoogte gesteld op respectievelijk 6 meter en 9 meter. Hiermee wordt aansluiting gezocht bij de woonbebouwing in de naaste omgeving. Bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkeling zal voldaan dienen te worden aan deze beoordelingscriteria (zie paragraaf 3.3).

Door de bouwvlakken 15 meter terug te leggen ten opzichte van de voorste perceelsgrens, wordt eveneens aangesloten bij de terugliggende positie van de bebouwing op de nabij gelegen woonpercelen.

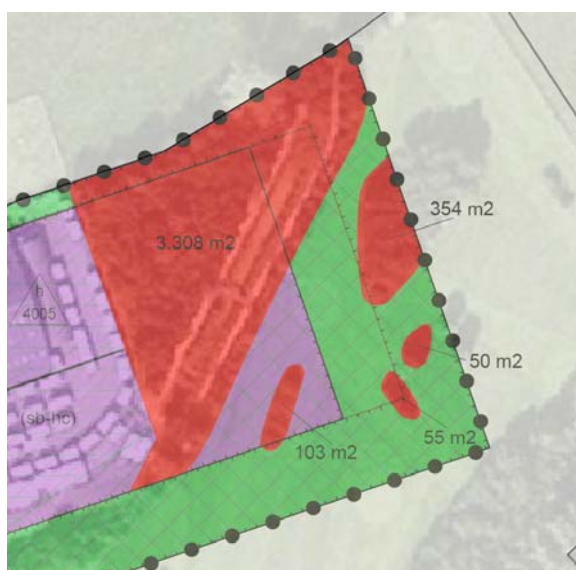
Alle bouwkvavels worden landschappelijk ingepast met (deels) nieuw aan te leggen houtwallen. Naast dat dit voor de nodige privacy zorgt ten opzichte van het achterliggende caravancentrum, worden hier tevens de landschappelijke kenmerken van de omgeving mee voortgezet. Bestaande houtwallen worden geïntegreerd in de totale inpassing, waardoor alles een logisch en natuurlijk geheel vormt.

Uitbreiding bestaande bedrijfshal

Naast de realisatie van de vier bouwkvavels omvat onderhavig plan ook de uitbreiding van de bestaande bedrijfshal en aangrenzende buitenruimte. Deze uitbreiding vindt ten noorden van de bedrijfshal plaats, waar momenteel een klein bosgebiedje aanwezig is. Met de realisatie van deze uitbreiding wordt het mogelijk gemaakt de bestaande buitenstalling te verplaatsen en ook deels binnen een plaats te geven. Hiermee kan de service naar de klanten verbeterd worden en kan een belangrijke inkomstenbron (stalling) verder uitgebreid worden zodat er meer zekerheid gecreëerd kan worden omtrent de financiële toekomst van het bedrijf.

In het kader van de uitbreiding zal het overgrote deel van ter plaatse gelegen bosgebied gerooid worden. Ook de ter plaatse aanwezige waterberging zal in het kader van onderhavig plan verplaatst worden.

Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek komt naar voren dat het betreffende bosgebied geen bijzondere waarden omvat.



Te kappen bosgebied

De nieuwbouw en buitenruimte wordt net als de bouwkavels landschappelijk ingepast door middel van een nieuwe aan te leggen houtwal. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige houtwallen en tevens voorzien in een compensatie van het te rooien bos.

Met de uitbreiding wordt de vigerende bedrijfsbestemming vergroot naar circa 11.750 m², hetgeen een vergroting is met circa 20%.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

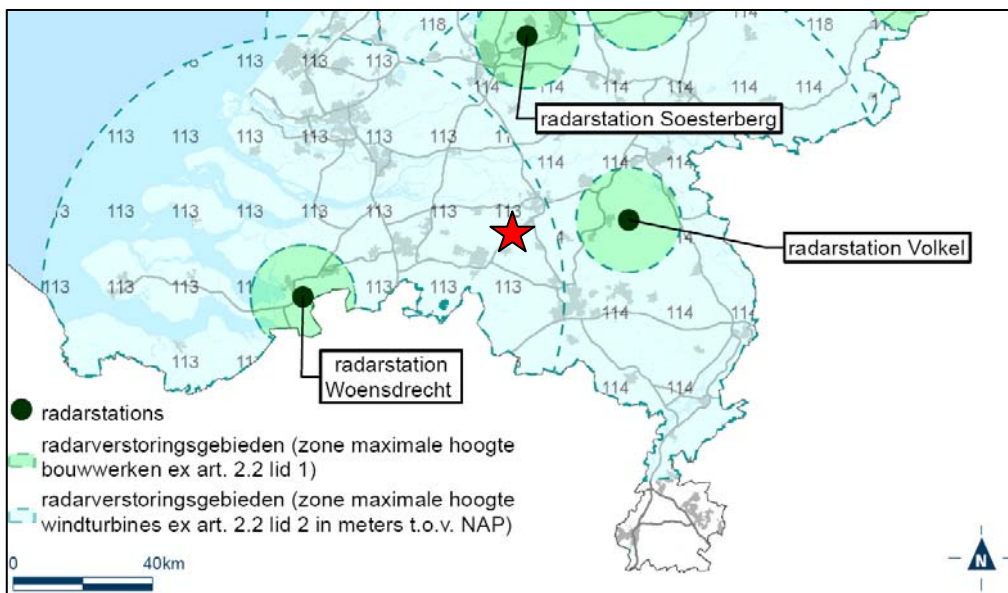
Beoordeling en conclusie

De onderhavige ontwikkeling raakt geen van deze onderwerpen. Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het 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 (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening.

★ = Locatie plangebied

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er regels uit het Barro/Rarro van toepassing. Het betreft hier, gerelateerd aan militaire luchthaven Woensdrecht, het radarverstoringsgebied. Bouwwerken binnen deze zone kunnen onaanvaardbare gevolgen hebben voor de werking van de radar. Het plangebied valt binnen het radarverstoringsgebied van deze luchthaven. Daarbinnen zijn geen windturbines hoger dan 113 meter boven NAP toegestaan. Onderhavig plan staat geen windturbines toe. Voor een toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking', welke onderdeel uitmaakt van het Bro, wordt verwezen naar paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de partiële herziening van de SVRO vastgesteld. Deze nieuwe Structuurvisie is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats. Deze bijsturing heeft geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningen in dorpskernen. Derhalve blijft het uitgangspunt zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede 'Structurenkaart'

Toetsingskader

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Onderhavig plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied en daarmee buiten bestaand stedelijk gebied. Drie van de vier bouwkvavels zijn gelegen op onbebouwde agrarische gronden, zonder specifieke landschappelijke waarden. Deze bouwkvavels zijn binnen de bestaande houtwallen, en daarmee binnen de bestaande landschappelijke structuren gesitueerd. Hierdoor is geen sprake van (fysieke) aantastingen. Daar waar mogelijk worden de bestaande houtwallen aangevuld en versterkt.

De uitbreiding van de bedrijfshal vindt direct aan de achterzijde plaats. Hiervoor moet het achterliggende bosgebied wijken. Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het betreffende bosgebied geen bijzondere waarden heeft. Tevens gaan de ontwikkelingen gepaard met de nodige landschappelijke inpassing waardoor deze zowel ruimtelijk als landschappelijk gezien ingepast worden in de naaste omgeving en de aanwezige (groen)structuren.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de beleidsregels van de SVRO.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr 2014)

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze nieuwe Verordening is per 19 maart 2014 in werking getreden.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Vr 2014 wordt het volgende aangegeven:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief

openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Sub 1, a en b:

Zowel de vier bouwkvavels als de uitbreiding van de bedrijfshal worden landschappelijk ingepast in het landschap. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat is bijgevoegd als bijlage bij de planregels van onderhavig bestemmingsplan. Bij het opstellen van het inpassingsplan is aansluiting gezocht bij provinciale handreiking kwaliteitsverbetering en het 'Groen-Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant'. De nieuwe aan te leggen houtwallen voorzien niet alleen in de benodigde landschappelijke inpassing, maar ook in de herplantplicht (welke geldt vanuit de Boswet) van de te kappen bomen ter plaatse van de uitbreiding van de bedrijfshal.

Er wordt aansluiting gezocht op de bestaande houtwallen welke op een logische en natuurlijke wijze doorgezet worden rondom het plangebied.

Daar er sprake is van meer aan te leggen nieuwe groenvoorzieningen (ruim 4.200 m²) ten opzichte van het te rooien bosgebied (circa 3.800 m²) kan gesteld worden dat er sprake is van een 'extra' investering in het landschap en dus ook van een kwaliteitsverbetering. Noemenswaardig is dat het uitgevoerde flora en faunaonderzoek er geen bijzondere waarden toegekend zijn aan het te rooien bosgebied. De beschermende regels zoals deze gelden voor de groenblauwe mantel (artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014) zijn doorvertaald in de bestemming 'Groen'. Zonder een omgevingsvergunning is het op deze gronden niet zondermeer toegestaan bepaalde werken uit te voeren. Hiermee wordt de instandhouding van de groenstructuur gewaarborgd.

Sub 2, a:

Onderhavig plan betreft onder andere de realisatie van een viertal ruimte-voor-ruimtetoningen. In de Verordening ruimte 2014 zijn in artikel 7.8 specifieke regels opgenomen voor een dergelijke ontwikkeling. In deze regels is nadrukkelijk gesteld dat met gebruikmaking van de Ruimte-voor-ruimteregeling, nieuwe woningen toegestaan zijn in het buitengebied. Derhalve is voor de woningen artikel 3.1 sub 2 a niet van toepassing. De uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel vraagt om nieuw ruimtebeslag, hiervoor worden tenslotte deels agrarische gronden en deels een bosgebied voor aangewend. Derhalve wordt verwezen naar de toetsing aan sub 2, b.

Sub 2, b:

Om te komen tot een kwaliteitsverbetering aan de zijde van de Deutersestraat is het noodzakelijk dat de buitenstalling verplaatst wordt. Daarnaast is er vanuit het caravancentrum de behoefte om de stalling deels naar binnen te verplaatsen. Vanuit de klandizie wordt de vraag steeds sterker om caravans binnen te stallen, in plaats van buiten. Daarnaast kan met de vergroting van het bestemmingsvlak naar achteren veel compacter gewerkt en gestald worden. Op dit moment staan de caravans (showroom modellen en gestalde caravans) verspreid over het terrein. Dit zorgt voor een ongestructureerd geheel. De initiatiefnemer wil hier meer overzicht in creëren.

Ook kan met de vergroting van het bedrijfspand de showroom aangepast worden naar wensen en eisen van vandaag de dag.

Het vigerende bestemmingsvlak en bouwvlak geeft niet de benodigde ruimte om dit te kunnen bewerkstelligen. Een algehele verhuizing naar een groter perceel elders, is vanuit financieel opzicht geen optie. Derhalve is een vergroting van het bestaande bestemmingsvlak gewenst. Om het bouwvlak van het bedrijfspand zo compact mogelijk te houden is er voor gekozen om het bedrijfspand aan de achterzijde uit te breiden, in het verlengde van het vigerende bestemmingsvlak. In totaal wordt het bestemmingsvlak vergroot met 1.950 m², hetgeen een vergroting is van circa 20% van het vigerende bestemmingsvlak.

Sub 2, c:

Een toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking vindt plaats in paragraaf 4.12 van onderhavige toelichting.

Sub 2, d:

In het kader van onderhavig plan zijn in de regels diverse bouwregels opgenomen welke er op toezien dat de bebouwing compact gerealiseerd wordt. Zo dient er gebouwd te worden binnen het bouwvlak en geldt de verplichting dat er per woning maximaal 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden.

Sub 3, a:

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting worden de diverse planologisch relevante onderzoeksaspecten behandeld en voorzien van een onderbouwing.

Sub 3, b:

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van een viertal nieuwe woningen waarbij ten aanzien van de massa, hoogtematen en maximum oppervlak aan bijgebouwen, aansluiting gezocht wordt op de woonfunctie- en bebouwing in de omgeving. De uitbreiding van de bedrijfshal is gericht op de voortzetting van de bestaande functie als caravancentrum en vindt direct aan de bestaande bedrijfshal plaats. De bouwhoogte van de nieuwbouw zal gelijk gesteld worden aan de bestaande aangrenzende bebouwing. Uit hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting blijkt dat er vanuit milieutechnisch oogpunt (en dus ook vanuit de volksgezondheid) geen belemmeringen zijn.

Sub 3, c:

Zowel het bedrijfspand als de vier bouwkavels worden rechtstreeks ontsloten via de Deutersestraat. Hetgeen voor een goede verkeersafwikkeling zorgt. Door de inrit van het bedrijfspand te verleggen wordt tevens de verkeersveiligheid verbeterd.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 3 van de Vr 2014.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling" door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek 'maatwerk met menselijke expertise', de methodiek 'verrekening in euro's' en de methodiek 'verevening met oppervlaktes'. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd worden.

Beoordeling

Daar een viertal bouwtitels aangekocht worden in het kader van de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte is een extra investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk (zie ook de toetsing aan artikel 7.8 sub 4, a) voor de vier bouwkvavels. Voor deze vier kvavels is derhalve alleen een goede landschappelijke inpassing noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing vindt plaats door middel van de aanleg van nieuwe houtwallen welke voorzien worden van gebiedseigen (bomen- en planten)soorten.

Voor de uitbreiding van de bedrijfsbestemming is kwaliteitsverbetering wel vereist. In onderhavig geval wordt gekozen voor de methode 'verrekening in euro's'. Bij toepassing van de methode wordt gebruik gemaakt van het bepalen van een forfaitaire bijdrage. In basis betekent dit dat 20% van de te realiseren waardevermeerdering van de gronden, geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering. Dit kan door het betreffende bedrag af te kopen, of door hetzelfde bedrag te investeren in het plangebied zelf. Hierbij mogen de benodigde aanleg- en onderhoudskosten voor landschappelijke inpassing in verrekend worden.

In onderhavig geval wordt bijna 4.200 m² aan nieuw bosplantsoen aangelegd om het geheel landschappelijk in te passen. In de bijlage van onderhavige plantoelichting is een berekening bijgevoegd waar uit blijkt dat de totale aanlegkosten en beheerkosten voor de komende tien jaar, de benodigde investering aan kwaliteitsverbetering

overstijgen. Op basis hiervan kan gesteld worden dat er voldaan kan worden aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

6.1 Bescherming van de groenblauwe mantel

Toetsingskader

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

Beoordeling

1.
 - a. Onderhavig plan voorziet onder andere in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie en derhalve is voor dat deel van ontwikkeling artikel 6.10 van toepassing. Voor de ontwikkeling van de woningen geldt de Ruimte-voor-ruimte regeling welke is doorvertaald in artikel 6.8 van de Verordening. Voor deze delen van de ontwikkeling kan onderhavig bestemmingsplan dan ook niet voorzien in de bescherming van de groenblauwe mantel. De eerder genoemde artikelen maken ontwikkeling in de groenblauwe mantel tenslotte mogelijk. Onderhavig plan voorziet echter ook de aanleg van ruim 4.200 m² aan nieuw groen. De beschermende regels zoals deze gelden voor de groenblauwe mantel zijn doorvertaald in deze bestemming 'Groen'. Zonder een omgevingsvergunning is het op deze gronden niet zondermeer toegestaan bepaalde werken uit te voeren. Hiermee wordt de instandhouding van de groenstructuur gewaarborgd en wordt daar waar mogelijk voorzien in regels welke strekken tot het behoud of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en in regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
 - b. Zie toetsing a.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard. Deze kennis is op basis van een uitgevoerd flora en fauna onderzoek vergaard.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 6.8 Ruimte-voor-ruimte

Toetsingskader

1. In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

1. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, zoals is vastgelegd in de 'Gebiedsvisie Buitengebied' van de gemeente Vught.
2. In het kader van onderhavig plan worden de benodigde bouwtitels aangekocht. Deze titels worden overlegd in juli 2015 (voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan). Met geldelijke bijdrage die daarvoor gedaan wordt kan elders in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. Deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden door middel van de sloop van bedrijfsbebouwing waarbij tevens de milieurechten ingeleverd worden. De betreffende sloopdossiers voor de benodigde bouwtitel worden geaccordeerd door de provincie.
3. Een toetsing aan de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte2006 is apart opgenomen in onderhavige paragraaf.
4.
 - a. in de bijlage van onderhavig plan is een inpassingsplan opgenomen. Door middel van een anterieure overeenkomst zal worden vastgelegd dat deze inpassing, beheer en onderhoud ook daadwerkelijk conform het plan zoals opgenomen in de bijlage, uitgevoerd wordt.
 - b. Hier wordt aan voldaan.
 - c. Onderhavig plan betreft een viertal bouwkavels ten behoeve individuele woningen. Ter plaatse is sprake van een bebouwingslint dat verder verdicht wordt met de nieuwe woningen. Van een aanzet tot een verdere verstedelijking, in de vorm van bijvoorbeeld een uitbreidingswijk, is geen sprake.

Conclusie

Onderhavig plan voldoet aan artikel 6.8 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 6.10 Niet-agrarische functies

Toetsingskader

Lid 1 van dit artikel geeft aan dat een bouwperceel van een niet-agrarisch bedrijf, niet groter mag zijn dan 5.000 m².

In afwijking van het eerste lid wordt in lid 2 gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Beoordeling

- a. De uitbreiding van het caravancentrum is met name gericht op het opheffen van de buitenstalling en een efficiëntere indeling van het bouwperceel. Van een extra toename aan bezoekers door toedoen van deze uitbreiding is derhalve nauwelijks sprake.
- b. Zie toetsing aan artikel 3.1 sub 2b.
- c. zie toetsing aan d en artikel 3.1 en 3.2..
- d. met 20% uitbreiding ten opzichte van de vigerende situatie kan de uitbreiding gezien worden als beperkt. Daarnaast wordt het bedrijfsperceel volledig landschappelijk ingepast door middel van nieuwe aan te leggen houtwallen. Deze hoeveelheid aan te leggen houtwallen is van een dermate omvang dat daarvoor te maken aanleg- en onderhoudskosten afwegen tegen de noodzakelijke kwaliteitsverbetering op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Onderhavig plan kan voldoen aan de regels zoals gesteld in artikel 6.10 van de Verordening ruimte 2014.

Regeling ruimte-voor-ruimte 2006

Toetsingskader

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'. Om toepassing van Ruimte-voor-ruimte mogelijk te maken is het streekplan destijds herzien op 22 februari 2002.

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 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 milieuvergunning en het intrekken van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per te ontwikkelen ruimte-voor-ruimte-woning.

Beoordeling

De toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte op de planlocatie wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief.

De benodigde bouwtitels voor de te realiseren woningen wordt aangekocht, tevens vindt er geen sloop plaats in het kader van onderhavig plan. Derhalve zijn de regelingen ten aanzien van (verplichte) sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en het inleveren van mestrechten op een andere wijze gewaarborgd. Eveneens zijn de reconstructiegebieden niet langer onderdeel van het provinciale beleid waardoor ook de voorwaarden omtrent de verplichte ligging in een dergelijk gebied niet langer van toepassing zijn.

1. 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-ruimtetewoningen gerealiseerd. De beoogde ruimte-voor-ruimte-woningen passen nog in de afwijking van de programmering.

2. 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.

De percelen zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie, zoals is vastgelegd in de 'Gebiedsvisie Buitengebied' van de gemeente Vught.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De omgeving van de planlocatie wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime percelen. Herontwikkeling van de planlocatie naar vier vrijstaande woningen met een bijgebouw in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte past derhalve binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

4. 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.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.

In het kader van de gehele ontwikkeling (inclusief uitbreiding bedrijfsperceel) zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, waaronder naar de aspecten cultuurhistorie, archeologie en ecologie. Tijdens de archeologische onderzoeken zijn resten van een boerderij uit de ijzertijd aangetroffen. Na een vervolgonderzoek met proefsleuven en een opgraving, is het gehele plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling. Ten aanzien van ecologie kan gesteld worden dat het te rooien bos geen bijzondere waarden omvat. Ter vervanging van het te kappen achterliggende bosgebied worden nieuwe houtwallen gerealiseerd. Daarnaast hebben de gronden van de vier bouwkavels geen bijzondere ecologische waarden. De bouwkavels worden tevens landschappelijk ingepast met omringende houtwallen. De bestaande waterberging in het bosgebied wordt verplaatst naar een nieuwe positie achter de uitbreiding van de bedrijfshal. Deze nieuwe waterberging blijft hiermee in het habitat/leefgebied aanwezig van eventuele aanwezige diersoorten zoals amfibieën waardoor deze niet onoverkomelijk verstoord worden in hun doen en laten. Met de aanleg van het nieuwe groen wordt het leefgebied aangevuld en wordt een verbinding gelegd met reeds bestaande houtwallen.

6. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknót.

In het kader van onderhavig plan is een geuronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de nabij gelegen agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun functioneren, door toedoen van onderhavig plan.

7. 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.

Onderhavig plan voorziet in vier bouwkavels en niet direct in nieuwe woningen. De daadwerkelijke architectonische uitwerking van deze woningen is derhalve nog niet bekend. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal door de

gemeente een check ten aanzien van beeldkwaliteit en welstand uitgevoerd worden. In paragraaf 3.3 zijn de geldende randvoorwaarden uit de welstandsnota opgenomen. Door middel van nieuwe houtwallen worden de kavels landschappelijk ingepast.

Conclusie

Onderhavig plan kan voldoen aan de regels van de beleidsregel ruimte-voor-ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Vught

Toetsingskader

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. Beide documenten geven op basis van de belangrijkste gebiedskenmerken een indeling van het buitengebied in zes deelgebieden. De Structuurvisie Vught volgt deze indeling.

De gebiedsvisie buitengebied 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 opgaven en potenties uit voorgaande paragraaf en de hoofdlijnen van het beleid uit de gebiedsvisie worden in deze structuurvisie gebiedsgericht doorvertaald naar de beleidsuitgangspunten per gebied.

In het kader van onderhavig plan is hierbij met name de onderstaande toevoeging relevant:

- Mogelijkheden voor kleinschalige inbreidingen in de bebouwingslinten met behoud van typerende doorzichten.

Tevens wordt gesteld dat in Cromvoirt ruimte wordt geboden voor de doorontwikkeling van bedrijvigheid op of aansluitend aan bestaande bedrijfslocaties.

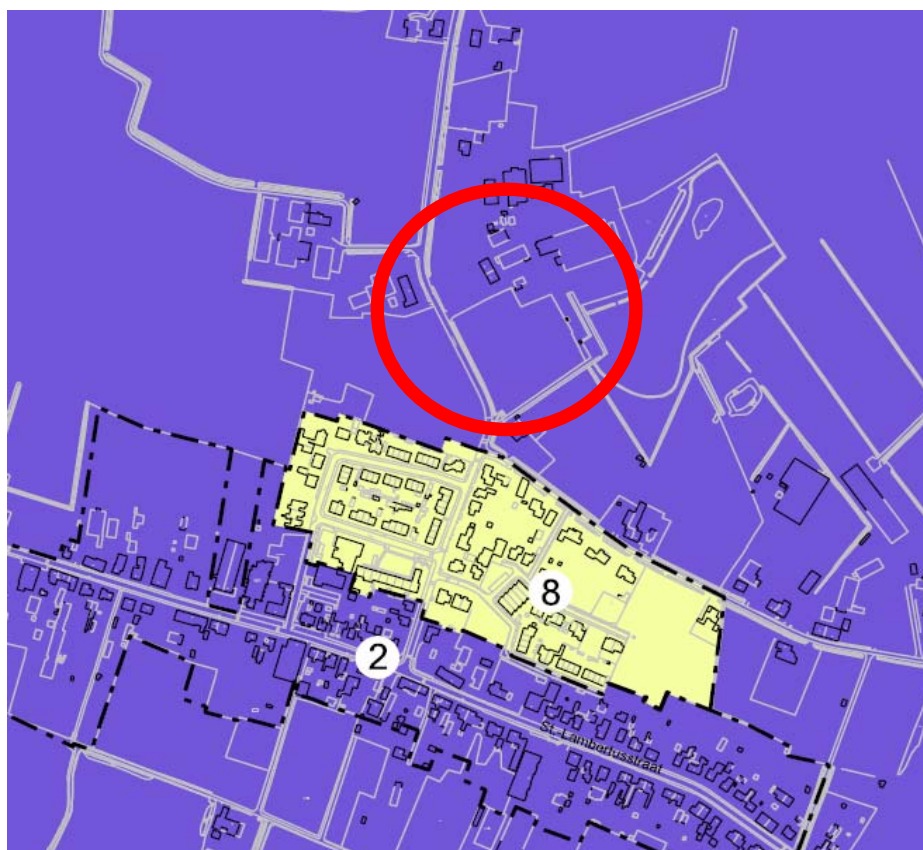
Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in een verdere verdichting van het bestaande bebouwingslint aan de Deutersestraat waarbij er geen sprake is van een verlies van typerende doorzichten, aangezien het plangebied reeds omsloten is met houtwallen. Daarnaast betreft onderhavig plan de uitbreiding van een bestaand bedrijf ter plaatse zonder dat dit ten koste gaat van de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

De totaalontwikkeling gaat gepaard met een flinke investering in landschappelijke inpassing waardoor het geheel ingepast wordt in de bestaande landschappelijke structuren. Op basis hiervan kan gesteld worden dat beleidsmatig gezien onderhavig plan passend is binnen de structuurvisie van de gemeente Vught.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de beleidsvisie zoals opgenomen in de Structuurvisie Vught.



Uitsnede uit de 'Kaart welstandsnota Vught 2011', plangebied is aangeduid middels rode cirkel

Welstandsnota gemeente Vught 2011, 1^e herziening

Toetsingskader

In de "Welstandsnota gemeente Vught 2011, 1e herziening" (vastgesteld op 25 april 2013) maakt het plangebied onderdeel uit van het buitengebied waarvoor welstandsniveau 1 van toepassing is. Voor de beoordelingscriteria valt de ontwikkeling onder thema 1 'Landgoederen, traditionele boerderijen, (agrarische) bedrijven in het buitengebied en woningen'.

Beoordeling en conclusie

Voor dit thema zijn de volgende beoordelingscriteria van toepassing op het plangebied:

Algemeen

- De architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop

Plaatsing en situering

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

Massa- en vorm

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

Kleur- en materiaalgebruik

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

Bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de ontwikkeling zal voldaan dienen te worden aan deze beoordelingscriteria.

Gebiedsvisie Buitengebied Vught

Toetsingskader

Door de gemeenteraad is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' vastgesteld. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Om een beleidskader te hebben voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie Buitengebied is op 20 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld.

Deze visie omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelings en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven op bestaande bouwpercelen.

De gebiedsvisie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken (vgl. structuurvisie) die via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan of afwijkingsprocedure) kunnen worden ontwikkeld.

De gemeente Vught kan regie voeren op ruimtelijke ontwikkelingen wanneer er door een initiatiefnemer planologische medewerking wordt gevraagd. Negen van de tien aanvragen passen binnen de te verwachten dynamiek van een gebied. Ruimtelijk gezien zijn er dan vier typen veranderingen die er plaats kunnen vinden, namelijk:

- wijziging van het gebruik van perceel of gebouw;
- verandering van een gebouw (uitbreiding, vormverandering);
- verandering van een perceel (vormverandering, uitbreiding);
- nieuwbouw.

Ieder initiatief valt terug op deze vier typen verandering en heeft afhankelijk van de functie een bepaald effect op de omgeving (het gebied en de ruimtelijke vormers).

De gemeente kan op basis van deze effecten sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied door voorwaarden te scheppen die van belang zijn bij de effecten van deze veranderingen. Voorbeelden hiervan zijn licht, geluid, lucht, geur, verkeer, uitstraling, landschap enzovoort.

De belangrijkste vraag voor de gemeente Vught en de initiatiefnemers in het buitengebied van Vught is of een initiatief, dan wel ontwikkeling, past op een bepaalde locatie. Deze gebiedsvisie poogt hierop, door middel van de aangegeven werkwijze, antwoord te geven. Er zijn vier antwoorden mogelijk: ja, ja mits, nee tenzij, nee. Deze vier antwoorden zijn afhankelijk van de effecten die een initiatief heeft op een bepaald gebied en/of op de ruimtelijke vormers van het betreffende gebied. De gemeente kan voorwaarden stellen aan die effecten van initiatieven op locaties en op die manier sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe initiatieven kunnen op die manier bijdragen aan de ruimtelijke structuur en kwaliteit.



Analyse doorzichten en omsloten open gebieden linten Cromvoirt

Bij de beoordeling van een initiatief zal door de gemeente Vught één van de bovenstaande antwoorden worden gegeven. De antwoorden “ja” en “nee” zijn helder. Bij de antwoorden “ja, mits” en “nee, tenzij” zullen er aanvullende voorwaarden aan een initiatief worden gesteld die

meegenomen dienen te worden bij de verdere uitwerking van het initiatief. Belangrijke voorwaarden waaraan voldaan moet worden hebben met name betrekking op de ruimtelijke impact:

- voegt het initiatief zich in de landschappelijke/stedenbouwkundige structuur?;
- dient er een landschappelijke/stedenbouwkundige aanpassing te worden gedaan om het initiatief passend te maken?;
- behelst het initiatief een markante vorm binnen de bestaande structuren?;
- na uitwerking van het initiatief kan door de gemeente uitsluitend worden gegeven of het initiatief past op die betreffende locatie.

Cromvoirt

In de gebiedsvisie wordt aangegeven dat de verkaveling rondom Cromvoirt een onregelmatige structuur kent met randbeplanting. De schaal en maat van het landschap is af te lezen aan een oorspronkelijke gemiddelde kavelmaat van circa 50 meter bij 80 meter.

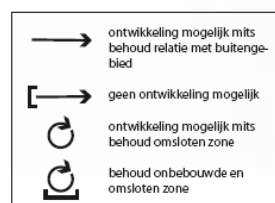
Aan de noordzijde van de kern zijn de uitzichten minder ingekaderd en meer gevarieerd.

Opvallend is de open ruimte tussen de kern (Kerkweg - Achterstraat) en de activiteiten in het buitengebied, waaronder de caravanstalling aan de Deutersestraat.

Voor de open ruimte aan de westzijde van de Deutersestraat, die de overgang van de dichtheden en functies van bebouwing symboliseert, wordt gestreefd deze open te houden. Voor de ruimte aan de oostzijde heeft een afweging plaatsgevonden op basis van de te verwachte dynamiek en is besloten deze niet als zodanig op te nemen. Op de kavels met zicht op het buitengebied is op enkele locaties ruimte voor ontwikkelingen, mits hierbij de zichtrelatie met het buitengebied behouden blijft.



Ruimtelijke visie op ontwikkelingen in linten Cromvoirt



Bedrijvigheid

De bestaande bedrijvigheid aan de noordkant van de kern Cromvoirt heeft een behoorlijke omvang. Tot op heden is dat geen groot knelpunt, hoewel de milieu- en verkeersproblematiek voor hinder kunnen zorgen. Met het pro-actief regie voeren van de gemeente op deze bedrijvigheid kunnen huidige en toekomstige knelpunten weg worden genomen. Het pro-actief regie voeren houdt in dat de gemeente samen met de initiatiefnemers gaat kijken naar ontwikkelingsmogelijkheden voor deze bedrijven binnen het aangegeven gebied dat als Cromvoirt is aangegeven.

Een mogelijkheid is het verplaatsen van bedrijven binnen de kern.

Door verplaatsing binnen de kern blijven de economische dynamiek en werkgelegenheid behouden, wat ook goed is voor de leefbaarheid in Cromvoirt.

Dat betekent dan ook dat er geen sprake is van een nieuw uitleggegebied, maar slechts van een efficiënter gebruik van bestaande locaties. Door bestaande locaties efficiënter te gebruiken, zijn bedrijven in staat hun ontwikkelingen te realiseren. Met die ontwikkelingen wil de gemeente tegelijkertijd een ruimtelijke kwaliteitsverbetering realiseren. Zoals de verbetering van de matige presentatie van de bedrijven direct grenzend aan de Deutersestraat.

Tevens wil de gemeente locaties verbeterd inpassen in de groene omgeving. Bijvoorbeeld door een groene afronding te realiseren en de dominante zichtbaarheid van de bedrijven aan het gebied te onttrekken. Mogelijk dat het efficiëntere gebruik van de locaties ook vraagt om een verkeerskundige aanpassing van de ontsluiting. Zoals een verbreding van het wegprofiel, het aanleggen van fiets(suggestie)stroken of een verbeterde positionering van in- en uitritten.

De bedrijvigheid heeft een grote sociaal-maatschappelijke functie voor Cromvoirt en is daarom zeer belangrijk voor de kern. Uitbreiding van de verschillende bedrijven zal in eerste instantie per geval apart moeten worden beoordeeld en worden niet zonder meer toegestaan worden, tenzij:

- er een investering in de kwaliteit van het landschap wordt gedaan waarbij het landschap wordt versterkt;
- er geen extra verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- er geen extra hinder (geluid, licht of verrommeling) ontstaat.

Wonen

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

- er aan een bestaande sloop-bonus- of ruimte-voor-ruimteregeling wordt deelgenomen, tenslotte staat kwaliteitsverbetering voorop;

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

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in de doorontwikkeling van een bestaand bedrijf (caravancentrum) en de realisatie van vier woningen met gebruik van de ruimte-voor-ruimte regeling.

De gemeente Vught heeft in het kader van onderhavig plan een 'ja, mits' oordeel gegeven. Hierbij is gesteld dat de ontwikkeling van onderhavig plan toegestaan wordt mits aangetoond wordt dat het plan inpasbaar is in de omgeving, er invulling wordt gegeven aan de benodigde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering en er vanuit de (milieu)planologische aspecten geen belemmeringen zijn.

In de toelichting van onderhavig plan is in de planbeschrijving en de toetsing aan het aspect kwaliteitsverbetering aangetoond dat onderhavig plan gepaard gaat met de benodigde landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Tevens blijkt uit hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting dat er geen belemmeringen zijn vanuit de (milieu)planologische aspecten.

Daarnaast past onderhavig plan binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente ten aanzien van bedrijvigheid. Met die ontwikkeling van onderhavig plan wordt de buitenstalling verplaatst naar het achterterrein verplaatst, waardoor de matige presentatie van het caravancentrum direct grenzend aan de Deutersestraat opgelost wordt.

Door de buitenstalling samen met de uitbreiding direct achter de bestaande bedrijfshal te plaatsen, de bestaande buitenstalling aan de straatzijde te verwijderen en dit te combineren met de aanleg van diverse groenvoorzieningen wordt daarmee tegelijkertijd de dominante zichtbaarheid van het bedrijf aan het gebied te onttrokken. Omdat dit gepaard gaat met het verleggen van de uitrit zorgt het geheel eveneens voor een kwaliteitsverbetering ten aanzien van de verkeersveiligheid.

Ten aanzien van de locatie waar de woningen gerealiseerd worden, kan gesteld worden dat deze locatie niet specifiek genoemd is op de kaart met de ruimtelijke visie van de gemeente op de Deutersestraat. Hiermee is de locatie niet specifiek aangeduid als ontwikkelingslocatie maar ook niet uitgesloten voor ontwikkeling. De afweging die in het kader van onderhavig plan is gemaakt heeft betrekking op het beantwoorden van de eerder aangegeven vragen die in het kader van de ontwikkeling van woningen gesteld moeten worden:

- Allereerst is sprake van woningen welke gerealiseerd worden met de ruimte-voor-ruimte regeling, hetgeen een vereiste is;
- Aangezien de bouwlocaties reeds omsloten zijn door houtwallen of reeds in gebruik zijn door het caravancentrum (locatie huidige buitenstalling) worden er

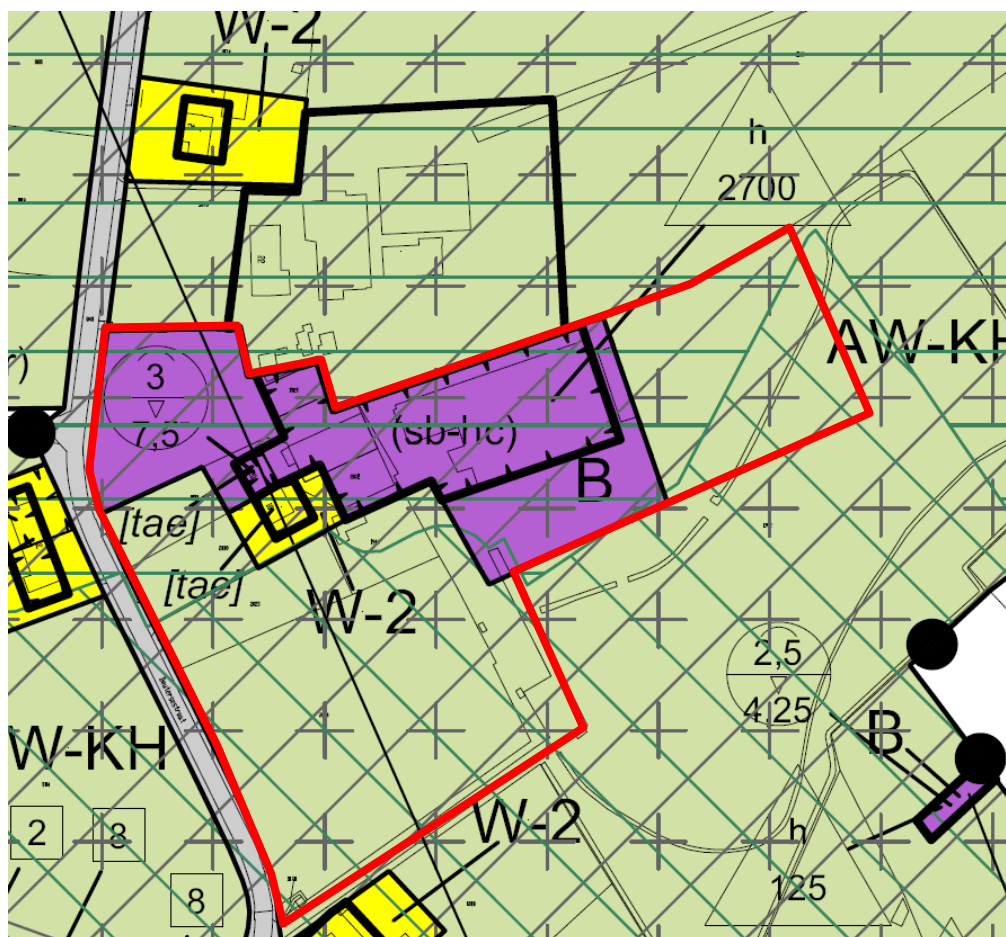
geen belangrijke (lange)zichtlijnen weggenomen. Hiermee wordt ook de relatie met het achterliggende landschap niet verstoord;

- Door de kavels landschappelijk in te passen en te omkleden met houtwallen en de kavels binnen de huidige contouren van de bestaande houtwallen in te passen is er rekening gehouden met de landschapswaarden;
- In de naaste omgeving is geen eenduidig beeld ten aanzien de verkaveling van woonpercelen. Wel is veelal sprake van ruime woonpercelen waarop vrijstaande woningen vrij centraal gepositioneerd zijn. Door de nieuw te realiseren vrijstaande woningen eveneens centraal te positioneren op ruime percelen wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige waarden ter plaatse.

Op basis van de bovenstaande afweging heeft de gemeente Vught geoordeeld dat het initiatief ter plaatse inpasbaar en te verantwoorden is.

Conclusie

Onderhavig plan past binnen de gemeentelijke gebiedsvisie voor het buitengebied.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'

Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 20 september 2012 en onherroepelijk geworden op 1 mei 2014.

Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor onderhavig plangebied een combinatie van een agrarische bestemming (Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap), de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Wonen'.

De uitbreiding van de bedrijfshal is gepland op gronden met een agrarische bestemming. Ter plaatse is echter geen gebruik en/of bouwen ten behoeve van (niet-agrarische) bedrijven toegestaan en derhalve is deze ontwikkeling strijdig met het vigerend bestemmingsplan. Ook de vier bouwkvavels aan de voorzijde van het plangebied zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan aangezien de functie wonen niet is toegestaan in zowel de vigerende agrarische bestemming als bedrijfsbestemming.

Om het totale plan toch mogelijk te kunnen maken is derhalve een nieuw (postzegel)bestemmingsplan noodzakelijk welke voorziet in een op maat gemaakt juridisch kader. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hier in.

4 MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan aan de Deutersestraat te Cromvoirt dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het bouwplan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- toetsing m.e.r.
- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een Milieu Effect Rapportage (MER) nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied wordt de bouw van 4 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat onderhavig plangebied niet gelegen is een natura-2000 gebied of in de ecologische hoofdstructuur. Ter compensatie wordt binnen het plangebied nieuwe natuur aangelegd. In de toetsing aan de Verordening ruimte 2014 (zie paragraaf 3.2) is hier verder op ingegaan.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

4.3 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door

middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmataregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het historisch en verkennend bodemonderzoek (NEN 5725/5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de herontwikkeling en nieuwbouw, alsmede de bestemmingsplanwijziging. De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk gleyhoudend. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Deellocaties



Overzichtsskema met deellocaties

A: nieuwbouwlocatie 1 woning

De bovengrond onder de tegelverharding bij deellocatie A is zwak puinhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De uitkomst van het onderzoek is echter met betrekking tot de

parameter asbest indicatief. In het opgeboorde materiaal zijn verder zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

In de boven- en ondergrond en het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

B: nieuwbouwlocatie 3 woningen

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

C: uitbreiding caravancentrum

Op basis van de gegevens voortvloeiend uit het vooronderzoek kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse van de geplande uitbreiding van het caravancentrum voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Aan de zuidzijde is ten tijde van de aanleg van het caravancentrum een grind-/puinverharding aangelegd. Dit deel blijft vooralsnog ongewijzigd.

Advies

locatie A/B: Formeel dient de bovengrond van deellocatie A door de aanwezigheid van bijmengingen met puin als verdacht voor het voorkomen van asbest te worden gekarakteriseerd. Gezien de mate van de bijmengingen en het feit dat visueel geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen, wordt een ernstige verontreiniging met asbest echter onwaarschijnlijk geacht. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie verder als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op en de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Locatie C: Gezien de recente aanleg van de grind-/puinverharding (>1990) aan de zuidzijde van deellocatie C en het feit dat op dit deel geen gebruikswijziging plaats zal vinden (blijft bedrijfsmatig gebruik) acht Econsultancy vooralsnog onderzoek naar de aanwezigheid van asbest of eventuele bodembelasting van onderliggende bodem niet noodzakelijk. Bij wijzigingen van gebruik of functie kan onderzoek wel wenselijk / noodzakelijk zijn. Bij wijzigingen wordt, om eventuele bodembelasting uit te sluiten, aangeraden dit terreindeel als verdacht voor het voorkomen van asbest in het puin en metalen en PAK in de onderliggende bodem te onderzoeken.

Uit het vooronderzoek blijkt dat er ter plaatse van deellocatie C verder geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater.

Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te

wijzen. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de nieuwbouw op en de bestemmingsplanwijziging van dit terreindeel.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen.

4.4 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Waterschap De Dommel

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm4). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Verbreed gemeentelijke rioleringsplan, gemeente Vught

Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijke belang in Vught doorvertaald naar doelstellingen voor de watertaken. Hierdoor is voor de komende planperiode tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater: volledige scheiding van afvalwater en hemelwater op lange termijn.
- 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.
- Doelmatig voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt: klachten gestuurd onderzoeken en informatie ontsluiten.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2014 een watertoets uitgevoerd.

Deellocaties

Op basis van de ontwikkeling en de huidige afwatering is het plangebied ten aanzien van de planuitwerking opgedeeld in 3 deelgebieden te weten;

- Gebied A;
- Gebied B;
- Gebied C.

De indeling van deze deellocaties is gelijk aan die van het verkennend bodemonderzoek.

Verhard oppervlak

Het hemelwater is in de huidige situatie niet aangesloten op de riolering en wordt derhalve al reeds binnen het plan separaat verwerkt. In de bijgevoegde tabel staan per deelgebied de oppervlakten van de huidige en de toekomstige bebouwing en verhardingen weergegeven.

Deelgebied	Verhard oppervlak Huidig (m ²)	Verhard oppervlak Toekomstig (m ²)	Verhard oppervlak afname (m ²)	Verhard oppervlak toename (m ²)
A	± 2.000	± 560	± 1.420	-
B	± 0	± 1.200	-	± 1.200
C	± 1.200	± 2.900	-	± 1.700

Tabel: gegevens huidig en toekomstig verhard oppervlak

Waterbergingsopgave

Uitgaande van het verhardoppervlak en de bergingsplicht, is de waterbergingsopgave ($T=10+10\%$) conform de HNO-tool per deelgebied als volgt.

- Gebied A: 0 m³ (geen toename)
- Gebied B: 60 m³
- Gebied C: 84 m³

Ten aanzien van deelgebied A is sprake van een afname van verhard oppervlak, in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. De gemeente of het waterschap kan desondanks wel om berging vragen. Indien de HNO-tool wordt doorlopen met in achtname van enkel het toekomstig verhard oppervlak (580 m²) bedraagt de waterbergingsopgave voor deelgebied A derhalve 29 m³.

Hemelwaterafvoersysteem en dimensionering

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen worden afgekoppeld van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) en separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder(s). Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Deelgebied A

In de huidige situatie is deelgebied A nagenoeg volledig verhard (klinkerverharding) en watert via maaiveld direct af op de watergang parallel aan de Deutersestraat. Daar er in de toekomstige situatie ten aanzien van het verhard oppervlak sprake zal zijn van een afname, zal de afvoer van het hemelwater in de toekomstige situatie ongewijzigd blijven.

Deelgebied B

Ten aanzien van de omgang met hemelwater zijn voor deelgebied B, per perceel meerdere mogelijkheden van toepassing:

- Regenwater (deels) opvangen in regenton/regenzuil. Regenwater kan dan worden gebruikt voor het bewateren van de tuin of voor het wassen van de auto;
- Regenwater infiltreren in de tuin door de aanleg van een laagte in de tuin (wadi of infiltratievijver);
- Regenwater vasthouden in de tuin en infiltreren door de aanleg van een grindbed;
- Regenwater en infiltreren en/of vertraagd afvoeren richting het oppervlaktewater door de aanleg van een zakgreppel- sloot.

De toekomstige berging- c.q. retentievoorziening dient dusdanig aangelegd te worden dat binnen de plangrenzen in ieder geval een $T = 10$ jaar + 10% (60 m³) geborgen kan worden. Op basis van het totale planoppervlak verwacht Econsultancy hierin geen problemen en is er voldoende ruimte beschikbaar om de waterbergingsopgave op meerdere manieren binnen de percelen te verwerken.

Deelgebied C

In de huidige situatie watert deelgebied C af richting een retentiesloot gelegen aan de achterzijde van het terrein. Ten aanzien van de nieuwe plannen zal de retentiesloot gedempt moeten worden. Voor de berging van de het huidige verhard oppervlak en het toekomstige verhard oppervlak zal derhalve een nieuwe retentiesloot worden gegraven. Deze nieuwe waterberging komt aan de achterzijde van de nieuwbouw, aangrenzend aan de nieuwe aan te leggen houtwal. Om de extra waterbergingsopgave te kunnen bergen wordt de nieuwe sloot ten opzichte van de huidige situatie vergroot zodat voorzien kan worden in de benodigde bergingscapaciteit.

Lediging

Daar er in de huidige situatie geen problemen zijn met betrekking tot de lediging van de aanwezige infiltratievoorzieningen en/of er geen sprake is van wateroverlast, acht Econsultancy het zeer onwaarschijnlijk dat dit in de toekomstige situatie anders zal zijn.

Calamiteit

In een situatie waarbij de retentievoorzieningen volledig zijn gevuld, kan overtollig water eventueel overstorten op het bestaande oppervlaktewaterstelsel en/of het achterliggende gebied (bos en golfbaan).

Riolering

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de Deutersestraat. Door de nieuwe plannen zal het aanbod van (vuil)water toenemen. In de verdere planvorming zal het vuilwatersysteem (DWA) in overleg met de gemeente Vught nader uitgewerkt moeten worden.

Kwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat onderhavig plan zowel in zowel ruimte als tijd waterneutraal is. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

4.5.1 Cultuurhistorie

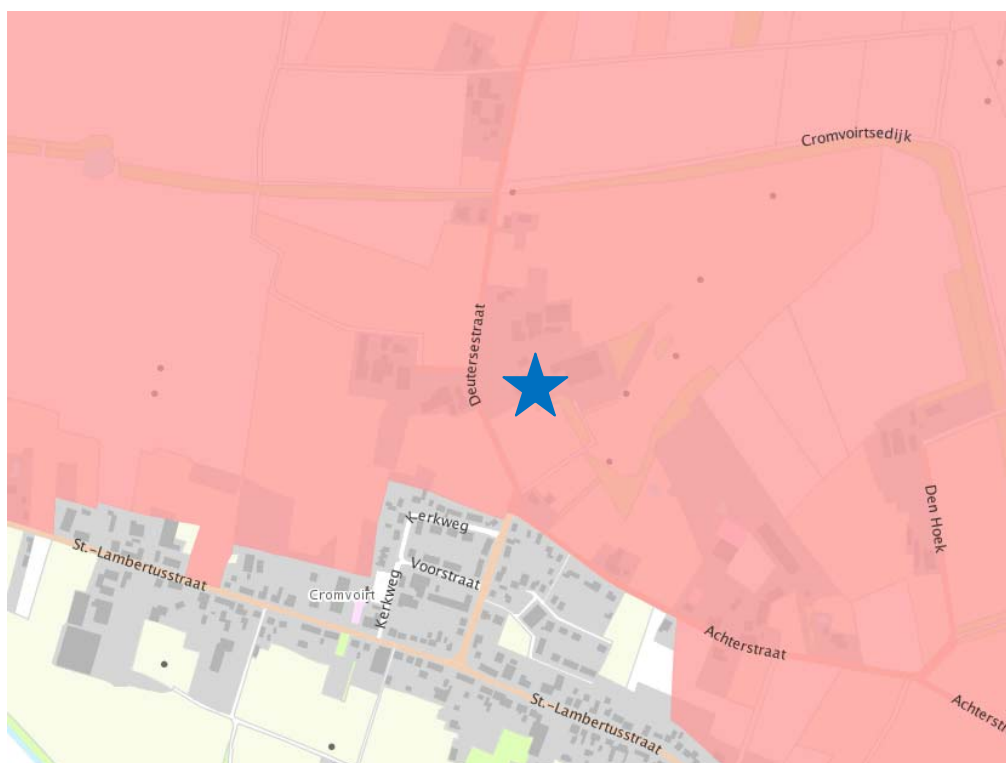
Wettelijk toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. Tevens zijn eventuele cultuurhistorische waarden ook vertaald in de Verordening ruimte 2014 in de vorm van bijvoorbeeld een cultuurhistorisch vlak. Onderhavig plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch vlak.



Uitsnede themakaart cultuurhistorie, Verordening ruimte 2014

★ = ligging plangebied

In de Verordening ruimte is opgenomen dat (nieuwe)ontwikkelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied dat is aangegeven als cultuurhistorische vlak, aantasten.

De planlocatie is gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'Baardwijkse Overlaat'. Dit natuurgebied is sinds 1766 onderdeel van het systeem van de Beerse Maas als overlaatgebied. Bij hoge waterstanden in de Maas stroomde het water naar de Overlaat, zodat stroomafwaarts geen dijken doorbraken. Hierdoor ontstonden zogeheten spoelgaten.

Beoordeling

Onderhavig plangebied betreft deels een bestaand bedrijfsterrein en deels onbebouwde agrarische gronden. De uitbreiding van het bedrijf en de realisatie van de vier bouwkvelds hebben geen nadelige invloed op de waarden en kenmerken van het betreffende cultuurhistorisch vlak aangezien er in het plangebied geen waterstaatkundige elementen aanwezig zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen zijn.

4.5.2 Archeologie

Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. De gemeente Drimmelen heeft hiertoe een erfgoednota opgesteld. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde en derhalve is in het kader van onderhavig plan een archeologisch onderzoek uitezet.

Inventariserend archeologisch onderzoek

Door Econsultancy is in juli 2014 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van een in ieder geval 200 jaar oude boerderij in/tegen het plangebied de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

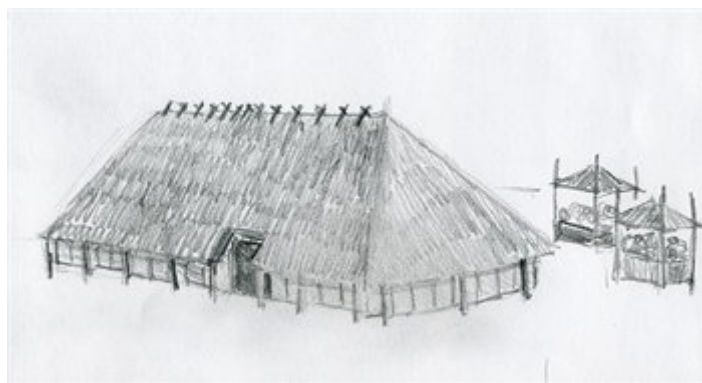
De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bevestigd. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is een archeologisch proefsleuvenonderzoek noodzakelijk geacht.

Proefsleuvenonderzoek en afgraving

Na goedkeuring van het Programma van Eisen is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in november 2014. Bij de uitvoering van dit onderzoek is definitief geconstateerd dat er in het plangebied nog resten aanwezig zijn van een boerderij uit de ijzertijd. Daar waar geen bijzonderheden zijn aangetroffen is het plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling. In overleg met het bevoegd gezag (gemeente) is bepaald dat het plangebied volledig vrijgegeven kan worden als er door de initiatiefnemer toestemming gegeven wordt voor een gedeeltelijke afgraving zodat de contouren van de boerderij inzichtelijk gemaakt kunnen worden.

In navolging van deze afspraak is in januari 2015 circa 1.400 m² van het plangebied afgegraven over een diepte van circa 70 cm. Op het terrein zijn de contouren van een boerderij gevonden en twee zogenoemde spiekers. De ene spieker bestond uit vier palen en de andere uit elf palen.

Bijgevoegde tekening geeft een impressie van de boerderij en de bijbehorende spiekers. De boerderij had aan beide korte zijden een met riet gedekt schilddak dat tot laag boven de grond doorliep. De wanden van het huis bestonden uit



Impressie van een boerderij zoals aangetroffen in het plangebied

wilgentakken en waren dichtgesmeerd met leem. Op het erf van de boerderij stonden spiekers voor de opslag van hooi en andere voedselvoorraden.



Foto's van de afgraving en gevonden palen

De vondsten zijn vastgelegd en gedocumenteerd en conform de gemaakte afspraak met het bevoegd gezag wordt het volledige plangebied vrijgegeven voor ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt na de volledige vrijgeving geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2014 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden of landschapselementen die volgens de Natuurbeschermingswet 1998 zijn beschermd en/of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of de Groenblauwe mantel.

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige caravancentrum uit te breiden. Daarnaast zullen er enkele ruime woonpercelen met vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de voorgenomen plannen zal de buitenstalling op deellocatie A worden verwijderd en zal het grasland op deellocatie B worden omgezet naar bouwgrond en tuin. Daarnaast zal op deellocatie C een groot deel van het kleinschalige bosperceel, een deel van de houtwal en een kleine bosschage worden gekapt. Verder zal de opvang van hemelwater met een natuurlijk karakter deels worden gedempt en aan de noordzijde worden uitgebreid.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de bijgevoegde tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden (bomen, struiken, riet etc.) buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	potentieel leefgebied steenuil wordt niet essentieel verstoord
Vleermuizen	verblijfplaats	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Overige zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als egel en konijn
	streng beschermd	ja	mogelijk	ja ¹	nee	¹ controle eekhoornesten voor de kap
Amfibieën	algemeen	ja	ja	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als gewone pad en bruine kikker
	streng beschermd	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van nader onderzoek	onderzoek naar kamsalamander en Alpenwatersalamander om juridische zekerheid te verkrijgen
Reptielen		minimaal	nee	nee	nee	-
Vissen		minimaal	mogelijk	nee	nee	mogelijk uitgezette algemene soorten
Ongewervelde soorten		nee	nee	nee	nee	geen habitat voor beschermde soorten
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		op ± 600 m	nee	nee	nee	het is echter het bevoegd gezag die uiteindelijk hierover oordeelt
EHS		op ± 200 m	nee	nee	nee	
Groenblauwe mantel		ja	nee	nee	nee	

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Met betrekking tot het dempen van een deel van het aanwezige oppervlaktewater dient duidelijk te worden of er sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van het voortplantingswater en landhabitat van streng beschermde amfibieën als de kamsalamander en de Alpenwatersalamander. Indien van toepassing kunnen door middel van het aanvragen van een ontheffing en het tijdig treffen van de juiste maatregelen de voorgenomen plannen alsnog worden uitgevoerd. Daarnaast kunnen overtredingen ten aanzien van broedvogels worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en wordt ten aanzien van de eekhoorn geadviseerd om voor de kap een controle uit te voeren op nieuwe nesten. Verder is te allen tijde de algemene zorgplicht van kracht.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de aard van de werkzaamheden is de verwachting dat de voorgenomen ontwikkeling uitvoerbaar is. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen, hetgeen – zie onderhavige quickscan – goed mogelijk is.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect flora en fauna zijn geen belemmeringen geconstateerd. Wel dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Door Tritium advies is in oktober een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Voor de Deutersestraat geldt ter plaatse van de nieuwe woningen een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaai van 48 dB. Derhalve is dit deel van de Deutersestraat alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor het niet gezoneerde deel van de Deutersestraat (30 km/uur) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB enkel op de voorgevel van de drie meest zuidelijke nieuwe woningen overschrijdt. Voor het gezoneerde deel van de Deutersestraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde enkel op de voorgevel en zijgevel van de meest noordelijke woning overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden.

Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde 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 een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een lengte van 35 meter bedragen deze extra kosten circa

€ 10.500,-. Bovendien betreft het hier slechts een minimale en plaatselijke overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde 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. Voor de vier nieuwe woningen geldt dat de gecumuleerde geluidgevelbelasting (incl. 30 km/uur) hoger is dan 53 dB. Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel is voor de meest noordelijke vrijstaande woning formeel aan de orde (voor deze woning wordt een hogere waarde vastgesteld). Voor de drie meest zuidelijk gelegen woningen wordt een dergelijk onderzoek in het kader van een goede ruimtelijke ordening geadviseerd.

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 alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte.

Conclusie

In het kader van onderhavig plan wordt een hogere grenswaarde aangevraagd voor de meest noordelijke woning. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal doormiddel van een aanvullend akoestisch onderzoek bepaald worden of binnenniveau gewaarborgd kan worden.

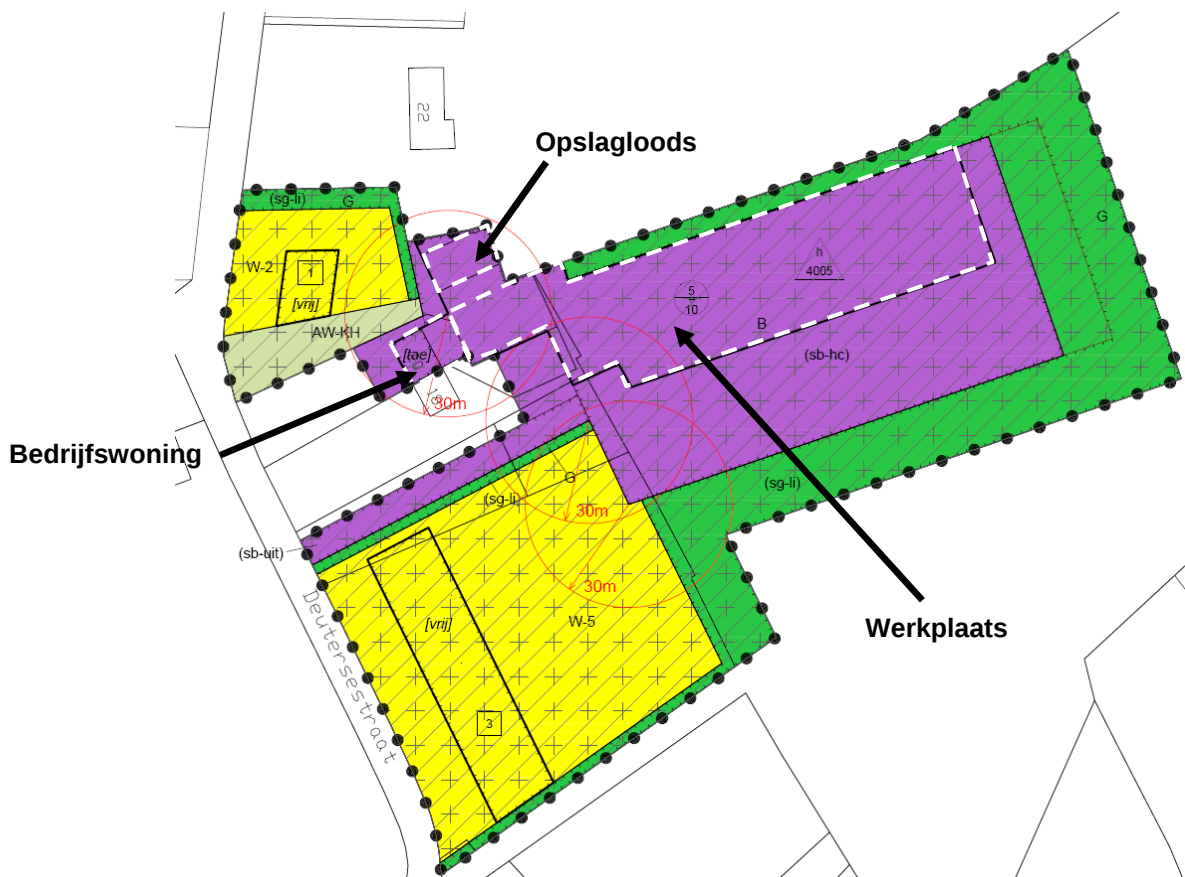
4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken.

Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' van de VNG. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een 'rustige woonwijk' dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In onderhavig plangebied is een mix van wonen met werken voorzien. Werken is binnen deze ontwikkelingslocatie maximaal ingeschaald op categorie-2 activiteiten conform de VNG-publicatie. In de directe omgeving van het plangebied komen diverse ruimtelijke functies voor (bedrijven, wonen, agrarisch) zodat, conform de VNG-publicatie, gesproken worden van een 'gemengd gebied'. De richtafstand uit de afstandentabel uit de VNG-publicatie kan daardoor teruggebracht worden met één stap. De maximale

afstand van categorie-2 bedrijven bedraagt dan 10 meter vanaf de grens van de inrichting tot de dichtstbijzijnde gevel van een gevoelig object (lees woning).



Verbeelding met hindercontouren van 30 meter uitgezet

Beoordeling

Aan de overkant van het plangebied (Deutersestraat 35) is een woonperceel mede bestemd als autoreparatiebedrijf. Een dergelijk bedrijf heeft op basis van de VNG-publicatie een hindercontour van 30 meter. De meest dichtbij gelegen ruimte-voor-ruimtetwoning wordt op 30 meter afstand gerealiseerd van de voorste perceelsgrens van het betreffende autoreparatiebedrijf. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat dit bedrijf geen belemmering vormt en/of hinder ondervindt van de nieuw te bouwen woningen.

Het cultuurtechnisch- en civieltechnische bedrijf aan de Achterstraat 16, 18 en 29 ligt op ruim 180 meter van het bouwvlak van de te realiseren vrijstaande woningen en vormt derhalve eveneens geen belemmering.

Met uitzondering van het caravancentrum zijn er verder in de nabije omgeving geen bedrijven aanwezig welke relevant zijn in het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering.

Ten aanzien van het aangrenzende caravancentrum kan worden gesteld dat bij de plaatsing van de bouwvlakken voor de nieuwe woningen er rekening gehouden is met een maximale hindercontour van 30 meter vanuit het caravancentrum. (zie bijgevoegde afbeelding). Hierbij geldt als uitgangspunt dat de uitrit van het caravancentrum en de bedrijfswoning niet meetellen in de geldende contour van 30 meter aangezien hier geen bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden.

Doordat de bestaande bedrijfshal wordt verlengd, kunnen alle caravans die op het voorterrein en op het terrein ten zuiden van de bedrijfshal staan, onderdak krijgen. Het voorterrein en het terrein ten zuiden van de bedrijfshal fungeren als openlucht showroom. Hierdoor komen deze terreinen vrij.

De omgeving van het bedrijf kan als een omgevingstype rustig buitengebied worden getypeerd. Hierdoor bedraagt de richtafstand van een dergelijk bedrijf 30 meter. Langs het zuidelijk bouwvlak komt alleen een weg te liggen waar bezoekers en een enkele leverancier van goederen langs komt en dat alleen in de dagperiode. Geadviseerd wordt om het bouwvlak van de nieuwe woningen op 10 meter van de wegrand af te leggen, zodat geen hinder zal optreden. Het parkeren en manoeuvreren vindt op meer dan 50 meter afstand plaats, en zal dus weinig of geen hinder veroorzaken.

De werkplaats ligt op 100 meter van de bestaande woning en op ca. 120 meter van de geprojecteerde woningen af. Geconcludeerd is dat dit dusdanig ver is, dat er geen hinder bij de woningen zal optreden. Nabij de nieuwe woning in het noordelijk plangebied bevindt zich op ca. 25 meter afstand de bestaande bedrijfswoning en een loods met opslag van goederen en stalling van caravans.

Vanuit deze loods zal geen geluid worden geproduceerd, daarnaast is het aantal verkeersbewegingen gering, zodat er geen hinder of zeer beperkt naar de woning zal zijn. Het parkeren van auto's vindt op een ander gedeelte van het terrein plaats. De afstand van 25 meter tussen de loods en het bouwvlak van het noordelijk bouwperceel wordt derhalve als voldoende gezien.

Geconcludeerd kan worden dat door de herinrichting en de uitbreiding van het bedrijf voor de bestaande woningen voor het aspect geluid verbetering zal optreden (afstand tussen parkeren en woningen wordt groter). Daarnaast kan geconcludeerd worden dat de hinder naar de nieuwe woningen toe, zeer beperkt zal zijn.

Op basis hiervan kan worden gesteld dat voldaan wordt aan de voor het caravancentrum geldende maximale hindercontour van 30 meter (op basis van sbi-code 2088; 50).

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.9 Geurhinder

Toetsingskader

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. De Wgv is het toetsingskader bij het verlenen van een omgevingsvergunning milieu, als het gaat om geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft afstandsnormen of normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). In het kader van de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten in de nabijheid van veehouderijen, zoals in onderhavig geval, dient dan ook bepaald te worden of er mogelijke belemmeringen zijn.

Beoordeling

De meest nabijgelegen veehouderij bevindt zich aan de Deutersestraat 22. Deze veehouderij beschikt over een oprichtingsvergunning d.d. 1 januari 1999, en valt thans onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. De vergunning betreft 50 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (RAV-code A 1.5), 52 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (RAV-code A 3) en 100 stuks vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (toenmalige RAV-code A 5.2, thans RAV-code A 6).

De dierenverblijven van deze veehouderij bevinden zich in het midden en aan de noordzijde van het erfgedeelte. Nabij de zuidelijke terreingrens bevindt zich een opslag voor kuilvoer.

Om te bepalen of dit bedrijf voor een belemmering zou kunnen zorgen is een geuronderzoek uitgevoerd. Voor de berekening van de geurbelasting van de geprojecteerde woningen aan de Deutersestraat is gebruik gemaakt van TNO-implementatie van het NNM (PluimPlus versie 4.3, d.d. 2014, inclusief gebouwmodule).

Geurbelasting

De gemeente Vught maakt op grond van bijlage 1 van de Meststoffenwet deel uit van het landelijk vastgestelde concentratiegebied Zuid. Gezien de aard van de woonomgeving kan voor de geprojecteerde woningen derhalve een geurgrens - waarde worden gehanteerd van 14,0 ouE/m³ als 98-percentiel.

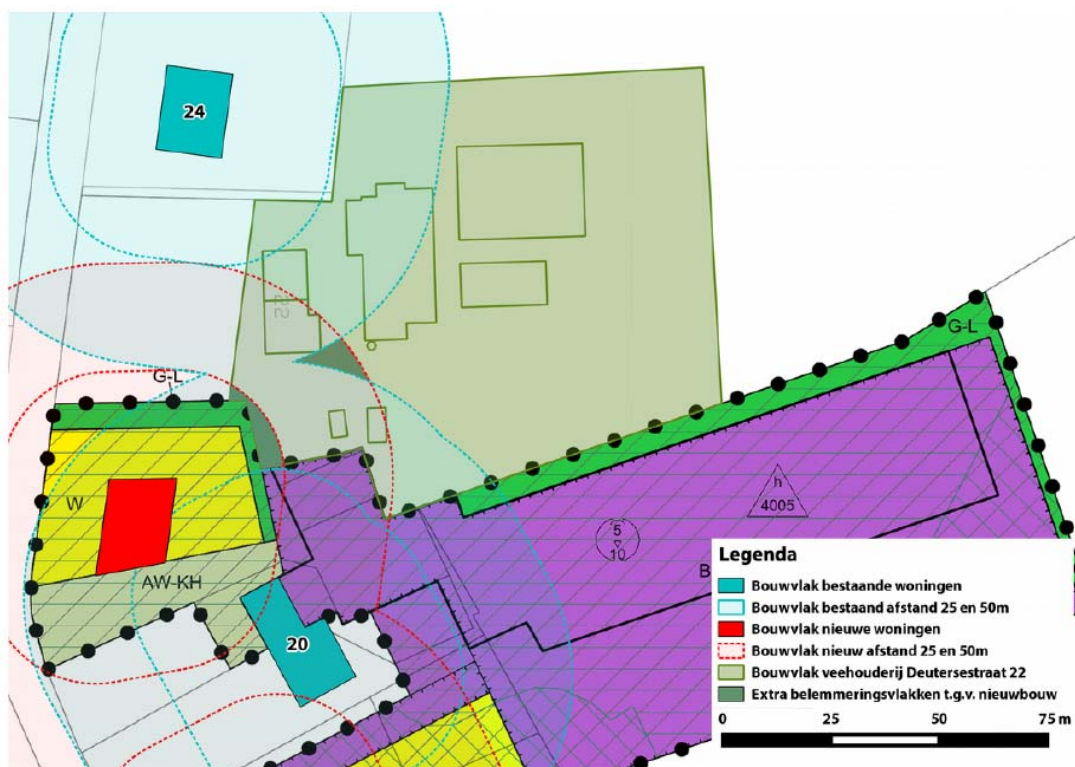
De berekende gecumuleerde geurbelasting vanwege de omliggende veehouderijen bedraagt in de vergunde situatie voor de geprojecteerde woningen maximaal 6 ouE/m³ als 98-percentiel. De te hanteren geurgrenswaarde wordt derhalve ruimschoots gerealiseerd.

In de worst case situatie dat de geuremissie van de nabijgelegen veehouderij aan de Deutersestraat 22 is gesitueerd op de rand van het bouwvlak, bedraagt de gecumuleerde geurbelasting voor de geprojecteerde woningen maximaal 10 ouE/m³ als 98-percentiel. De te hanteren geurgrenswaarde wordt derhalve ook in de worst case situatie ruimschoots gerealiseerd.

Vanwege de berekende geurbelasting veroorzaken de geprojecteerde woningen derhalve geen belemmeringen voor de bedrijfsvoering van de veehouderij aan de Deutersestraat 22.

Afstandsnormen

In de bijgevoegde figuur zijn in blauw de 25- en 50-meterzones rondom de bestaande woningen weergegeven. In rood zijn tevens de 25- en 50-meterzones rondom de nieuwbouwwoningen weergegeven.



25- en 50-meter belemmeringszones vanwege de bestaande woningen (blauw) en vanwege de nieuwbouwwoningen (rood)

Binnen de 50-meterzone rondom de woningen mag de veehouderij niet meer dan 3 m³ agrarische bedrijfsstoffen opslaan. Uit figuur 5.1 blijkt dat ten gevolge van de nieuwbouw deze zone ca. 66 m² groter wordt, ca. 0,7% van het bouwvlak van de veehouderij. Thans bevindt zich in dit gebied het woonhuis van de veehouderij en vindt er geen opslag van agrarische bedrijfsstoffen plaats. Aan deze afstandnorm in het Activiteitenbesluit wordt derhalve voldaan.

Binnen de 25-meterzone rondom woningen mag geen kuilvoeropslag plaatsvinden. Uit het bijgevoegde figuur blijkt dat ten gevolge van de nieuwbouw deze zone ca. 78 m² groter wordt, ca. 0,9% van het bouwvlak van de veehouderij. Thans bevindt zich in dit gebied het woongedeelte van de veehouderij en vindt er geen kuilvoeropslag plaats. Aan deze afstandnorm in het Activiteitenbesluit wordt derhalve voldaan.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de geprojecteerde woningen inzake de geurbelasting vanwege veehouderijen sprake is van een

voldoende woon- en leefklimaat. De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven is voldoende gewaarborgd.

Vanwege de geurbelasting door de omliggende veehouderijen bestaat derhalve geen belemmering voor het realiseren van de geprojecteerde woningen op het terrein van het Caravancentrum Cromvoirt aan de Deutersestraat 20 te Cromvoirt.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan door toedoen van het aspect geur.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt door middel van een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's

waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruikruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden relevante transportassen opgenomen. Onder transportassen worden verstaan:

Per 1 januari 2011 vigeert tevens het “Besluit externe veiligheid buisleidingen” (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

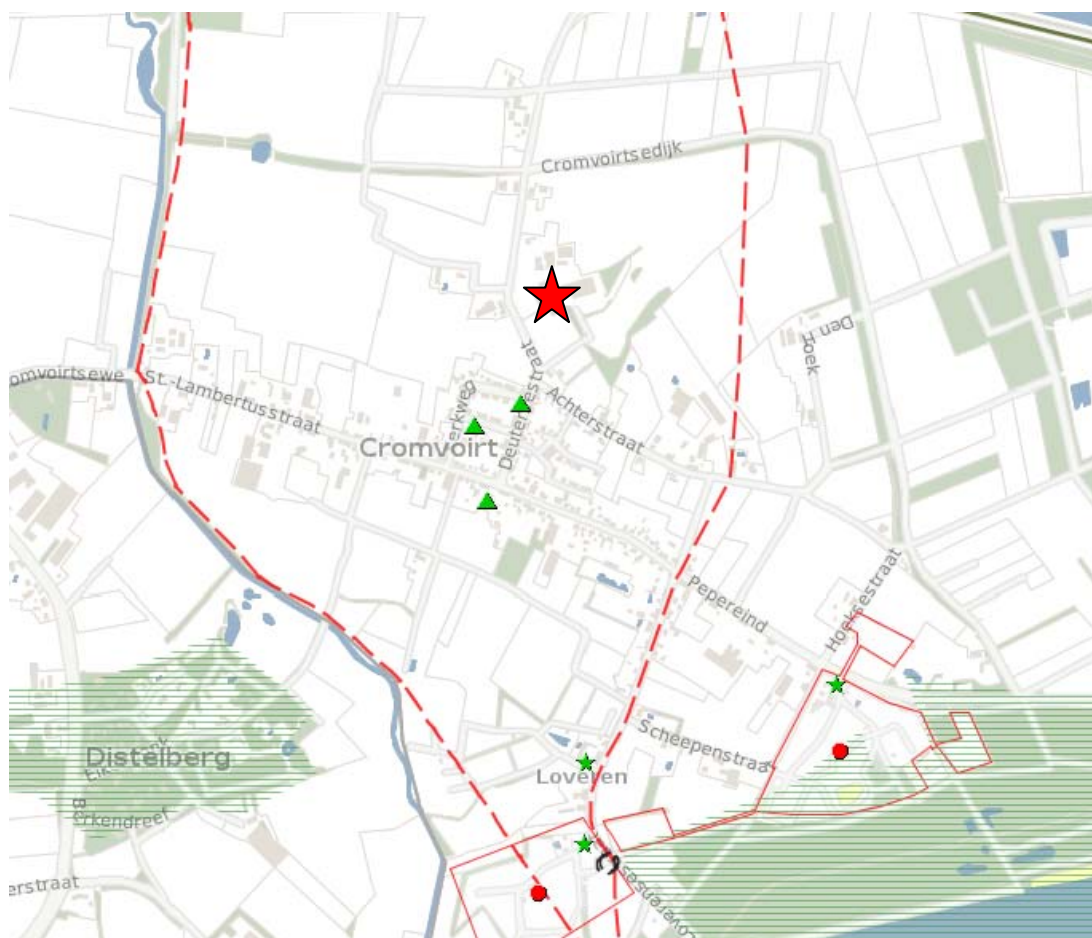
Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

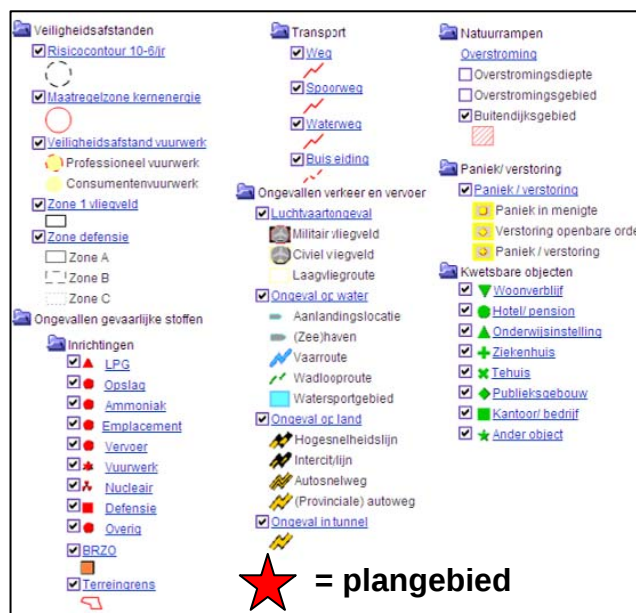
Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant.

Ten aanzien van het deelaspect inrichtingen kan geconcludeerd worden dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid.



Ten aanzien van het deelaspect transport kan worden geconcludeerd dat er geen transportroutes in de omgeving zijn die een belemmering vormen. Ook is het plangebied niet gelegen nabij buisleidingen. Tenslotte kan ten aanzien van het deelaspect luchthavens geconcludeerd worden dat het plangebied niet gelegen is in een radarverstoringsgebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en in de nabije omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet in 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een viertal bouwpercelen voor vrijstaande woningen en de uitbreiding van een bestaand caravancentrum met circa 1.400 m². De uitbreiding van het caravancentrum is met name gericht op het opheffen van de buitenstalling en een efficiëntere indeling van het bouwperceel. Van een extra toename aan verkeersaantrekkende werking door toedoen van deze uitbreiding is derhalve nauwelijks sprake. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.13 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Stap 1:

In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In een uitspraak van de ABRS (18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt gesteld dat de bouw van zes woningen niet gezien hoeft te worden als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Onderhavig plan valt met de ontwikkeling van vier woningen ook binnen deze ondergrens. De in het plan voorziene woningbouwontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Dit neemt niet weg dat de (lokale en financiële) behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd.

Aangezien de bouw van de vier woningen op basis van de ruimte-voor-ruimte regeling plaatsvindt maken deze woningen geen onderdeel uit van het woningbouwcontingent.

De provincie Noord-Brabant hanteert in de Verordening ruimte 2014 voor het begrip bedrijventerrein de volgende definitie: *aaneengesloten terrein met een bruto oppervlakte van ten minste één hectare voor de bedrijfsmatige uitoefening van industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende activiteiten en groothandel met de daarbij behorende voorzieningen, bedoeld voor de vestiging van meerdere bedrijven.*

Het betreffende caravancentrum heeft na de beoogde uitbreiding een oppervlakte van circa 1,1 hectare en is daarmee groter dan de gestelde maat van 1 hectare. Aangezien er echter geen sprake is van een bedrijfsperceel dat bedoeld is voor de vestiging van meerdere bedrijven is er geen sprake van een bedrijventerrein zoals bedoeld in de Verordening ruimte 2014. Op basis daarvan kan gesteld worden dat de uitbreiding van het bedrijfsperceel niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de ladder duurzame verstedelijking en daarmee is het aantonen van een regionale behoefte niet langer noodzakelijk.

Zoals reeds omschreven in hoofdstuk 2 is de ontwikkeling en uitbreiding van het caravancentrum noodzakelijk om in de toekomst te kunnen blijven bestaan en door te ontwikkelen. Dit zorgt voor een lokale vraag naar de uitbreiding van het caravancentrum.

Stap 2 en 3

Deze stappen zijn niet van toepassing in onderhavig geval.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het recent vastgestelde 'Herziening bestemmingsplan buitengebied'.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op het vastgestelde bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2011'.

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.2 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor een omschrijving van de meeste begrippen wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan buitengebied'.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Voor een omschrijving van de wijze van meten wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Herziening bestemmingsplan Buitengebied 2011'.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Kampen- of hoevenlandschap

Deze bestemming geldt voor een deel van de gronden welke nu als buitenstalling in gebruik zijn. Deze gronden zijn bestemd tot behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het kleinschalige cultuurlandschap.

Artikel 4: Bedrijf

Het caravancentrum en de uitbreiding daarvan is geregeld binnen deze bestemming. Specifiek is vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - herstelinrichting voor- en handel in caravans en campers', herstelinrichting voor- en handel in caravans en campers toegestaan is. Alle bebouwing dient gerealiseerd te worden in het bouwvlak.

Artikel 5: Groen

Het plangebied is grotendeels omkadert met houtwallen. Deze worden deels aangelegd in het kader van de benodigde landschappelijke inpassing. Daar waar de gronden uitsluitend bedoeld zijn voor landschappelijke inpassing, is een aanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Door voor deze gronden juridisch vast te leggen dat het gebruik gericht is op de aanleg, behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarde, wordt voldaan aan artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Tevens wordt in deze bestemming ruimte gereserveerd voor de noodzakelijk waterberging.

Artikel 6: Wonen-2

Het noordelijke bouwkvavel is bestemd met de bestemming 'Wonen-2'. Voor dit bouwperceel is vastgelegd dat er één woning is toegestaan waarbij de inhoud van de woning maximaal 750 m³ bedraagt. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag, per woning, niet meer bedragen dan 80 m².

Artikel 7: Wonen-5

De drie zuidelijke bouwkvavels voor de vrijstaande woningen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen-5'. Per bouwperceel is vastgelegd dat er één woning is toegestaan waarbij de inhoud van de woning maximaal 1.500 m³ bedraagt. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen mag, per woning, niet meer bedragen dan 80 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is vastgelegd dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 9: Algemene bouwregels

Dit artikel omvat diverse (bouw)regels ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, bestaande maatvoering en nadere eisen.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd wat in ieder geval als strijdig gebruik gezien wordt. Tevens worden nadere regels vastgelegd ten aanzien van aan huis gebonden bedrijven.

Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel gaat in op afwijkingsmogelijkheden ten aanzien maatvoering, bouwhoogtes en meetverschillen. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien afwijken ten behoeve van mantelzorg.

Artikel 12: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel biedt, onder enkele voorwaarden, de mogelijkheid voor het bevoegd gezag bestemmingsgrenzen te overschrijden.

Artikel 13: Algemene procedureregels

In dit artikel wordt ingegaan procedures die verbonden zijn aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan geboden worden.

Artikel 14: Overige regels

In de overige regels zijn bepalingen vastgelegd ten aanzien van omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde. Dit heeft te maken met de ligging op cultuurhistorisch waardevolle gronden. Tevens is een regeling opgenomen ten aanzien van de opgenomen reconstructiezones (extensiverings- verwevingsgebied).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 15: Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 16: Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Deutersestraat 20, Cromvoirt'.

6 MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.2 Inspraak en (voor)overleg

Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en deze is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de geldende gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee is in artikel 150 van de Gemeentewet onder meer bepaald dat in een gemeentelijke inspraak verordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure.

Het resultaat van de inspraak zal verwoord worden in het 'Verslag overleg en inspraak'.

Overleg

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

Het resultaat van het vooroverleg zal verwoord worden in het 'Verslag overleg en inspraak'.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6 weken ter visie worden gelegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project (voordat een exploitatieplan is vastgesteld) een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden. Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere geregeld is dat eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer komen.