

Bestemmingsplan Hoevensestraat 21a, 23 en 25

Gemeente Vught

Ontwerp



Bestemmingsplan Hoevensestraat 21a, 23 en 25

Gemeente Vught
Ontwerp

Rapportnummer: 211X04297.060836_1_2

Datum: 12 maart 2013

Contactpersoon opdrachtgever: Familie Van Passel-Schamp

Projectteam BRO: Martijn Gerards, Jeroen Miellet, Eveline Kramer,
Grietje Pepping,

Concept: 24 december 2010, 24 februari 2012
8 maart 2012

Voorontwerp: 16 oktober 2012, 7 november 2012

Ontwerp: 12 maart 2013

Vaststelling:

Trefwoorden: Bestemmingsplan, Hoevensestraat 23-25, gemeente
Vught

Bron foto kافت: Hollandse hoogte 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding en doel van het plan	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Nieuwe situatie	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	6
3. BELEID	7
3.1 Nationaal beleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN	11
4.1 Geluid	11
4.2 Bedrijven en milieuzonering	12
4.3 Bodem	12
4.4 Natuurwaarden	13
4.4.1 Natuurwetgeving	13
4.4.2 Methode	14
4.4.3 Ecologische gebiedsbeschrijving	14
4.4.4 Gebiedsbescherming	15
4.4.5 Beschermde soorten	16
4.4.6 Conclusie en advies	18
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Externe veiligheid	19
4.7 Archeologie	19
4.8 Water	21

5. JURIDISCHE PLANOPZET	25
5.1 Algemene opzet	25
5.2 Toelichting op de verbeelding	25
5.3 Toelichting op de regels	25

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
---------------------------------------	-----------

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel van het plan

De familie Van Passel-Schamp is voornemens op in het plangebied Hoevensestraat 21a, 23 en 25 de bestaande fotostudio te slopen en een woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken dient er een planologisch-juridische procedure gevolgd te worden. Om deze te kunnen doorlopen is deze herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Aan de ontwikkeling wordt meegewerkt door de gemeente Vught, mits de twee woningen, genummerd als Hoevensestraat 23/25 samengevoegd worden. Daarnaast dient het voormalige bedrijfspand (nummer 21a) te worden gesloopt. Deze gewenste fasering zal terug moeten komen in dit bestemmingsplan.

Het einddoel van het plan is het mogelijk maken van de toevoeging van een woning, ter plaatse van de huidige bedrijfsbestemming. Om de bovengenoemde fasering juridische-planologisch vast te borgen, is ervoor gekozen in dit plan de huidige bestemmingen vast te leggen, aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid voor het omschakelen van bestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen-2' en het vergroten van het bouwvlak ter plaatse van 'Wonen-2'. Hiermee wordt de gewenste fasering geborgd in het bestemmingsplan, omdat:

- Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning pas mogelijk wordt gemaakt na het samenvoegen van de woningen Hoevensestraat 23 en 25;
- Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning pas mogelijk wordt gemaakt na het slopen van de bedrijfsbebouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Hoevensestraat in Vught. Het perceel ligt ten westen van de kern Vught. Figuur 1 illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 1 Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk zal de huidige en de toekomstige situatie worden beschreven. Tevens wordt hier vermeld wat er volgens het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader beschreven. Hier wordt onderscheid gemaakt in nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 worden de milieuhygiënische aspecten beschreven waaraan onderhavig plan is getoetst. Hier wordt onder andere ingegaan op luchtkwaliteit, geluidhinder en flora en fauna. Hoofdstuk 5 geeft de juridische planopzet weer en het zesde en laatste hoofdstuk beschrijft de economische uitvoerbaarheid.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

De locatie ligt aan de zuidzijde van de Hoevensestraat. De Hoevensestraat is een smal en landelijk weggetje aan de uiterste westzijde van Vught op enige afstand ten noorden van het woongebied de Vughtse Hoeven. De weg maakt ter hoogte van de locatie onderdeel uit van het buitengebied. Meer in westelijke richting is de weg onverhard en voert door een bosgebied dat onderdeel is van het buitengebied van de gemeente. Het plangebied heeft nu deels een bedrijfsbestemming en deels een woonbestemming. De huidige bebouwing op de locatie bestaat uit een loods van circa 240 m² een woongebouw met twee wooneenheden (twee-aan-een-geschakeld). Het bedrijfsgebouw staat op de zuidwestgrens van het perceel aan de rand van het agrarisch gebied dat zich uitstrekt tussen de Hoevensestraat en de woonwijk de Vughtse Hoeven. Tussen het bedrijfsgebouw en de Hoevensestraat is het terrein grotendeels verhard en dient als parkeerterrein voor het bedrijfsgebouw.

Ten westen van het plangebied is bos gelegen. Ten noorden van de Hoevensestraat is sprake van een pachthoeve van stichting 'Het Brabants Landschap' en een aantal woningen. De bebouwing in en in de direct omgeving van het plangebied vormen een kleine bebouwingsconcentratie. In oostelijke richting voert de Hoevensestraat in de richting van de N65 en het dorpshart van Vught.

2.2 Nieuwe situatie

Door gebruik te maken van de in de regels opgenomen wijzigingsbevoegdheid kan na de sloop van het bestaande bedrijfsgebouw de toekomstige vrijstaande woning met een oppervlak van c.a. 1000 m² worden gerealiseerd. Tevens wordt als voorwaarde gesteld dat de woning die in de huidige situatie is gesplitst in twee wooneenheden wordt gewijzigd in één vrijstaande woning.

Voor de bouw van de nieuwe woning worden de aanwezige verhardingen verwijderd. De bestaande beplanting zal waar mogelijk worden gehandhaafd. Het nieuwe woonhuis wordt gebouwd in de lijn van de bestaande woningen Hoevensestraat 21 en 25. De afstand vanaf de voorste perceelgrens tot de voorgevel van de woning bedraagt derhalve 12 meter en bevat derhalve diepe voortuin. De minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter. De goot- en nokhoogten komen overeen met de bouwregels onder de bestemming 'Wonen 2' en bedragen derhalve (respectievelijk) maximaal 6 en 9 meter. Op het terrein dienen tenminste 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

De beoogde architectuur van het woonhuis dient bij te dragen aan een harmonieus geheel van de bebouwde omgeving: voor ogen staat een beeldkwaliteit die zich laat omschrijven als “hedendaags traditioneel”. Gedacht wordt daarbij aan gemetselde gevels met staande gevelopeningen en de hoofdbouwmassa afgedekt met een kap.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2011’. Het perceel Hoevensestraat 25 heeft dit plan relevante bestemming ‘Wonen 2’ en de aanduiding ‘twee-aan-een’. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan één twee-aan-een geschakelde (burger)woning met een inhoud van 600 m³ en bijgebouwen tot 80 m². Het perceel Hoevensestraat 21a en 23 heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – fotostudio’ (21a) en ‘twee-aan-een’ (23). Binnen deze bestemming zijn toegestaan een bedrijfsruimte van 289 m² en een (twee-aan-een geschakelde) bedrijfswoning van 750 m³.

3. BELEID

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Nationaal beleid

In de Nota Ruimte¹ wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevervullende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en -regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor,

¹ De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

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

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een woning op een bebouwd perceel. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de het bebouwingslint in tact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant²

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de nieuwbouw van een woning aan de Hoevensestraat in Vught en het samenvoegen van de twee woningen genummerd als Hoevensestraat 23 en 25. Aan de ene kant wordt derhalve een woning toegevoegd, onder voorwaarde dat de twee woningen, Hoevensestraat 23 en 25, één wooneenheid wordt.

De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving daarvan is dat het agrarisch landschap betneereft waar bebouwing wordt afgewisseld met groene onbebouwde plekken. De bebouwing, al dan niet landschappelijk ingepast, heeft een agrarisch karakter en is veelal van een hoge cultuurhistorische waarde.

De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de directe omgeving daarvan blijft met de voorgestane ontwikkeling behouden. Met de functieverandering is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien bestaande bedrijfsopstallen worden gesloopt ten behoeve van de realisatie van een vrijstaande woning. Daarnaast worden de twee woningen, Hoevensestraat 23 en 25 samengevoegd. In het ontwerp wordt rekening gehouden met de omgeving. Het bouwplan zal op een zorgvuldige manier architectonisch ingepast worden.

² Verordening ruimte Noord-Brabant, vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010 en 1 maart 2011 in werking getreden.

De bouw van één nieuwe woning onder voorwaarde van de sloop van bestaande bedrijfsopstallen en het samenvoegen van de woningen Hoevenestraat 23 en 25 vormt geen grootschalige stedelijke ontwikkeling, waarbij geen sprake is van een toevoeging van wooneenheden en stuit niet op belemmeringen. Daarnaast is per saldo sprake van ontstening van de locatie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Landelijk gebied 2009 gemeente Vught

De structuurvisie Landelijk gebied 2009 van de gemeente Vught vormt een integraal strategisch ruimtelijk beleidskader, waarin eventueel conflicterende (sectorale) belangen kunnen worden gewogen bij de verdere uitvoering van beleid. De structuurvisie biedt het strategisch en juridisch kader voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Vught maakt deel uit van een grotere regio waardoor ook in dat kader ruimtelijke en functionele afwegingen worden gemaakt. Vught ligt op de overgang van het hoogdynamische stadsgewestelijke landschap van de stedelijke regio Waalbos en het buitengebied. De stedelijke druk en dynamiek zijn in het plangebied aanwezig wat kan leiden tot spanningen in de ruimtelijke kwaliteit en natuurlijke omgeving van het gemeentelijk grondgebied, maar biedt juist ook kansen.

In de structuurvisie wordt ten aanzien van verspreide stedelijke functies gesteld dat: buiten de bebouwde kom van Cromvoirt en Vught wonen alleen mogelijk is op basis van functieverandering van bestaande bouwpercelen. Onderhavig plan voorziet in zo'n functieverandering.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op basis van deze structuurvisie gelegen in het deelgebied 'landgoederen' voor dit plan geldt dat het behoud van de landgoederen en versterking van de samenhang tussen bebouwing en landschappelijke aanleg uitgangspunt zijn. Onderhavig plan voldoet hieraan door bedrijfsbebouwing te verwijderen en een woonhuis terug te brengen. Deze ontwikkeling zorgt voor 'ontstening' van het plangebied, waardoor het in de beoogde situatie passender is in de landgoederenzone.

4. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Geluid

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

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Een woning is een geluidgevoelig object. De beoogde woning ligt binnen de onderzoekszone van de Hoevensestraat. Om die reden is voor de ontwikkeling een akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaaï) uitgevoerd. In deze paragraaf wordt slechts de conclusie weergegeven. De gehele rapportage is opgenomen in de bijlage.

De N65 bevat 2 x 2 rijstroken. Bij dergelijke wegen hoort een onderzoekszone van 400 meter. Vanuit de as van de weg, in het midden van de 2 x 2 rijbanen, is het plangebied op een afstand van 407 meter gelegen. De geluidsbelasting van de N65 op de gevels van de te realiseren hoeft derhalve niet te worden berekend.

Conclusie akoestisch onderzoek wegverkeer³

Op een waarneemhoogte van respectievelijk 4,5 en 7,5 meter wordt ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde met 1dB overschreden. Er dient derhalve een Hogere Waarde procedure te worden doorlopen. Op deze wijze kan het initiatief toch doorgang vinden. Als ontheffingscriterium kan worden aangedragen dat de beoogde bebouwing bestaande bebouwing vervangt.

De nieuwe woning wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Indien van de wijzigingsbevoegdheid gebruik

³ Akoestisch onderzoek wegverkeer bouwplan Hoevensestraat 21-25 te Vught. K+. nr. WS/SL/M11 299.801. 6 oktober 2011.

gemaakt gaat worden, dient bij de procedure tevens de hogere waarde procedure te worden doorlopen en vastgesteld.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkel woningen. Daarnaast worden er binnen het plangebied alleen woningen gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.3 Bodem

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

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en PAK. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het frea-tisch grondwater is niet verontreinigd.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (op basis van bronnenonderzoek en verkennend veldbezoek) is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

4.4.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Natuurbeschermingswet en planologische gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuurgebieden en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciale beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

4.4.2 Methode

In de quick-scan worden de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 12 januari 2011 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Aan de hand van de ontwerptekening is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Naast een veldbezoek is tevens een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens reeds een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek wordt een effectinschatting gemaakt. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.3 Ecologische gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern van de gemeente Vught. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoevensestraat met daaraan vrijstaande woningen. De oostzijde wordt begrensd door de vrijstaande woning en oprit aan Hoevensestraat 21 en daarnaast door een open weidegebied. De zuidzijde

wordt door agrarische (maïs)akkers begrensd en de westzijde door een bosgebied. Het bosgebied maakt deel uit van de EHS zoals is vastgesteld in de Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is momenteel deels bebouwd. Het perceel waar het hier om gaat heeft een oprit en een aangelegde tuin. De bomen en struiken in het plangebied zijn allemaal aangeplant (in 1984). Het grootste gedeelte van het plangebied is verhard, er is een grote rechthoekige loods op het terrein aanwezig. Deze loods wordt enkel nog voor opslag en stalling van spullen gebruikt. Aan de buitenkant naast de loods staan sparren- en beukenbomen en o.a. Laurierkers, Hulst en sierheesters. Tussen de loods en de bestaande woning in staan enkele dennenbomen. Klimop komt in het gehele plangebied voor; de loods is hiermee overwoekerd.

4.4.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', ligt op meer dan 3 km afstand van het plangebied. Effecten van de voorgenomen ontwikkeling op beschermde gebieden zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met de wettelijke gebiedsbescherming van natuurwaarden.

Het projectgebied valt ook buiten de door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), maar wordt hierdoor wel omringd zoals is te zien op de Kaart Verordening Ruimte van de Provincie Noord-Brabant (figuur 4). Het plangebied zelf is door de provincie aangewezen als Groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud én ontwikkeling van natuur en water (-beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw.



Figuur 4: Uitsnede kaart Verordening Ruimte . het plangebied is met een rode cirkel globaal aangegeven. Doordat het projectgebied in de Groenblauwe mantel ligt en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling direct tegen de EHS aan plaatsvindt moet er vanuit provinciaal beleid rekening gehouden worden met de planologische bescherming van natuurwaarden. Binnen de Groenblauwe Mantel kunnen initiatieven worden toegestaan, mits deze strekken tot behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden van het gebied. De ecologische waarde van het plangebied wordt voornamelijk gevormd door het aanwezige groen in de tuinen. Het plangebied zal slechts marginaal onderdeel zijn van het foerageergebied van kleine zoogdieren, zoals muizen, spitsmuizen en konijnen en van vogelsoorten, zoals merels, mezen, mussen en Houtduif. Direct daarachter ligt de open maïsakker.

Voor de ontwikkeling van een nieuw woonhuis met aanliggende tuin zal de rechthoekige loods afgebroken moeten worden. Mogelijk versturende effecten van sloop- en woningbouwplannen zijn: versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit etc. Er is een inschatting gemaakt van de te verwachten effecten van de woningbouw en ontwikkeling van dit plangebied op de aanwezige natuurwaarden van het EHS gebied en de functionaliteit van de Groenblauwe mantel.

Verstoring door licht, geluid en trillingen in het gebied zal tijdens de bouwwerkzaamheden toenemen, maar daarna zijn de negatieve effecten van deze factoren marginaal, in het huidige gebruik is het plangebied aan gelijke geluidsinvloeden blootgesteld. In de huidige situatie zijn slechts enkele aangeplante bomen rondom de bestaande loods in het plangebied aanwezig, en wordt het plangebied gedomineerd door Klimop. Door de bouw van een nieuw woonhuis zal de totale verharding binnen het plangebied afnemen. De ecologische waarde van het gebied verandert door de omvorming tot woonhuis met tuin. Het is te verwachten dat door de voorgenomen ontwikkeling de natuurwaarden zal versterken, aangezien in de huidige situatie er meer verharding is en een lage biodiversiteit in het plangebied.

4.4.5 Beschermde soorten

Flora en vegetatie

De begroeiingen in het plangebied bestaat slechts uit algemene soorten en wordt gedomineerd door spar, den en Klimop. De provinciale gegevens laten zien dat Gewone salomonszegel, Hulst en Lelietje-van-dalen kunnen voorkomen binnen het plangebied. Deze soorten zijn niet wettelijk beschermd of opgenomen op de Rode Lijst van bedreigde plantensoorten, maar zijn wel indicatief voor een goed ontwikkelde bosvegetatie. Volgens de provinciale gegevens komen de genoemde soorten voornamelijk voor in het aangrenzende bosgebied. Het verdwijnen van een enkel exemplaar in de tuin heeft geen effect op populatieniveau. Het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten in het plangebied is op basis van het veldbezoek en de geraadpleegde bronnen redelijkerwijs uit te sluiten.

Zoogdieren

In het plangebied zijn, behalve loopsporen van reeën en molshopen, tijdens het veldbezoek geen sporen van beschermde diersoorten waargenomen. Behalve Ree en Mol kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1, zoals Veldmuis en Konijn, op enige wijze in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van strenger beschermde grondgebonden soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Tevens is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en invliegmogelijkheden in de bestaande bebouwing). In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen waargenomen. De te slopen bebouwing is aan zowel de buitenzijde als de binnenzijde geïnspecteerd. Daarbij zijn geen invliegmogelijkheden geconstateerd. Het plangebied is verder gezien de beperkte omvang en het huidige gebruik en het ontbreken van lijnstructuren verwaarloosbaar als onderdeel van een foerageergebied of vliegroute van vleermuizen.

Vogels

In en rondom het plangebied zijn verder geen soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009) aangetroffen. Wel zijn tijdens het veldbezoek soorten als Koolmees, Boomklever, Ekster, Merel en Houtduif waargenomen. Deze en andere algemene soorten kunnen broeden in en rondom het plangebied.

Vogelnesten van de betreffende soorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de beplantingen en de loods weg te halen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Overige diersoorten

Het voorkomen van vissen in het plangebied is uit te sluiten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen heeft het plangebied slechts een marginale functie. De winter is echter een slechte periode om ongewervelde dieren waar te nemen. Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied echter weinig waarde vanwege het ontbreken van geschikte biotopen. Negatieve effecten op deze soortgroepen zijn derhalve redelijkerwijs uit te sluiten.

4.4.6 Conclusie en advies

Omdat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling tegen de EHS aan zal plaatsvinden en omdat het plangebied zicht in de Groenblauwe mantel bevindt, moeten nadelige effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de natuur worden verzacht. Het plan ligt binnen de provinciaal begrensde Groenblauwe Mantel, waarin behoud en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden leidend is. Door de geringe aanwezigheid van bijzondere natuurwaarden, zullen de natuur- en landschapswaarden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling niet geschaad en mogelijk zelfs versterkt worden (door de afname van de verhardingen in het plangebied en nieuwe aanleg van een tuin). Het plan is daarmee in overeenstemming met het natuurbeleid zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van vogelnesten in de broed- en nestperiode, is het aan te bevelen om de beplanting weg te halen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

4.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden

voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

4.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Conclusie

De nieuw te realiseren woning is niet gelegen binnen het invloedsgebied externe veiligheid ten gevolge van transport van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of buisleidingen. Daarnaast zijn er in de omgeving geen Bevi bedrijven aanwezig. Na der onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.7 Archeologie

Op de Archeologische Verwachtingenkaart van de provincie Noord-Brabant ligt het plangebied binnen een zone waarvan de archeologische waarde middelhoog tot hoog is. In overleg met de gemeente Vught is besloten dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek beschreven.

Conclusie

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging in een overgangsgebied van hoog naar laag (droog naar nat), een hoge archeologische verwachting voor resten van tijdelijke kampelementen uit het laat-paleolithicum tot en met de bronstijd. Voor resten van grotere en meer permanente nederzettingen uit deze perioden alsmede voor nederzettin-

gen uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen, geldt gezien de ligging in een relatief laag gelegen, natte zone, een lage verwachting. Voor resten van huisplaatsen en uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd, geldt een middel-hoge verwachting. Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 8 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied behalve op één locatie langs de westrand, tot diep in de C-horizont verstoord is. Deze verstoring is het diepst tegen de noordoostgrens waarin het verleden een huisbrandolietank is verwijderd. Het naboren met een edelmanboor met een diameter van 15 cm en het zeven van het hiermee opgeboorde zand heeft binnen het plangebied slechts relevante archeologische indicatoren opgeleverd in boring 3. Hier is onder in de oorspronkelijk bouwvoor, houtskool aangetroffen.

De aangetroffen indicatoren zijn vooralsnog onvoldoende om het plangebied helemaal vrij te geven. Indien op het deel van het plangebied rond boring 3 (de zuidwesthoek van het plangebied tot aan de huidige bebouwing en boorpunt 7), in de toekomst graafwerkzaamheden zijn gepland die dieper reiken dan een halve meter beneden het huidige maaiveld, dienen deze voorafgegaan te worden door een proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd archeologisch onderzoeksbureau aan de hand van een speciaal hiertoe op te stellen Programma van Eisen (PvE).

Voor de overige delen van het plangebied geldt deze beperking echter niet. Hier geven de ingrijpende bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren, geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn hier tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Vught, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.8 Water

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

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

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

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 planperiodes 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.

Samenwerking met de waterbeheerder

Het bestemmingsplan dient door de gemeente te worden voorgelegd aan waterschap De Dommel.

Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden. Dit is een zandige bodemsoort met een tamelijk humusrijke (zwarte) bovenlaag. De grondwaterstanden liggen tamelijk diep. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt circa 40 tot 80 cm beneden het maaiveld. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt meer dan 140 centimeter beneden het maaiveld.

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

⁴ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De omliggende percelen worden deels omgeven door ondiepe greppels/sloten.

Riolering

Langs de Hoevensestraat is drukriolering aanwezig. Hier kan voor de vuilwaterafvoer op worden aangesloten. Hemelwater wordt, zoals hiervoor vermeld, niet via het riool afgevoerd. In het volgende alinea wordt verder op dit aspect in gegaan.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkelingen

Onderhavige ontwikkeling betreft slopen van een bestaande loods, waarvoor in de plaats een woonhuis met bijgebouw wordt teruggebouwd. De te slopen loods heeft een oppervlak van circa 240 m². De woning heeft een oppervlak van circa 100 m² en een bijgebouw met een maximaal 80 m².

Daarnaast zal het nu nog grotendeels verharde terrein in de beoogde situatie aanzienlijk minder verharding bevatten. Er mag dus gesteld worden dat met deze ontwikkeling een teruggang van het verharde oppervlak wordt bewerkstelligd.

Een dergelijke ontwikkeling is positief voor de plaatselijke waterhuishouding. Een groter deel van het hemelwater kan in de toekomst op natuurlijke wijze in de bodem wegzakken. Regenwater van daken kan, net als in de huidige situatie in de bodem en/of aangrenzende greppels wegzakken.

Met het oog op een behoud van een goede grond- en oppervlaktewaterkwaliteit mogen oppervlakken die met hemelwater in aanraking komen niet worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen.

Het plangebied ligt in een zone waar de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand tot 40 centimeter onder het maaiveld kan stijgen. Bij ondiepe grondwaterstanden bestaat kans op natte/ vochtige woningen of natte kruipruimten. Over het algemeen wordt een minimale ontwateringsdiepte (afstand tussen bouwpeil en de grondwaterspiegel) aanbevolen van circa 1,0 meter. Er wordt dan ook aanbevolen om het bouwpeil van de woning enige decimeters boven het huidige maaiveld te realiseren. Op deze wijze wordt een goed (droog) woon- een leefklimaat verzekerd. Naast beperkt ophogen kan ook kruipruimteloos worden gebouwd. De ontwateringsdiepte is een aandachtspunt voor de ontwikkelings-/ bouwfase.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van het waterbeheer zijn er geen belemmeringen voor het initiatief; Verharde oppervlakken zullen afnemen als gevolg van deze ontwikkeling. Dit betekent vanuit waterhuishoudkundig oogpunt een positieve ontwikkeling.

Aandachtspunt in de ontwikkelings-/ bouwfase is de geringe ontwateringsdiepte.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (vooraafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Hoevensestraat 21a, 23 en 25' van de gemeente Vught bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding is de bestemming 'Wonen' opgenomen.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemming 'Wonen'

Op de verbeelding is de bestemming te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 – Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 – Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 – Bedrijf

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsdoeleinden en de daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen.

Bouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen geldt dat de de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen niet meer mogen bedragen dan is aangeduid op de verbeelding; de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 3 meter bedragen.

Voor bedrijfswoningen geldt dat slechts een bedrijfswoning is toegestaan. Dit betreft uitsluitend de bestaande bedrijfswoning. Hierbij geldt onder andere dat de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ mag bedragen exclusief onderkeldering. De goothoogte van bedrijfswoningen mag maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen;

Artikel 4 – Wonen

Gebruik

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Voor het bouwen van de woning geldt dat maximaal 1 vrijstaande woning per bouwvlak is toegestaan. De goot- en bouwhoogte mogen 6 respectievelijk 9 meter bedragen. De inhoud bedraagt maximaal 600 m³. Daarnaast mag een bijbehorend bouwwerk worden opgericht.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 – Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Artikel 7 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van het bestemmingsplan. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Artikel 8 – Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

In deze wijzigingsregels is het toevoegen van een vrijstaande woning ter plaatse van de huidige bestemming 'Bedrijf' (indirect) mogelijk gemaakt. Hieraan zijn enkele

voorwaarden gesteld. Met name van belang is dat de splitsing van het pand Hoevensestraat 25 en de sloop van de bedrijfsbebouwing (gewezen fotostudio) zijn afgerond alvorens het toevoegen van een vrijstaande woning op Hoevensestraat 23 juridisch-planologisch bestendig kan worden.

Artikel 9 – Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking, wijzigingsbevoegdheid en nadere eisen. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Algemene wet bestuursrecht.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen

Artikel 10 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 11– Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

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.

6.1.1 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 inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak zal plaatsvinden volgens de in de inspraakverordening opgenomen procedure. Het resultaat van de inspraak is verwoord in het 'Verslag overleg en inspraak'. Door het waterschap en door de provincie is aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan. Het verslag is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

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 de inspraak is verwoord in het 'Verslag overleg en inspraak'. Naar aanleiding van de inspraak reacties is de toelichting op enkele punten verduidelijkt. Het ruimtelijk plan is echter niet gewijzigd. Het verslag is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

6.1.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoevenestraat 21a, 23 en 25' zal conform artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6 weken ter visie worden gelegd.

6.2 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.

