BESTEMMINGSPLAN

NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022

Versiedatum: 8-3-2023

RHO ADVISEURS

Bestemmingsplan ‘NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022’

Toelichting

Gemeente Vught

Vastgesteld

Versiedatum: 9-3-2023

NL.IMRO.0865.bgBPHerzGrnschhv-VG01

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding 7

1.1. Aanleiding 7

1.2. Ligging en plangrenzen 8

1.3. Geldende bestemmingsplannen 9

1.4. Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2. Projectprofiel 11

2.1. Landgoed De Groensche Hoeven 11

2.2. Plangebied 11

2.3. Beoogde ontwikkeling 12

Hoofdstuk 3. Beleidskader 15

3.1. Rijksbeleid 15

3.2. Provinciaal beleid 17

3.3. Gemeentelijk beleid 23

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten 27

4.1. Archeologie 27

4.2. Water 29

4.3. Flora en fauna 36

4.4. Verkeer en parkeren 38

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen 39

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit 39

4.7. Geluid 39

4.8. Luchtkwaliteit 40

4.9. Bedrijven en milieuzonering 43

4.10. Geur 45

4.11. Externe veiligheid 46

4.12. Trillingen 51

4.13. Niet gesprongen explosieven 51

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid 53
5.1. Economische uitvoerbaarheid 53
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving 55
6.1. Onderdelen bestemmingsplan 55
6.2. Toelichting op de verbeelding 55
6.3. Toelichting op de regels 55

Bijlagen 61

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Nabij de Groensteeg in Vught ligt Landgoed Groensche Hoeven. Dit is een nieuw landgoed dat momenteel in ontwikkeling is. Om het landgoed mogelijk te maken is op 17 december 2015 het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven” vastgesteld. Het te realiseren landgoed bestaat oorspronkelijk grofweg uit de volgende drie onderdelen:

- Realisatie van een waterplas;
- Toevoeging van zeven landhuizen rondom deze plas;
- Realisatie van nieuwe natuur (15 ha).

Op 16 december 2020 werd de symbolische eerste boom van velen geplant die onderdeel uit gaan maken van de nieuwe natuur in het projectplan de Groensche Hoeven. Ook de benodigde vergunning voor het graven van de waterplas is inmiddels aangevraagd. De realisatie van de woningen is nog niet zo ver. Het gaat immers om woningen met een inhoud van maximaal 1.500 m³ en hier blijkt momenteel te weinig behoefte aan te zijn. Daarom heeft initiatiefnemer gemeente Vught verzocht het plan aan te passen in die zin dat het aantal nieuwe woningen van zeven naar dertien wordt uitgebreid. Het gaat in dit geval om twaalf woningen tot 750 m³ en één landhuis van 1.500 m³, waardoor de bouwmassa nagenoeg gelijk blijft. Per brief van 20 december 2021 het college van B&W principemedewerking verleend aan dit verzoek, onder de voorwaarde dat hiervoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.



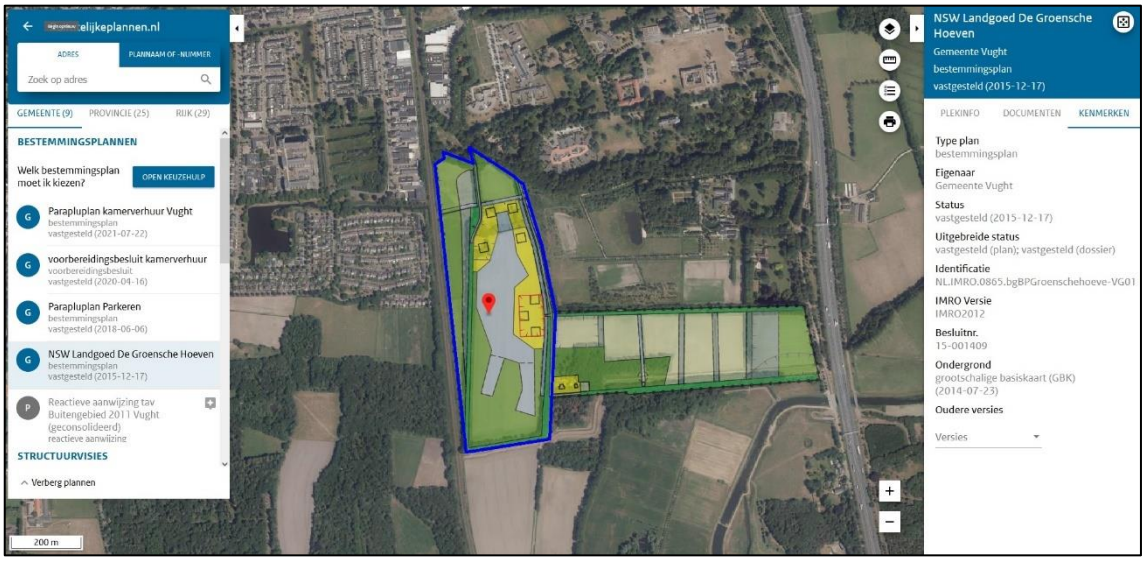
Luchtfoto met ligging van het plangebied (blauw omcirkeld) (Bron: http://pdokviewer.pdok.nl/)

1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Vught. Het perceel is gelegen nabij de Groensteeg, ten zuiden van zorgpark Voorburg en grofweg tussen de rijksweg A2 (oosten), de Essche Stroom (zuidoosten) en het spoor tussen ’s-Hertogenbosch en Boxtel (westen).



Luchtfoto van het plangebied (blauw omlijnd) (Bron: http://pdokviewer.pdok.nl/)



Uitsnede van geldende bestemmingsplan. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is blauw omlijnd. (Bron: http://pdokviewer.pdok.nl/)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven”, vastgesteld 17 december 2015;
- Bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren”, vastgesteld 6 juni 2018;
- Bestemmingsplan “Parapluplan kamerverhuur Vught”, vastgesteld 22 juli 2021.

Voorliggend bestemmingsplan is in beginsel een herziening van het geldende bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven”. Voor zover van toepassing en noodzakelijk worden daarin ook de regels uit beide vastgestelde parapluplannen verwerkt.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022” bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en de verantwoording van alle relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Projectprofiel

2.1. Landgoed De Groensche Hoeven

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van Landgoed De Groensche Hoeven. Dit betreft een nieuw aan te leggen landgoed van circa 38,5 ha. Voor het nieuwe landgoed zijn 31,5 ha agrarisch bestemde gronden en ruim 1 hectare woonbestemming ingebracht. Het programma van het landgoed voorziet in 15 ha nieuwe natuur en zeven woningen van 1.500 m³. Ook de 2,5 ha bestaand bos en de drie bestaande woningen aan de Beukenlaan worden ongewijzigd gehandhaafd.

Binnen het plangebied Groensche Hoeven zijn voorts twee plandelen te onderscheiden. Het westelijke plandeel bevindt zich tussen de oostelijke Groensteeg en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Boxtel. Het oostelijke plandeel bevindt zich tussen de oostelijke Groensteeg en rijksweg A2.

Voor de realisatie van het landgoed is in 2015 het bestemmingsplan "NSW Landgoed De Groensche Hoeven" vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn de uitgangspunten voor (het ontwerp van) de landgoedontwikkeling terug te lezen. Voorliggend bestemmingsplan beperkt zich slechts tot het op onderdelen herzien van het westelijke deel van het oorspronkelijke plangebied.

2.2. Plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijke deel van Landgoed De Groensche Hoeven, tussen de oostelijke Groensteeg en de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Boxtel. De oppervlakte bedraagt ca. 21,6 ha. Oorspronkelijk was in dit gebied een cluster van twee voormalige boerderijen (Groensteeg 1 en 2) met woonbestemming aanwezig, met een gezamenlijke oppervlakte van 0,78 ha. Binnen dit plandeel is ongeveer 19,5 ha aan agrarische gronden ingebracht ten behoeve van de landgoedontwikkeling. Verder komen binnen dit plandeel enkele belangrijke structuren voor:

- een A-watergang: beschermd met de legger van het waterschap en belangrijk voor de afwatering van een deel van de woonwijk Vught-Zuid richting de Essche stroom (oostelijke richting);
- de halfverharde laan Groensteeg (de oostelijke van de twee Groenstegen): de hoofdontsluitingsroute van het landgoed en tevens in gebruik als recreatieve fietsroute, eveneens een behoudenswaardig groenelement binnen het landgoed;
- de onverharde laan Groensteeg (de westelijke van de twee Groenstegen): een behoudenswaardig groenelement binnen het landgoed.

2.3. Beoogde ontwikkeling

Ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan voor landgoed De Groensche Hoeven wordt dat plan op een aantal onderdelen herzien:

- Toevoegen zes extra wooneenheden;
- Nieuw ontwerp waterplas met bijbehorende voorzieningen (o.a. vlonders/steigers);
- Aanleg nieuwe natuur.

Nieuwe woningen

Het oorspronkelijke bestemmingsplan, vastgesteld in 2015, voorziet in een waterplas met aan de noord- en oostzijde één woonbestemming. Binnen die woonbestemming zijn twee clusters met bouwvlakken aanwezig. Binnen ieder bouwvlak is het mogelijk een landhuis met een inhoud van 1.500 m³ op te richten. Achteraf is gebleken dat er te weinig behoefte bestaat aan dit type woning. Daarom wordt binnen zes van de zeven bouwvlakken de mogelijkheid geboden om twee woningen van maximaal 750 m³ te bouwen, in plaats van één landhuis van 1.500 m³. Deze mogelijkheid blijft binnen één van de bouwvlakken wel bestaan.

Als bijlage 2 bij de regels is het beeldkwaliteitplan opgenomen waaraan de nieuwe woningen moeten voldaan. Hierna volgen de belangrijkste keuzes en eigenschappen van het plan.

De woningen zijn gepositioneerd rondom de waterplas in een groene setting. De architectuur is ingetogen en tijdloos. De woningen zijn opgebouwd uit massa's met verschillende kaprichtingen, gedekt met pannen of leien. De gevels bestaan overwegend uit baksteen. Een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur. De tuinafscheiding op het voorerf mag een hoogte hebben tot 1 meter met een uitstraling van levendig groen. In het achtererf behoort een hek in een haag tot de mogelijkheden.

Het klassieke landhuis (de woning met maximumvolume 1.500 m³) vormt een uitzondering op de bovenstaande omschrijving. Deze woning is gepositioneerd aan het eind van een lange laan en heeft een formeel karakter. De architectuur straalt allure uit. Er is een toegang tot het voorerf en de hoofdopzet van het landhuis is symmetrisch.

De goothoogte bedraagt minimaal 6 meter en maximaal 7,5 meter. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter met de mogelijkheid voor een hoogteaccent centraal op de zichtas.
De bebouwing wordt hoofdzakelijk voorzien van kappen waarbij de materialisering van gevels en daken aansluiten bij de overige landhuizen. Een gebalanceerd kleuren- en materialenpalet is het uitgangspunt en een zorgvuldige detaillering is vereist.

Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdgebouwen en hebben een materialisering en detaillering die aansluiten bij het hoofdgebouw. Bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter. Vrijstaande bijgebouwen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

De bouwvlakken zijn niet vergroot ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan. Wel is het bestemmingsvlak 'Wonen' fors verkleind ten bate van de bestemming 'Groen'. Ook zijn

woonbestemmingen iets verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan, zodanig dat de nieuwe woningen zo optimaal mogelijk zijn gepositioneerd ten opzichte van de waterplas. Binnen de waterplas wordt het voor aanwonenden daarnaast mogelijk om bijbehorende voorzieningen op te richten, zoals steigers of vlonders met eventuele pergola's.

Bij de positionering van de nieuwe woningen is ook rekening gehouden met bestaande bomen. Uitgangspunt daarbij is het zoveel mogelijk behouden van bomen die conditioneel goed in orde en levensvatbaar zijn. Hiervoor is door Cobra een bomenonderzoek uitgevoerd, waarvan de rapportage als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Nieuw ontwerp waterplas

Vanuit de ontwikkeling van het landgoed is gekozen voor de aanleg van een grote plas. Daarmee wordt aangesloten op de historie van landgoedplannen, waarin water vaak voorkomt. De nieuwe plas biedt een aantrekkelijk landschappelijk kader voor de woningen die aan de plas gesitueerd zijn. De grote plas zorgt ook voor een contrast met landgoed Beukenhorst waar de openheid bestaat uit grasvelden. Deze nieuwe plas vergroot de landschappelijke verscheidenheid in de landgoederengordel Vught-Zuid. Extensief dagrecreatief medegebruik van de plas is mogelijk, maar de waterplas is nadrukkelijk niet bedoeld als recreatieplas.

In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan wordt in het nieuwe plan gewerkt met een gesloten grondbalans. Dat wil zeggen dat (de aanleg van) de waterplas niet meer gepaard gaat met grond- of delfstoffenwinning voor economisch gewin. De grond die binnen het plangebied ontgraven wordt zal worden toegepast voor de aanleg van de geluidwal parallel aan het spoor (in het kader van het Project Hoogfrequent Spoor (PHS)) en de overige grond voor de ophoging van de bouwkavels.

Nieuwe natuur

Het toevoegen van woningen gaat gepaard met extra natuurontwikkeling. De grote woonbestemming die in het oorspronkelijke bestemmingsplan was opgenomen wordt opgeknipt in zeven kleinere bestemmingsvlakken. De tussengelegen ruimte krijgt de bestemming 'Groen', waarmee de ontwikkeling en instandhouding van groen en de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden wordt gewaarborgd. De organische vorm van de waterplas past in de natuurlijke omgeving. Daarnaast blijft de bestaande lanenstructuur gehandhaafd. Daar waar bomen niet meer toekomstbestendig zijn, worden deze vervangen en blijft de laanstructuur in tact.

Parkeren en ontsluiting

De wegen worden uitgevoerd in halfverharding en alleen de keerpunten worden middels klinkers verhard. Het landgoed is voor wat betreft gemotoriseerd verkeer uitsluitend bestemd voor bestemmingsverkeer. Zodoende beperken de verkeersintensiteiten zich tot de bewoners, hun bezoekers en gemeentelijke diensten. Parkeren gebeurt door bewoners op eigen terrein. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid geldt voor een vrijstaande koopwoning een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning. Vanuit het uitgangspunt dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost zullen per woning minimaal twee parkeerplaatsen

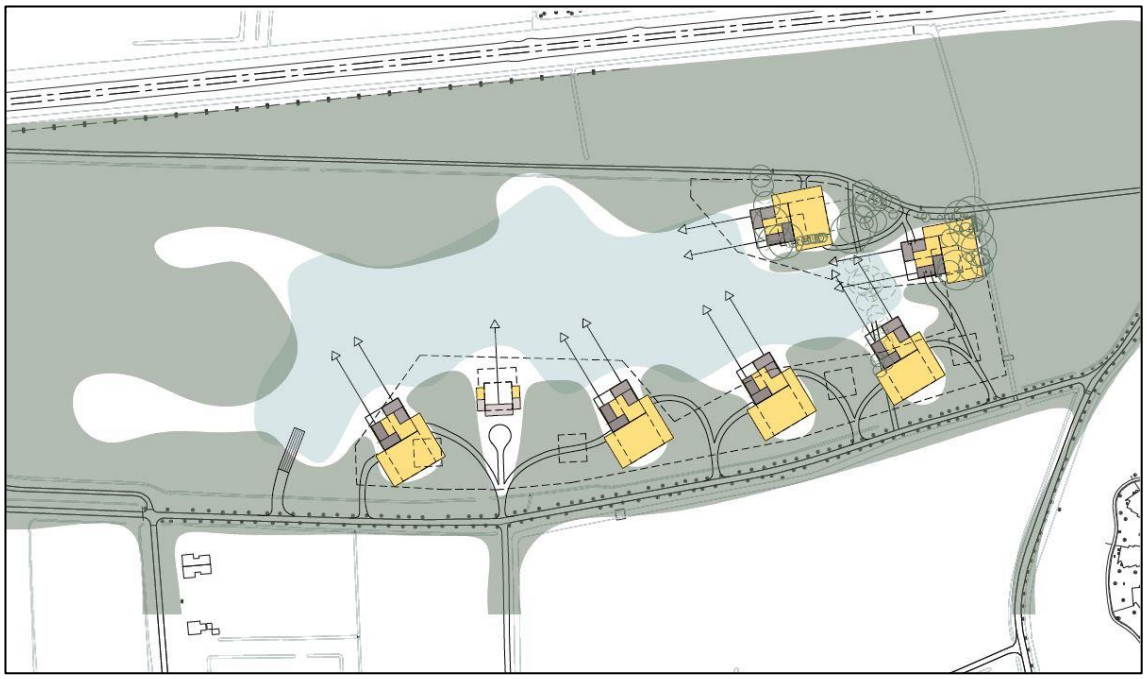
worden aangelegd binnen het bouwperceel (bestemmingsvlak ‘Wonen’). Deze zijn voldoende ruim om hierin voorzien.

Ontwikkeling in getallen

In de oorspronkelijke situatie was een woonbestemming opgenomen met een oppervlakte van ongeveer 33.914 m². Binnen die woonbestemming liggen zeven bouwvlakken met een oppervlakte van 625 m². De gezamenlijke oppervlakte aan bouwvlak is dan ook 4.375 m². De waterbestemming had een oppervlakte van ongeveer 47.809 m².

In de beoogde situatie zijn zeven afzonderlijke bestemmingsvlakken voor de bestemming ‘Wonen – 3’ rond de waterplas toegekend. De gezamenlijke oppervlakte aan woonbestemming bedraagt ongeveer 18.240 m². Binnen de woonbestemming zijn in totaal zeven bouwvlakken neergelegd, met een gezamenlijke oppervlakte van 5.000 m². Het wateroppervlak bedraagt in de nieuwe situatie 38.000 m².

Per saldo neemt de woonbestemming dan ook af met ruim 15.670 m² en het overige deel heeft de bestemming ‘Groen’ gekregen, ten behoeve van park- en groenvoorzieningen en de ontwikkeling en instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden. Ook de waterbestemming neemt in voorliggend plan af (9.809 m²) ten bate van de omliggende bos- en groenbestemming.



Aangepast ontwerp inrichting westelijk deel Landgoed Groensche Hoeven (Bron: Bedaux De Brouwer Architecten)

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 9 september 2020 is de NOVI vastgesteld. Met de NOVI geeft wordt richting gegeven aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende 30 jaar ingrijpend zullen veranderen. In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Beoordeling plan

De vier ambities uit de NOVI zijn verder uitgewerkt in 26 beleidskeuzes. In de toelichting van de NOVI zijn deze beleidskeuzes vertaald naar 21 Nationale belangen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de volgende nationale belangen relevant:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede omgevingskwaliteit;
- (5) Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woningbehoeften;

Het plangebied voorziet ten opzichte van het momenteel geldende bestemmingsplan in de toevoeging van zes woningen. Hiervoor is echter geen nieuw ruimtebeslag voorzien. De bouwvlakken zijn even groot. Wel zijn ze iets verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan, maar dit gaat gepaard met een forse verkleining van het bestemmingsvlak 'Wonen' ten bate van een groenbestemming. De woningen die worden gebouwd zijn op één woning na qua inhoud de helft kleiner dan de woningen die volgens het geldende bestemmingsplan mogen worden gebouwd. In paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 is in het kader van provinciaal/regionaal en lokaal woonbeleid gemotiveerd dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende ruimte behoefte bestaat voor de toevoeging van zes woningen. Aangezien aanvullend ruimtebeslag niet aan de orde is, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Op die manier wordt een bijdrage geleverd aan de nationale belangen 1 en 5.

Ten aanzien van nationaal belang 2 kan worden opgemerkt dat in hoofdstuk 4 van deze toelichting is gemotiveerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de extra woningen geen nadelige effecten opleveren ten aanzien van de waterhuishouding, natuur, milieu en omliggende bedrijven. Er is dan ook sprake van een goede omgevingskwaliteit.

Overige nationale belangen zijn minder van relevant voor dit bestemmingsplan, omdat deze ofwel het schaalniveau overstijgen ofwel op een ander onderwerp betrekking hebben.

Het bestemmingsplan past binnen de beleidskaders van de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk, naast het Barro, tevens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarmee dit mogelijk is. Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

Met name nationale belangen 1, 2 en 5 uit de toelichting bij de NOVI vragen om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit nationale belang is wettelijk verankerd in het Bro. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving (hierna: laddertoets) dient te bevatten van:

c. de behoefte aan die ontwikkeling;
d. indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een zogenaamde laddertoets is alleen nodig bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’. Op basis van de overzichtsuitspraak die is gedaan door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 28 juni 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1724) geldt dat bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit het geval, dan is een laddertoets vereist en is daarmee een beschrijving van de behoefte nodig. Naast kwantitatieve aspecten, kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Denk hierbij aan specifieke woningtypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in totaal in dertien woningen. Ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven” maakt voorliggend plan zes woningen extra mogelijk. De overige zeven woningen maken al sinds 2015 deel uit van de harde plancapaciteit. Bovendien zijn in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor het oorspronkelijke plan twee woningen (Groensteeg 1 en 2) gesloopt om plaats te maken voor de nieuwe woningen op het landgoed. Gelet op dat gegeven maakte het oorspronkelijke plan slechts 5 en voorliggend bestemmingsplan slechts 11 woningen extra mogelijk ten opzichte van de voorheen bestaande woningvoorraad. Zodoende kan worden gesteld dat met dit bestemmingsplan geen sprake is van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Een laddertoets kan dan ook achterwege blijven.

Ongeacht het bovenstaande wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening kort stilgestaan bij de vraag of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De toevoeging van extra wooneenheden binnen het plangebied gaat niet gepaard met nieuw ruimtebeslag. De

bouwvlakken zijn even groot. Wel zijn ze iets verschoven ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan, maar dit gaat gepaard met een forse verkleining van het bestemmingsvlak 'Wonen' ten bate van een groenbestemming. De woningen die worden gebouwd zijn over het algemeen qua inhoud de helft kleiner dan de woningen die volgens het geldende bestemmingsplan mogen worden gebouwd. Deze kleinere woningen sluiten beter aan bij de woningbehoefte dan de incourante bouwtitels voor landhuizen. Vooral ook omdat bij het ontwerp rekening is gehouden met de mogelijkheid de woningen levensloopbestendig uit te voeren. In paragrafen 3.2.3 en 3.3.2 is in het kader van provinciaal/regionaal en lokaal woonbeleid gemotiveerd dat er kwalitatief en kwantitatief voldoende ruimte behoefte bestaat aan de toevoeging van zes woningen.

Gelet op het voorgaande kan worden gesteld dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

3.1.3. Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) opgesteld. De regels van het Barro en Rarro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

Beoordeling plan

Uit het Barro en de Rarro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. Wel blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied voor windturbines van militair radarstation Herwijnen. In de Rarro is binnen dit gebied een maximumbouwhoogte van 90 meter ten opzichte van NAP opgenomen voor het bouwen van windturbines. Aangezien dit plan geen windturbines of andere bouwwerken van een dergelijke hoogte mogelijk maakt, levert dit artikel in de Rarro geen belemmeringen op voor dit plan.

Tot slot vindt het ontgraven van de waterplas en de aanleg van de geluidwal in het plangebied plaats ten behoeve het PHS en het tracébesluit Meteren- Boxtel. Dit is een Nationaal belang, maar deze komt niet voor in het Barro of Rarro. Aangezien de waterplas en de geluidwal in het belang van PHS en het tracébesluit zijn, draagt dit plan bij dat Nationaal belang.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. Deze 'Brabantse Omgevingsvisie' is opgesteld met het oog op de naderende invoering van de Omgevingswet, waarin onder andere het instrument structuurvisie wordt vervangen door het instrument omgevingsvisie. De achterliggende doelen van de Omgevingswet komen dan ook terug in de Brabantse Omgevingsvisie. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie voor de Brabantse leefomgeving tot 2050 geformuleerd. Daarbij worden ook tussendoelen gesteld voor wat de provincie in 2030 voor elkaar wil hebben om de ambitie voor 2050 te kunnen verwezenlijken. Tot slot geeft de omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met

betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Draagvlak en draagkracht zijn daarbij belangrijke begrippen.

In de omgevingsvisie worden één basisopgave en vier hoofdopgaven uitgewerkt in een langetermijnvisie (2050) en middellangetermijndoelstellingen (2030):

- *Basisopgave:* Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- *Hoofdopgaven:*
    - Werken aan de Brabantse energietransitie;
    - Werken aan een klimaatproof Brabant;
    - Werken aan de slimme netwerkstad;
    - Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Het beleid uit de Omgevingsvisie wordt verder uitgewerkt in programma's en de Omgevingsverordening. De programma's bevatten vooral concrete maatregelen die zelfbindend zijn voor de provincie. De omgevingsverordening bevat vooral bindende regels voor lagere overheden en burgers.

In de aanloop naar de Omgevingswet heeft provincie Noord-Brabant voor de fysieke leefomgeving alvast een interim omgevingsverordening vastgesteld. Hierna wordt in dit hoofdstuk kort ingegaan op deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) is een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgebouwd volgens een doelgroepenbenadering. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel leidend is. Daarbij wordt grofweg onderscheid gemaakt tussen de doelgroepen 'Burgers en bedrijven' (hoofdstuk 2, rechtstreeks werkende regels voor activiteiten), gemeente (hoofdstuk 3, instructieregels), waterschappen (hoofdstuk 4, instructieregels), gedeputeerde staten (hoofdstuk 5, instructieregels), en faunabeheer en beheer waterwegen (hoofdstuk 7). Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de bepalingen uit hoofdstuk 2 en 3 van belang.

Beoordeling plan

Voor dit bestemmingsplan zijn van belang de rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven en de instructieregels voor gemeenten.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Iov voor de volgende thema's rechtstreeks regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen

in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Binnen het plangebied zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse werkende regels van toepassing:

- Diep grondwaterlichaam
- Geen attentiezone waterhuishouding
- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij
- Bescherming Natura2000
- Landelijk gebied

Diep grondwaterlichaam
Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Volgens artikel 2.20 van de Interim omgevingsverordening is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden boven, in of onder een diep grondwaterlichaam. Dit bestemmingsplan maakt geen onconventionele winning van koolwaterstoffen mogelijk.

Geen attentiezone waterhuishouding
Dit werkingsgebied bevat rechtstreekse regels ten aanzien van milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen. Artikel 2.21 van de Interim omgevingsverordening regelt dat onder bepaalde voorwaarden geen vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem, bedoeld in artikel 6.4, eerste lid, onder b, Waterwet, is vereist binnen de zone ‘Geen Attentiezone waterhuishouding’. De regels dienen dan ook, onverminderd de bepalingen uit dit bestemmingsplan, in acht te worden genomen bij het toepassen van bodemenergiesystemen.

Landelijk gebied / Stalderingsgebied / Verbod uitbreiding veehouderij / Bescherming Natura2000
Deze werkingsgebieden zijn relevant voor de rechtstreeks werkende regels ten aanzien van landbouw. Binnen of in de nabijheid van het plangebied is geen landbouwbedrijf aanwezig of toegestaan. Om die reden zijn deze werkingsgebieden voor dit plangebied niet relevant.

Instructieregels voor gemeenten

De instructieregels zijn gekoppeld aan aanduidingen op de verbeelding van de Iov. Voor dit bestemmingsplan is alleen de aanduiding ‘Landelijk gebied’ van belang.

NB. Gaandeweg het opstellen van dit bestemmingsplan is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd. Hierna volgt de motivering in het kader van de Interim omgevingsverordening zoals deze gold voor de vaststelling van de wijziging van de Iov op 11 maart 2022. In bijlage 2 bij deze toelichting is een Erratum opgenomen met daarin de motivering van de thans geldende Interim omgevingsverordening.

Volgens artikel 3.68 van de Iov zijn in beginsel alleen bestaande woningen toegestaan binnen ‘Landelijk gebied’. De bepalingen uit Afdeling 3.7 (Maatwerkbepalingen) vormen hier echter een uitzondering op.

In dit geval wordt toepassing gegeven aan artikel 3.79 (Landgoederen) uit die paragraaf. Dat artikel, weliswaar artikel 6.9 uit de destijds geldende Verordening ruimte, is leidend geweest voor de landgoedontwikkeling in zijn geheel. In dit bestemmingsplan wordt daaraan niet getornd, behalve dat het aantal wooneenheden wordt uitgebreid van zeven naar dertien, waarbij twaalf woningen maximaal 750 m³ mogen zijn en één landhuis van 1.500 m³ is toegestaan. Vanwege enkel deze wijziging is het alleen van belang om in te gaan op artikel 3.79, lid 1 onder c van de Iov:

Artikel 3.79 Landgoederen, lid 1:
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een landgoed onder de volgende voorwaarden:
c. de nieuwvestiging van één of meer woongebouwen is toegestaan als:
    1. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
    2. per 1.500 m³ woongebouw ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen, waarop ten minste 2,5 hectare nieuwe natuur wordt gerealiseerd;
    3. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten.

Ad c, sub 1:
Voor dit aspect wordt verwezen naar het kopje ‘Nieuwe woningen’ binnen paragraaf 2.3. Daarin wordt omschreven dat de woningen rondom de nieuw te graven waterplas worden gesitueerd in een romantische lommerrijke setting. De architectuur van de woningen tot 750 m³ is ingetogen en tijdloos. De woningen zijn opgebouwd uit massa’s met verschillende kaprichtingen, gedekt met pannen of leien en de gevels bestaan overwegend uit baksteen. Een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur. Het klassieke landhuis (de woning met maximumvolume 1.500 m³) vormt een uitzondering op de bovenstaande omschrijving. Deze woning is gepositioneerd aan het eind van een lange laan en heeft een formeel karakter. De architectuur straalt allure uit. Er is een statige toegang tot het voorerf en de hoofdopzet van het landhuis is symmetrisch. Al met al past de situering rondom de waterplas in combinatie met de karakteristieke verschijningsvorm, met onderscheid tussen het karakteristieke landhuis en de kleinere, ingetogen en tijdloze woningen, bij de aard en het karakter van het landgoed.

Ad c, sub 2 en 3:
In sub 3 is bepaald dat per 750 m³ aan woongebouw slechts één woonfunctie is toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan maakt 12 woningen van ieder maximaal 750 m³ mogelijk en één woning van 1.500 m³. Dat komt neer op in totaal 10.500 m³ aan woongebouw. Volgens de Iov zouden op basis van dat volume 14 woonfuncties mogelijk zijn. In dit bestemmingsplan is er echter voor gekozen om slechts 13 woningen te realiseren.

In sub 2 is bepaald dat per 1.500 m³ aan woongebouw 2,5 ha aan nieuwe natuur moet worden gerealiseerd en ten minste 5 hectare landgoed wordt aangewezen. In de oorspronkelijke situatie conform het vastgestelde bestemmingsplan "NSW Landgoed De Groensche Hoeven" was sprake van zeven woningen met een inhoud van maximaal 1.500 m³, oftewel 10.500 m³ aan woongebouw. In dat geval was het nodig om minimaal (10.500 : 1.500 x 5 =) 35 hectare landgoed aan te wijzen, waarbij (10.500 : 1.500 x 2,5 =) 17,5 hectare natuur moet worden gerealiseerd. In het oorspronkelijke en thans geldende bestemmingsplan wordt hierin reeds voorzien.

Met voorliggend bestemmingsplan blijf het maximale volume aan woongebouwen gelijk. De opgave voor wat betreft het aanwijzen van areaal aan landgoed en natuur verandert dan ook niet ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan. Voorliggende herziening van het thans geldende bestemmingsplan doet ook geen afbreuk aan het areaal aan landgoed en natuur. Bovendien is er in voorliggend bestemmingsplan voor gekozen om de woonbestemming ten opzichte van het geldende bestemmingsplan fors te verkleinen (ruim 1,5 hectare) ten bate van een groenbestemming. Binnen die groenbestemming wordt voorzien in de aanleg van park- en groenvoorzieningen en de ontwikkeling en instandhouding van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden. Zodoende wordt alsnog een bijdrage geleverd aan ontwikkeling van de groene leefomgeving en natuur.

Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de eisen uit artikel 3.79 van de Iov.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de regels van de Iov zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies. In de verordening is bepaald dat een bepaalde bestemming pas aan gronden mag worden toegekend als sprake is van een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met een zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, en meerwaardecreatie.

Van zorgvuldig ruimtegebruik is in dit geval duidelijk sprake. De nieuwe woningen worden mogelijk gemaakt binnen het ruimtebeslag van de bestemming 'Wonen' uit het oorspronkelijke bestemmingsplan. De bouwvlakken worden daarvoor iets verruimd en verschoven, maar per saldo neemt de woonbestemming af ten bate van een groenbestemming.

Bij de lagenbenadering komen de volgende lagen en thema's aan de orde:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Al deze aspecten komen terug in deze toelichting bij het bestemmingsplan. In het kort kan voor al deze aspecten geconcludeerd worden dat het plan voorziet in een duurzame ontwikkeling, waarbij voldoende rekening is gehouden met de thema's binnen de lagen (zie planologische en milieuaspecten). Vanuit de verschillende thema's zijn er geen belemmeringen voor dit plan en het plan voorziet in een veilig en goed woon- en leefklimaat.

Meerwaarde
De meerwaarde kan zitten in economische, ecologische en sociale aspecten die bij de ontwikkeling zijn betrokken. Ook de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. In dit geval wordt meerwaarde behaald door incourante bouwtitels voor landhuizen in te wisselen voor woningen die beter tegemoet komen aan de woonbehoefte in Vught. Dit gaat gepaard met extra natuurontwikkeling en bovendien wordt voldaan aan de instructieregels die hiervoor gelden.

Kwaliteitsverbetering
Bij dit bestemmingsplan wordt toepassing gegeven aan artikel 3.79 uit paragraaf 3.7 (Ontwikkeling met Rood voor Groen) van de Iov. In artikel 3.77 is bepaald dat als toepassing wordt gegeven aan de bepalingen van deze paragraaf, aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 (Kwaliteitsverbetering landschap) is voldaan.

Conclusie
Het plan past binnen het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3. Brabantse Agenda Wonen
De Brabantse Agenda Wonen is een agenda op hoofdlijnen en stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Daarin nodigt de provincie alle subregio's uit om, samen met relevante partijen op de woningmarkt en de provincie, een regionaal perspectief op wonen te ontwikkelen.

Versnelling van de woningbouwproductie, vernieuwing en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen zijn belangrijke doelen van de Brabantse Agenda Wonen. In deze agenda geeft de provincie aan welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe zij zich hiervoor gaat inzetten.

Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Overeenkomstig de Interim omgevingsverordening is deze 'programma-indicatie' richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader.

Beoordeling plan

Momenteel geldt ter plaatse een bestemmingsplan met daarin opgenomen zeven bouwvlakken voor de bouw van evenzoveel landhuizen (één landhuis per bouwvlak). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van zes woningen binnen zes bouwvlakken (één extra woning binnen ieder bouwvlak, op één bouwvlak na). Daarmee wordt beoogd kleinere woningen te bouwen die beter aansluiten bij de behoefte. In totaal maakt dit bestemmingsplan dan ook dertien woningen mogelijk, waarvan er zeven reeds harde plancapaciteit zijn. Per saldo zorgt dit bestemmingsplan dan ook voor een toevoeging van zes woningen.

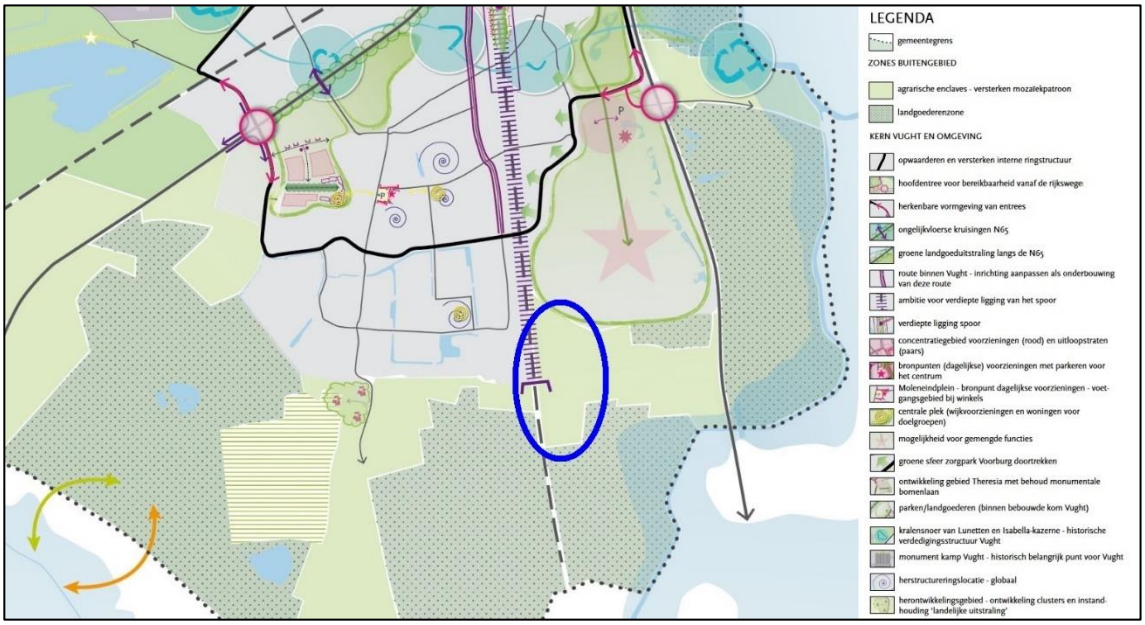
In de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (actualisering september 2020) is voor de subregio 's-Hertogenbosch e.o., waartoe Vught behoort als zijnde stedelijk concentratiegebied, geïndiceerd dat de woningvoorraad toeneemt met 14.665 woningen voor de periode 2022-2030. Daarbij is voor de gemeente Vught geïndiceerd dat deze brandbreedte een toename van 740 woningen betreft. De toevoeging van zes woningen op basis van dit bestemmingsplan past ruimschoots binnen deze bandbreedte.

Gelet op het voorgaande past dit woningbouwinitiatief binnen de woningbouwafspraken uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Vught

Op 19 december 2013 is de structuurvisie 2013 vastgesteld. Deze structuurvisie beslaat het hele grondgebied van de gemeente Vught, zowel het buitengebied als de bebouwde kom. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd.



Uitsnede Structuurvisiekaart, Structuurvisie Vught

Voor het buitengebied is het beleid in de Structuurvisie Vught 2013 grotendeels gebaseerd op de 'structuurvisie buitengebied' en de 'gebiedsvisie buitengebied'. Na de vaststelling van de Structuurvisie Vught 2013 is de 'structuurvisie buitengebied' komen te vervallen. De 'gebiedsvisie buitengebied' vormt een nadere uitwerking van de structuurvisie en blijft daarom van kracht als toetsingsinstrument. In de 'gebiedsvisie buitengebied' zijn mogelijke ontwikkelingen in zes verschillende deelgebieden aangegeven. Het plangebied behoort tot het deelgebied Vught Zuidoost, dat als volgt wordt gekarakteriseerd:
"Van oudsher is het een gebied met landgoederen. Het landschapsbeeld wordt bepaald door besloten bos, monumentale bebouwing, lanen en andere landschapselementen en enkele boerderijen. Het gebied wordt doorsneden door de spoorlijn en de A2. Het plangebied is van het landgoed Beukenhorst gescheiden door de spoorlijn."

Voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen is op de structuurvisiekaart een landgoederenzone aangegeven. Binnen de landgoederenzone zijn in de huidige situatie reeds een groot aantal landgoederen aanwezig. Onder voorwaarden wordt ruimte geboden om binnen deze zone nieuwe landgoederen te realiseren. Op basis daarvan is het oorspronkelijke bestemmingsplan voor de realisatie van landgoed De Groensche Hoeven in zijn geheel vastgesteld.

Beoordeling plan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herziening van het westelijke deel van het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven” uit 2015. Met de herziening worden zes woningen aan het plangebied toegevoegd. Deze woningen zijn voorzien binnen de ruimte die hiervoor in het oorspronkelijke bestemmingsplan gereserveerd is met de woonbestemming. Zodoende worden niet zeven landhuizen, maar twaalf qua volume kleinere woningen plus een landhuis in het gebied ontwikkeld. De kleinere woningen, die bovendien levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd, sluiten beter aan bij de woningbehoefte dan de incourante bouwtitels voor landhuizen. Zodoende wordt een bijdrage geleverd aan de volkshuisvestelijke doelstellingen van gemeente Vught. Het bestemmingsplan past binnen de kaders van de Structuurvisie Vught.

3.3.2. Woonbeleid gemeente Vught

Woonvisie Vught 2021-2025

De gemeenteraad heeft op 30 september 2021 de “Woonvisie 2021 - 2025: Groei met Vughtse kwaliteit” vastgesteld. Voor dit bestemmingsplan is relevant te benoemen dat de Woonvisie de reden van deze bestemmingsplanherziening bevestigt. Zo wordt in de Woonvisie aangehaald dat de aanbod veelal niet aansluit bij de behoefte. Dat komt onder andere door een veranderende woningvraag. Zo is er een toename van kleinere huishoudens en een toename van ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Ook is de ambitie om in de woonomgeving bij te dragen aan de energietransitie, circulariteit, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Woningbouwprogramma 2019-2028

Op 6 juni 2019 is door de gemeenteraad het nieuwe woningbouwprogramma voor de periode 2019-2028 vastgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit meerdere onderdelen die

gezamenlijk een totaalbeeld geven van de huidige woningbouwsituatie in Vught. Hierbij wordt ingegaan op de planningsperioden, diverse plannen (en de status daarvan) en bijbehorende aantallen woningen. Het document bevat een woningbouwprogramma voor de periode 2019-2021 en een doorkijk van 2021-2028.

Beoordeling plan

In zowel de Woonvisie als het Woningbouwprogramma wordt vooral ingezet op het bedienen van doelgroepen met de grootste behoefte, zoals starters en senioren en doelgroepen binnen de sociale huursector. Het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van scheefwonen zijn enkele manieren hiervoor.

Met voorliggende bestemmingsplanherziening worden zes woningen aan het plangebied toegevoegd. Deze woningen zijn voorzien binnen de ruimte die hiervoor in het oorspronkelijke bestemmingsplan is gereserveerd met de woonbestemming. Zodoende worden niet zeven landhuizen, maar twaalf qua volume kleinere woningen plus een landhuis in het gebied ontwikkeld. De woningen zijn dusdanig ontworpen dat deze levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. De kleinere woningen sluiten zodoende beter aan bij de (veranderende) woningbehoefte dan de huidige incourante bouwtitels voor landhuizen. Op kleine schaal wordt hiermee doorstroming bevorderd en een woningaanbod gecreëerd dat beter aansluit op de behoefte dan het aanbod binnen het geldende bestemmingsplan. Bovendien gaat het om woningen met een hoge duurzaamheidsambitie en in een groene omgeving, waardoor ook op kleine schaal een bijdrage wordt geleverd aan een duurzame woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling is dan ook wenselijk gelet op de volkshuisvestelijke doelstellingen van gemeente Vught.

Hoofdstuk 4. Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop de (milieuhygiënische) aspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Archeologie

4.1.1. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen dienen op te nemen op de verbeelding en deze moeten beschermen middels regels.

Gemeente Vught heeft op 19 mei 2022 het beleidskader archeologie Vught 2022 vastgesteld. Hieronder is een uitsnede van de beleidskaart opgenomen. Daaruit valt op te maken dat het plangebied gebieden bevat van lage verwachting tot hoge archeologische verwachting. Het deel waar de waterplas voorzien is, is echter mogelijk verstoord blijkt uit de kaart.



Uitsnede beleidskaart en legenda van het beleidskader archeologie Vught 2022. Het plangebied is groen omlijnd.

Beoordeling plan

In het kader van het oorspronkelijke bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Bureauonderzoek en Archeologisch Inventariserend De Groensche Hoeven Vught, BAAC, kenmerk: 06.183 d.d. november 2006) waarin ook het plangebied van voorliggend

bestemmingsplan onderzocht is. Op basis van dat onderzoek en het selectieadvies is het merendeel van het plangebied vrijgesteld van nader archeologisch onderzoek. Hiervoor is dan ook geen dubbelbestemming opgenomen in het oorspronkelijke bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt vervolgens dat voor drie zones archeologische resten worden verwacht een daarom een karterend booronderzoek dient te worden uitgevoerd. Eén van de zones ligt aan de noordzijde van de te ontgraven vijver en ligt dus binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

In 2012 heeft BAAC het onderzoek uit 2006 beoordeeld op actualiteit. Daarbij is voor de zone binnen voorliggend bestemmingsplan voorgesteld om dat de sloop van de bestaande bebouwing en de grondwerken ten behoeve van de nieuwbouw ontgraven onder archeologische begeleiding dient plaats te vinden. Hiervoor is door BAAC een Archeologisch Programma van Eisen (d.d. 19 maart 2021) aangeleverd, dat door gemeente Vught is goedgekeurd d.d. 4 november 2021. Als op basis van dit Programma van Eisen wordt gewerkt wordt verstoring van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden uitgesloten.

Om archeologische begeleiding juridisch-planologisch te waarborgen is in het bestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen, waaraan regels zijn gekoppeld die in acht moeten worden genomen bij de daadwerkelijke realisatie van het plan. Op die manier zijn mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden ook voor de toekomst goed beschermd.

Ten slotte geldt te allen tijde dat wanneer tijdens toekomstige grondwerkzaamheden onverwacht archeologische vondsten en/of structuren worden aangetroffen, dit op basis van de Erfgoedwet 2016 (artikel 5.10 en 5.11) zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Vught gemeld dient te worden. Op deze manier zijn ook toevalsvondsten tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

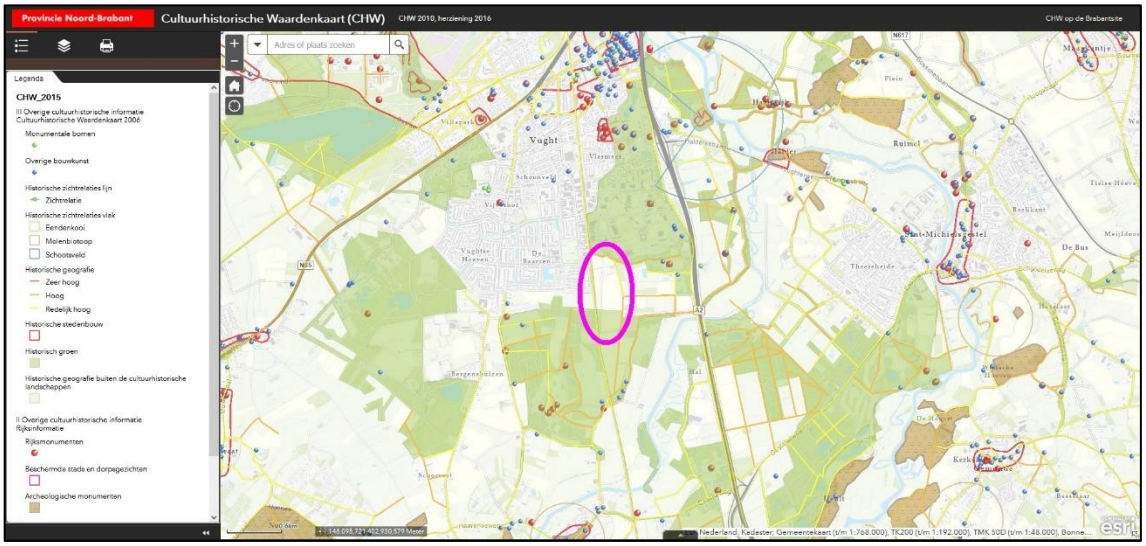
4.1.2. Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen binnen of in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Beoordeling plan

Volgens de CHW Brabant zijn een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Zo is de Groensteeg aangeduid als een historisch geografisch lijn van redelijk hoge tot hoge cultuurhistorische waarde. Ook de naastgelegen spoorlijn is aangeduid als een dergelijke lijn van redelijk hoge waarde. Deze lijnen blijven onaangetast aanwezig binnen het plangebied.

Het zuidelijk deel van het plangebied is aangeduid als historisch groen. Volgens de CHW gaat het om Landgoed Beukenhorst. Daarnaast liggen ten noordoosten van het plangebied zorgpark Voorburg en het oude landgoed/klooster Steenwijk, dat eveneens is aangewezen als historisch groen.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant. Het plangebied is roze omcirkeld.

Landgoed Beukenhorst vormt een robuust geheel, bestaande uit bos en een interne parkstructuur van open weiden en waterpartijen gestoffeerd met bosschages. Landgoed Beukenhorst is van het plangebied gescheiden door (de barrière van) de spoorweg. Voorburg is een grootschalig institutioneel parkgebied ontstaan uit een historisch landgoed. Voorburg kent een tamelijk formele, institutionele groenstructuur begrensd met een watergang en wallen langs de Kettingweg.

Het belangrijkste cultuurhistorische erfdeel bestaat uit de lanen. Het landschap en de cultuurhistorie in het plangebied zijn nauw verweven met het oude landgoed/klooster Steenwijk. De lanen van Steenwijk zijn grotendeels verdwenen maar worden in voorliggend plan deels hersteld. De lanen zijn op de verbeelding opgenomen en in de regels is daaraan een beschermingsregime gekoppeld.

De landschapsstructuur wordt voorts bepaald door de hoge gronden tussen de twee paden met de naam Groensteeg. Deze akkergronden zijn thans relatief open ruimten. In het verleden zijn de akkergronden deels uitgegraven. In voorliggend plan is hier de waterpartij voorzien met daaraan de woningen.

De plas, de woningen met begroeiing en de hoge geluidwal leiden tot een natuurlijk ogend parklandschap in de trant van de Engelse landschapsstijl. De lanen blijven behouden en worden met in dit bestemmingsplan beschermd.

4.2. Water

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Doel van de watertoets is om vanaf de start zowel de consequenties van het ruimtelijke plan of ontwikkeling voor de

waterhuishouding in beeld te brengen, alsmede voldoende rekening te houden met het belang van het water bij de ruimtelijke ontwikkeling. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundige aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

4.2.1. Beleid waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’: op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en

toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

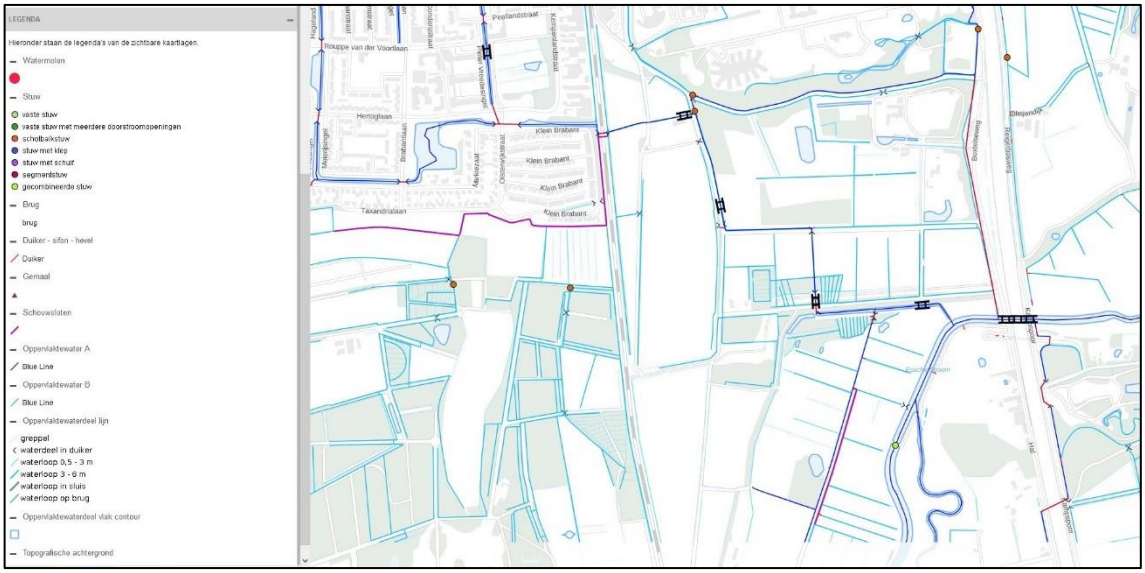
In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Waterschap De Dommel.

4.2.2. Huidige waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In het noordelijke deel van het plangebied doorkruist een A-watergang die in de legger van het waterschap voorkomt het plangebied in horizontale richting. In deze leggerwatergang liggen enkele duikers. Het water stroomt in oostelijke richting naar het gemaal Beukenhorst. Daarnaast lopen er in verticale richting enkele B-watergangen, parallel aan het spoor en aan de beide paden (Groensteeg). Verder komen er geen oppervlaktewateren voor binnen het plangebied.



Uitsnede watertoetskaart Waterschap De Dommel

(Bron: https://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets#)

Bodemopbouw

In het kader van het geldende bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven” is door Grontmij geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Volgens de waterparagraaf van dat bestemmingsplan volgt uit dat onderzoek dat de bodem tot circa 2,5-3,0 meter onder maaiveld uit een fijn tot grofmazig zandpakket bestaat. Daaronder zit een laag van kleiig veen en klei, die in dikte varieert van 0,8 tot 1,75 meter. Onder deze laag zit een pakket van overwegend zeer fijn tot matig grof zand. Uit het betreffende onderzoek volgt verder dat de zandlagen (bovenste circa 2,5 meter en dieper dan circa 5,5 meter) een goede waterdoorlatendheid hebben. De veen/kleilaag (tussen de circa 2,5 en 5,5 meter) daarentegen is slecht waterdoorlatend.

De bevindingen uit het eerdere bodemonderzoek van Grontmij worden bevestigd door het Milieukundig en geotechnisch bodemonderzoek van RSK (zie bijlage 6 bij deze toelichting). Uit dat onderzoek blijkt namelijk dat de bodem over het algemeen tot 8 m-mv bestaat uit zeer fijn, zwak siltig zand met een meer humeuze toplaag. In de ondergrond is plaatselijk tussen circa 3,0 en 5,5 m-mv klei en/of veen aanwezig. Het maaiveld op de onderzoekslocatie bevindt zich globaal op een hoogte van NAP + 4,6 m.

Grondwater

Omdat er binnen het plangebied geen peilbuizen aanwezig zijn, is het waterschap gevraagd om informatie aan te leveren over de grondwaterstand in het gebied. Voor deze grondwatergegevens van Waterschap De Dommel wordt dan ook verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Conform opgave van gemeente Vught wordt voor het grondwaterpeil + 3.30 m NAP aangehouden. De gehanteerde grondwaterstand is op basis van ‘expert judgement’ tot stand gekomen tijdens een overleg tussen initiatiefnemer, de gemeente Vught en Waterschap De

Dommel. Dit in het kader van het op 17 december 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'NSW Landgoed De Groensche Hoeven'. Gekeken is naar het gemaal Beukenhorst, waar het water van de leggerwatergang (E37) door het noordelijk deel van het plangebied in oostelijke richting naartoe stroomt. Het peil van het gemaal slaat aan bij 3,40 m +NAP en slaat af bij 3,20 m +NAP. Hieruit is door de betrokken deskundigen geconcludeerd dat het grondwaterpeil in het plangebied hiertussen moet liggen

Hemelwater

Binnen het plangebied komt nauwelijks verharding voor. Het hemelwater infiltreert dan ook hoofdzakelijk in de bodem of wordt via de bovengenoemde watergangen afgevoerd.

Afvalwater

Binnen het plangebied ligt een hoge druk riolering.

Overige aspecten

Uit de Watertoetskaart van waterschap De Dommel blijkt dat het plangebied niet binnen een beschermd keurgebied of waterbergingsgebied is gelegen. Ook uit de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant blijkt dat het in het plangebied geen bijzondere waterbelangen spelen die van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Oppervlaktewater

In de beoogde situatie komen meerdere vormen van oppervlaktewater binnen het plangebied terug. De voornaamste twee zijn de bestaande A-watergang en de nieuw te graven waterplas, die in het geldende bestemmingsplan al zijn uitgewerkt en in dit bestemmingsplan worden overgenomen.

A-watergang

De ligging en functionaliteit van deze leggerwaterloop blijft nagenoeg onveranderd. In het noordwesten van het plangebied zal de leggerwaterloop de nieuw aan te leggen geluidwal kruisen door middel van een duiker. Indien nodig kan door middel van een keermuur de breedte van de geluidwal (ter plaatse van de duiker) gereduceerd worden, zodanig dat de lengte van de duiker aan de (onderhoudstechnische) eisen van het waterschap De Dommel voldoet. Uit de toelichting van het thans geldende bestemmingsplan blijkt dat het waterschap hier eerder in principe mee in heeft gestemd. Tussen de spoorlijn en de Groensteeg wordt aan een zijde van de sloot een onderhoudspad aangelegd. Waar mogelijk en wenselijk kunnen ecologische oevers gerealiseerd worden.

Ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied wordt één watergang "gedempt", ter plaatse van de toekomstige grondwal. Ter vervanging wordt een duiker (1,80 x 1,00 m) aangebracht. Verder worden er twee verbindingen aangebracht om de nieuw te graven waterplas te voorzien van water. Het waterpeil wordt gestuurd door middel van beweegbare stuwen.

Gelet op de genoemde ingrepen, is voor de volgende activiteiten een watervergunning vereist:

- Dempen of graven;
- Dam met duiker aanleggen, verleggen of verwijderen;
- Bouwen of verharding aanbrengen of afkoppelen;
- Andere of gecombineerde activiteit(en) (t.b.v. het aanbrengen van de stuw).

De gemeente Vught, waterschap De Dommel, ProRail en initiatiefnemer trekken gezamenlijk op in de planvorming voor de realisatie van de waterplas en de geluidswal, en de daarvoor benodigde ingrepen aan watergangen. Op dit moment zijn genoemde partijen nog met elkaar in gesprek over de precieze uitwerking en over de te treffen maatregelen. Uitgangspunt is dat de waterafvoer in ieder geval gegarandeerd blijft.

Waterplas

Een nieuwe plas wordt aangelegd tussen de beide Groenstegen. De plas draagt bij aan meerdere doelen. Enerzijds wordt de vrijkomende grond gebruikt voor de aanleg van de benodigde geluidswal (zie paragraaf 4.7) en ophoging van de bouwkavels, anderzijds heeft de plas een belangrijke ecologische meerwaarde en wordt deze ingezet voor hemelwaterberging binnen het plangebied, maar ook bovenplans.

De gemeente Vught, de waterschappen Aa en Maas en De Dommel, de Provincie Noord-Brabant, het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en ProRail werken namelijk samen aan de waterhuishouding in de regio Vught-Helvoirt. De samenwerking richt zich op concrete maatregelen om het water duurzaam op een goed en veilig peil te houden. Dat is nodig vanwege de klimaatverandering, maar ook met het oog op de twee grote infrastructurele werken waar Vught en Helvoirt voor staan, te weten het Project Hoogfrequent Spoor (PHS) en de Reconstructie N65. De aanleg van de waterplas binnen het plangebied is één van de concrete maatregelen die in het *Convenant Klimaatadaptatie-opgave PHS Vught en N65 Vught-Haaren* zijn opgenomen. De inhoud van het convenant is te raadplegen via: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2020-30508.html

De maatregelen die in Vught worden uitgevoerd, zijn onder andere gericht op het vasthouden en infiltreren van water. In overleg tussen bovengenoemde partijen mag de waterplas binnen Landgoed Groensche Hoeven hiervoor worden gebruikt. Met deze en andere maatregelen en voorzieningen wordt ingespeeld op het veranderende klimaat waarbij extremen in neerslag en periodes van droogte steeds vaker gaan voorkomen. De gezamenlijke aanpak van de partners en de bundeling van krachten en expertise, maken snelle keuzes en besluitvorming mogelijk. Dat resulteert in een concrete en effectieve aanpak. Het ‘wie-doet-wat’ (de onderlinge afspraken en verantwoordelijkheden) zijn verankerd in een gezamenlijk opgesteld samenwerkingsconvenant.

Voor het dimensioneren van de waterplas zijn verder de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- bouwpeil alle woningen op +5.75 m NAP;
- ophoging kavels aan de oostzijde van de waterplas inclusief omliggend terrein van gemiddeld +4.60 m NAP naar gemiddeld +5.50 m NAP;
- bodemhoogte diepste gedeelte waterplas wordt +0.00 m. Dit betekent een waterdiepte van 3.30 m;

- wateroppervlakte ca. 40.000 m²;
- talud vanaf woningen 1:3 tot insteek waterpartij op +4.00 m NAP;
- eerste 2 meter waterkolom onder +3.30 m NAP met talud 1:7, dieper talud 1:4;
- talud tussen +4.00 m NAP en +3.30 m NAP ook talud 1:7 i.v.m. mogelijk waterpeilstijging;
- moerasgedeelte talud 1:10, maximale waterdiepte 1 m;
- rekening houden met het niet raken van de klei/veenlagen.

Aan de hand van deze uitgangspunten is een waterplas met een oppervlakte van ongeveer 38.000 m² gedimensioneerd, waarbij circa 129.000 m³ grond vrijkomt uit de waterpartij. Deze grond wordt gebruikt voor de aanleg van de geluidswal en het ophogen van de bouwkavels. Voor de aanleg van de geluidswal is ongeveer 102.000 m³ grond nodig. Voor de ophoging van de bouwkavels een aansluitend terrein is ongeveer 28.000 m³ grond nodig. De overige grond die grond die vrijkomt (circa 9.000 m³) wordt gebruikt om het zuidelijke bosperceel aan te vullen. Er is dan ook sprake van een gesloten grondbalans.

Over het beheer en onderhoud van de waterplas wordt, net als over de precieze uitwerking en te treffen maatregelen rondom de realisatie van de geluidswal, door de betrokken partijen (de gemeente Vught, waterschap De Dommel, ProRail en initiatiefnemer) op dit moment nog gesproken. Afspraken hieromtrent zijn op dit moment nog niet vastgelegd.

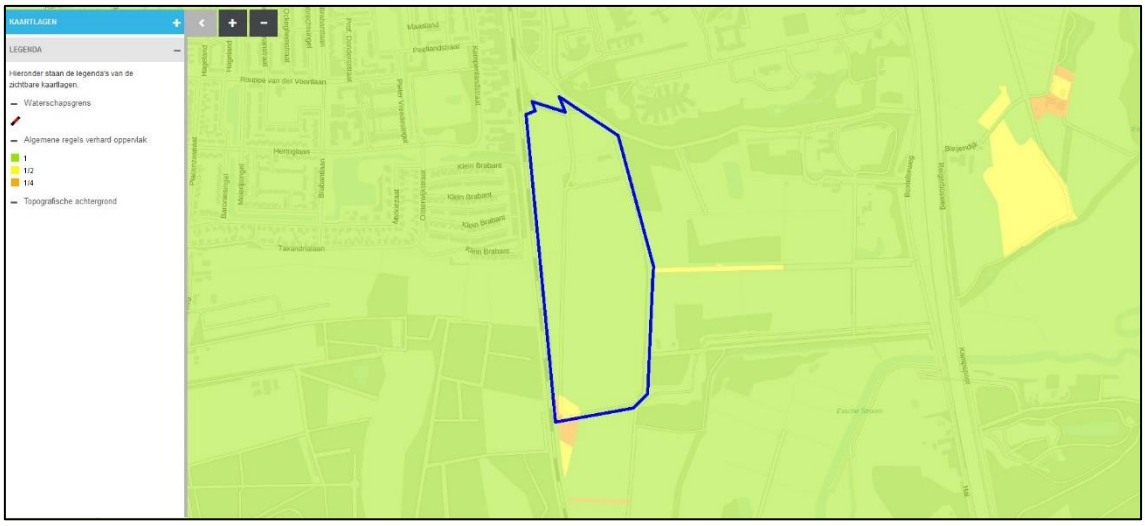
Hemelwater

Het bestemmingsplan maakt de bouw van dertien woningen mogelijk. Daarvoor zijn meerdere bestemmingsvlakken ‘Wonen – 3’ opgenomen met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 18.240 m². Binnen die woonbestemmingen zijn zeven bouwvlakken opgenomen met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 5.000 m².

Conform het geldende waterbeleid dient het water eerst binnen het plangebied te worden vastgehouden, voordat het uit het plangebied mag worden afgevoerd. Water kan worden vastgehouden in een waterbergingsvoorziening, waarvoor de in het plangebied aanwezige waterplas dienst kan doen.

De benodigde capaciteit kan met de volgende formule worden bepaald:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

In de huidige situatie is nagenoeg geen verharding meer aanwezig sinds de voormalige boerderijen Groensteeg 1 en 2 zijn gesloopt. In het voorliggende bestemmingsplan is bebouwing of erfverharding voornamelijk toegestaan binnen de woonbestemming. Daarom wordt als getal voor toename verhard oppervlak (worstcase) gerekend met de volledige oppervlakte aan woonbestemming. Conform onderstaande Watertoetskaart van waterschap De Dommel geldt betreft de gevoeligheidsfactor binnen het plangebied ‘1’.



Uitsnede watertoetskaart Waterschap De Dommel, kaart Algemene regels verhard oppervlak. Het plangebied is blauw omlijnd. (Bron: https://dommel.webgispublisher.nl/Viewer.aspx?map=Watertoets#)

De berekening van de benodigde compensatie is dan ook als volgt: 18.240 m² x 1 x 0,06 ≈ 1.195 m³. De te graven waterplas krijgt een oppervlakte van 38.000 m² en een volume van 129.000 m³. Zodoende kan de waterplas ruimschoots in de benodigde capaciteit voorzien. Het hemelwater dat op de bouwpercelen terecht komt wordt middels hemelwaterafvoer naar de waterplas geleid.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering worden geloosd. In de civieltechnische fase zal dit nader worden uitgewerkt.

Waterkwaliteit

Overeenkomstig de eis van het waterschap worden geen uitlogende materialen toegepast.

4.3. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een natuurgebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen (Natura2000-gebied). De dichtstbijzijnde natuur die onderdeel uitmaakt van het Natura2000-netwerk is het gebied “Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek”, dat is gelegen op ruim drie kilometer ten noordoosten van het plangebied. Ook ligt op ongeveer 5,1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied het Natura2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen” en op ongeveer 5,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura2000-gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”. Direct naast het plangebied (ten oosten, zuidoosten en zuidwesten) grenst het plangebied aan Natuur Netwerk Nederland (zoals deze is begrensd als zijnde Natuurnetwerk Brabant in de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant). Verder is het plangebied niet gelegen binnen of in de nabijheid van een belangrijk weidevogelgebied.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van dertien woningen en het graven van meerdere waterpartijen op dezelfde plaats als waar dit volgens het geldende bestemmingsplan al is toegestaan. De ontgrondingsvergunning voor het afgraven van de waterpartij is inmiddels al aangevraagd. Deze paragraaf beperkt zich dan ook tot de ontwikkeling van dertien woningen.

Directe negatieve effecten van de bouw van de woningen op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn, vooral gelet op de aard en omvang van het planvoornemen en de afstand van het plangebied tot aan deze natuurgebieden, niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is door Pittiger in Planologie voor dit bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening gemaakt. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en als bijlage 11 bij deze toelichting opgenomen.

Uit de berekeningen volgt dat ten gevolge van de gebruiks- en realisatiefase van het initiatief geen sprake is stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De AERIUS-berekeningen hebben aangetoond dat de stikstofdepositie gelijk is aan 0,00 mol N/ha/jaar. Op basis van de hierboven gepresenteerde gegevens hoeft er geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd of verder onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd te worden.

Soortenbescherming

Door Cobra is een Quickscan natuur (19 maart 2021) en Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming (3 december 2021) verricht. Deze onderzoeken zijn bijgevoegd als bijlagen 4 en 5 bij deze toelichting.

De conclusie is dat voor de uitvoering van de werkzaamheden een ontheffing Wnb nodig is voor bever, das, wezel, bunzing, grote modderkruiper en div. vleermuissoorten. De benodigde ontheffing is inmiddels aangevraagd en doorloopt een afzonderlijke procedure. Voor deze aanvraag is een Activiteitenplan opgesteld. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming kan niet verleend worden wanneer er onvoldoende maatregelen genomen worden om de beschermde natuurwaarden te behouden in het plangebied. Binnen het activiteitenplan wordt voldoende rekening gehouden met de beschermde natuurwaarden. Zodoende is er geen reden

om aan te nemen dat de ontheffing niet zal worden verleend en staat de aanvraag om ontheffing de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat eenieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de sloop-, bouw- en aanlegwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, moeten dusdanige maatregelen worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Voor een aantal soorten blijkt dat een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming benodigd is. De benodigde ontheffing is inmiddels aangevraagd en doorloopt een afzonderlijke procedure. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de ontheffing niet zal worden verleend.

4.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

De externe ontsluiting van het landgoed verloopt via de Kettingweg en de Boxtelseweg (weg parallel aan de A2). De interne hoofdrouting loopt via de Groensteeg, met in het noorden een aansluiting op de Kettingweg en in het oosten een aansluiting op de Boxtelseweg. Een doorgaand fietspad is opgenomen tussen de Kettingweg via de Groensteeg naar de spoorwegovergang Halsebroek.

Gelet op de meest actuele kencijfers van kennisplatform CROW voor het woningtype ‘Koop, huis, vrijstaand’ voor het gebiedstype ‘Buitengebied’ en uitgaande van de stedelijkheidsgraad ‘Niet stedelijk’ (Bron: CBS Statline, CBS Wijken en buurten), zorgen de zes extra woningen ten opzichte van het oorspronkelijke bestemmingsplan voor een toename van ongeveer 49 motorvoertuigen per etmaal. De zandwegen in het plangebied hebben voldoende capaciteit e zijn van een goede kwaliteit om deze extra verkeersgeneratie op te vangen.

Uit het oogpunt van verkeer bestaan er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Parkeren

De parkeerbehoefte volgt uit het rapport “Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022” van gemeente Vught. Aangezien het plangebied is gelegen in het buitengebied, gelden in dit geval de parkeernormen voor ‘Cromvoirt en buitengebieden’. Voor een vrijstaande koopwoning geldt een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat binnen het

plangebied in totaal 26 parkeerplaatsen moeten worden opgericht. Conform het gemeentelijk parkeerbeleid geldt daarbij dat parkeren in beginsel op eigen terrein moet worden opgelost. De bouwpercelen (bestemmingsvlakken 'Wonen') zijn voldoende ruim om hierin voorzien.

Uit het oogpunt van parkeren bestaan er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.5. Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor dit plan.

4.6. Bodem- en grondwaterkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouwmogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historisch) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit onderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Door RSK Netherlands zijn ter plaatse van het plangebied milieukundige en civieltechnische onderzoeken uitgevoerd. Met het onderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit (inclusief PFAS), civieltechnische en milieuhygiënische hergebruikskwaliteit van de grond en van het funderingsmateriaal (inclusief asbest) bepaald, alsmede de benodigde veiligheidsmaatregelen conform CROW400 bij de werkzaamheden. De onderzoeksresultaten zijn gerapporteerd en als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling en herinrichting van de locatie.

4.7. Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) heeft elke weg een geluidszone, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Formeel gezien ligt het plangebied binnen de geluidzone van de Kettingweg en de Groensteeg gelegen omdat de maximale rijsnelheid 60 km/uur bedraagt. Deze wegen zijn echter onverhard, en zullen verwaarloosbare verkeersintensiteiten hebben. Bovendien is de Groensteeg doodlopend. Enkel bestemmingsverkeer zal op deze wegen rijden. Daarmee zijn de verkeersintensiteiten zo laag dat de optredende geluidbelastingen vanwege het wegverkeerslawaai niet relevant zullen zijn. Het wegverkeerslawaai is dan ook niet nader onderzocht.

Spoorweglawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de spoorlijn tussen ’s-Hertogenbosch en Boxtel. Daarom is door Cauberg Huygen akoestisch onderzoek verricht vanwege spoorweglawaai. De resultaten zijn gerapporteerd en opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat bij alle woningen voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde spoorweglawaai dankzij de nieuw aan te leggen geluidwal langs het spoor. Bijgevolg zijn er geen hogere waarden nodig voor de nieuwe woningen.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een geluidzoneringsplichtig bedrijventerrein zoals bedoeld in Wet geluidhinder. Voor wat betreft de invloedssfeer van nabijgelegen bedrijven zonder wettelijke geluidzone, wordt verwezen naar paragraaf 4.9 (Bedrijven en milieuzonering) van deze toelichting.

Conclusie

De aspecten wegverkeer-, industrie- en spoorweglawaai vormen geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.8. Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

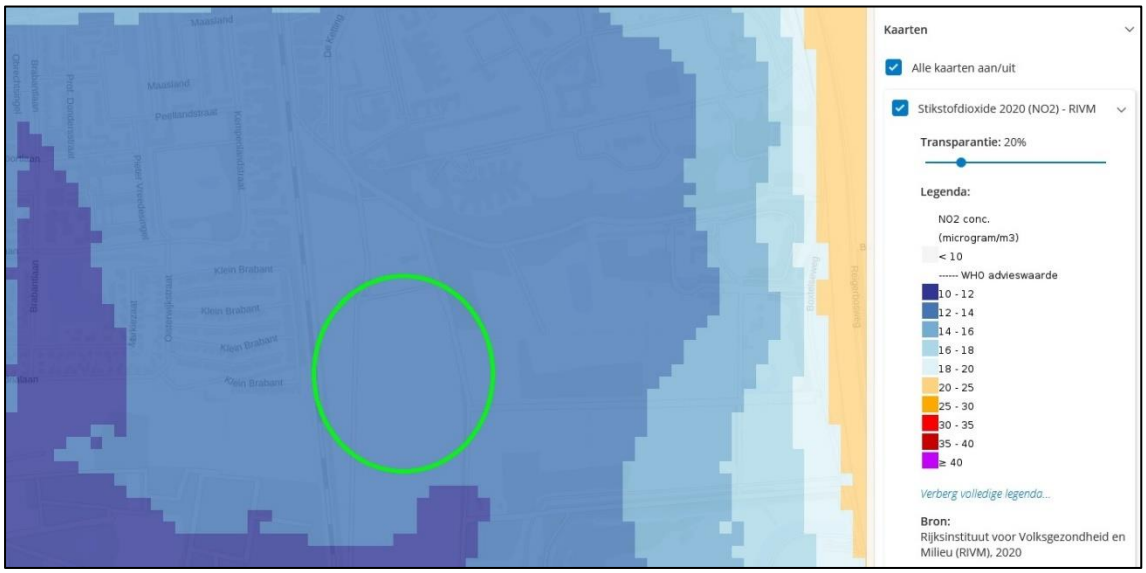
Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

Zowel gezien de aard van de ontwikkeling als de oppervlakte en het aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met dit bestemmingsplan geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Het is dan ook niet nodig om een luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd dat ter plaatse van het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

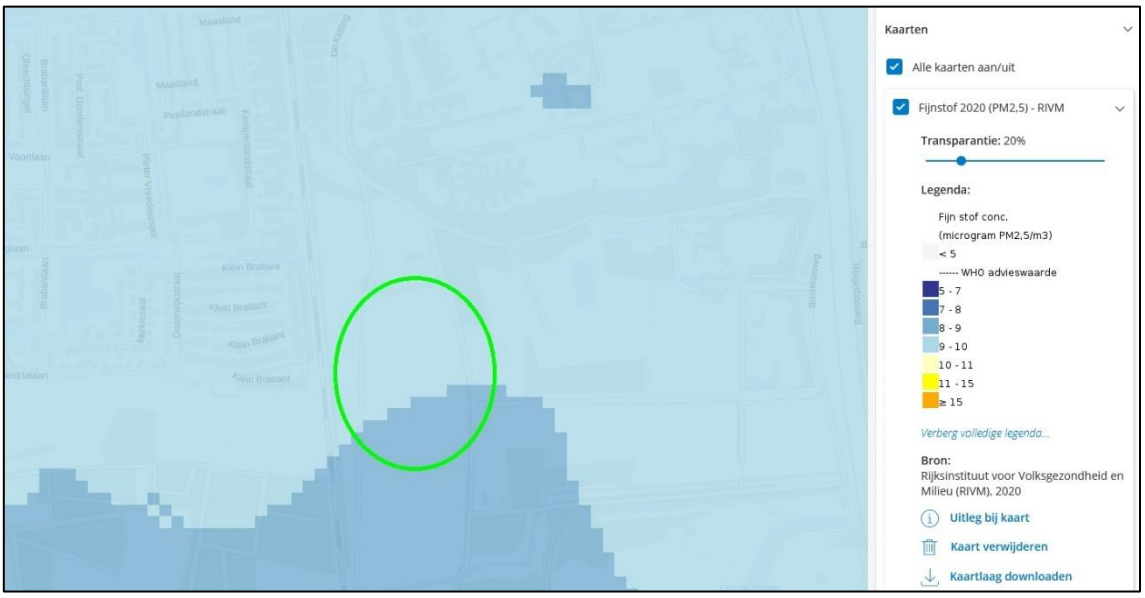
Met behulp van enkele kaarten van het RIVM zoals opgenomen in de Atlas voor de Leefomgeving is aangetoond hoe de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied kan worden beoordeeld. Dit is in beeld gebracht voor de maatgevende schadelijke stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) in het jaar 2020, aangezien dit de meest actuele informatie beschikbaar is.



Uitsnede kaart Stikstofdioxide 2020 (NO_2) - RIVM. De zone met de nieuw te bouwen woningen is groen omcirkeld.



Uitsnede kaart Fijnstof 2020 (PM_{10}) - RIVM. De zone met de nieuw te bouwen woningen is groen omcirkeld.



Uitsnede kaart Fijnstof 2020 ($PM_{2,5}$) - RIVM. De zone met de nieuw te bouwen woningen is groen omcirkeld.

Zoals uit bovenstaande afbeeldingen blijkt, blijven de concentraties ruimschoots onder de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties voor NO_2 en PM_{10} (beiden 40 µg/m³) en $PM_{2,5}$ (25 µg/m³). Zodoende kan worden geconcludeerd dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het project dusdanig is dat gesproken kan worden over een goed woon- en leefklimaat.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. Volgens de VNG-publicatie behoren gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de hogere milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een

oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

In de omgeving van het plangebied komen drie zones voor met functies en bestemmingen waarbinnen activiteiten (mogen) plaatsvinden met mogelijke milieuhinder voor de wooneenheden die binnen voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. Het gaat om het bedrijventerrein aan de Kempenlandstraat ten noordwesten van het plangebied, bedrijventerrein De Ketting ten noorden van het plangebied, en zorgpark Voorburg ten noordoosten van het plangebied.

Zonder uitspraak te doen over omgevingstype dat aan de orde is, wordt in dit geval 'worstcase' uitgegaan van de oorspronkelijke richtafstanden (dus zonder vermindering afstandsstap).

Bedrijventerrein Kempenlandstraat

Het bedrijventerrein tussen het spoor en de Kempenlandstraat heeft conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'De Baarzen-Vughtse Hoeven' de bestemming 'Bedrijventerrein'. Hier zijn bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan. De feitelijk aanwezige bedrijvigheid voldoet hieraan. Op één locatie vindt verkoop van motorbrandstoffen en LPG plaats. Uit gegevens van Risicokaart.nl blijkt dat de vergunde jaardoorzet LPG < 500 m^3 per jaar betreft. Zodoende is volgens de reeds aangehaalde VNG-publicatie sprake van een activiteit van milieucategorie 3.1 (Benzineservicestation met LPG < 1.00m^2/jr, SBI2008-code 473-2).

Volgens zowel de lijst met toegestane bedrijven uit het geldende bestemmingsplan als op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hoort bij milieucategorie 3.1 een richtafstand van 50 meter. De zone waarbinnen de nieuwe bouwvlakken uit voorliggende bestemmingsplan liggen, bevindt zich op meer dan 150 meter van het betreffende bedrijventerrein. Zodoende wordt ruimschoots aan de bijbehorende richtafstanden voldaan.

Bedrijventerrein De Ketting

Het bedrijventerrein tussen het spoor en zorgpark Voorburg heeft conform het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Voorburg en omgeving' de bestemming 'Bedrijf'. Hier zijn over het algemeen bedrijven tot milieucategorie 3.1 toegestaan. Enige uitzondering hierop is een lijm- en plakmiddelenfabriek zonder dierlijke grondstoffen dat tot milieucategorie 3.2 behoort. De feitelijk aanwezige bedrijvigheid voldoet aan de maximaal toegestane milieucategorieën uit het geldende bestemmingsplan.

Volgens zowel de lijst met toegestane bedrijven uit het geldende bestemmingsplan als op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hoort bij milieucategorie 3.2 een richtafstand van 100 meter. De zone waarbinnen de nieuwe bouwvlakken uit voorliggende bestemmingsplan liggen, bevindt zich op meer dan 290 meter van het betreffende bedrijventerrein. Zodoende wordt ruimschoots aan de bijbehorende richtafstanden voldaan.

Zorgpark Voorburg

Zorgpark Voorburg heeft volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Voorburg en omgeving' de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier zijn maatschappelijke functies zoals gezondheidszorg, kinderopvang, onderwijs, praktijkruimten,—religie, welzijnsinstelling, zorginstelling en onzelfstandig wonen, met ondergeschikte horeca (maximaal 100 m²). Deze functies behoren volgens de eerder aangehaalde VNG-publicatie allen tot milieucategorie 1 of 2. Hier hoort een maximale richtafstand van respectievelijk 10 of 30 meter bij. De feitelijk aanwezige functies komen overeen met de toegestane functies uit het geldende bestemmingsplan.

De terrein- en bestemmingsgrens van Zorgpark Voorburg bevindt zich op ongeveer 50 meter van de zone waarbinnen de nieuwe bouwvlakken uit voorliggende bestemmingsplan zijn gepositioneerd. Zodoende wordt ook ten aanzien van het zorgpark voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen beperkingen vanwege milieuzonering vanwege bedrijvigheid en ander niet-woonfuncties in de omgeving van het plangebied. Omgekeerd vormt dit bestemmingsplan ook geen belemmering voor de huidige gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven en zorgpark Voorburg.

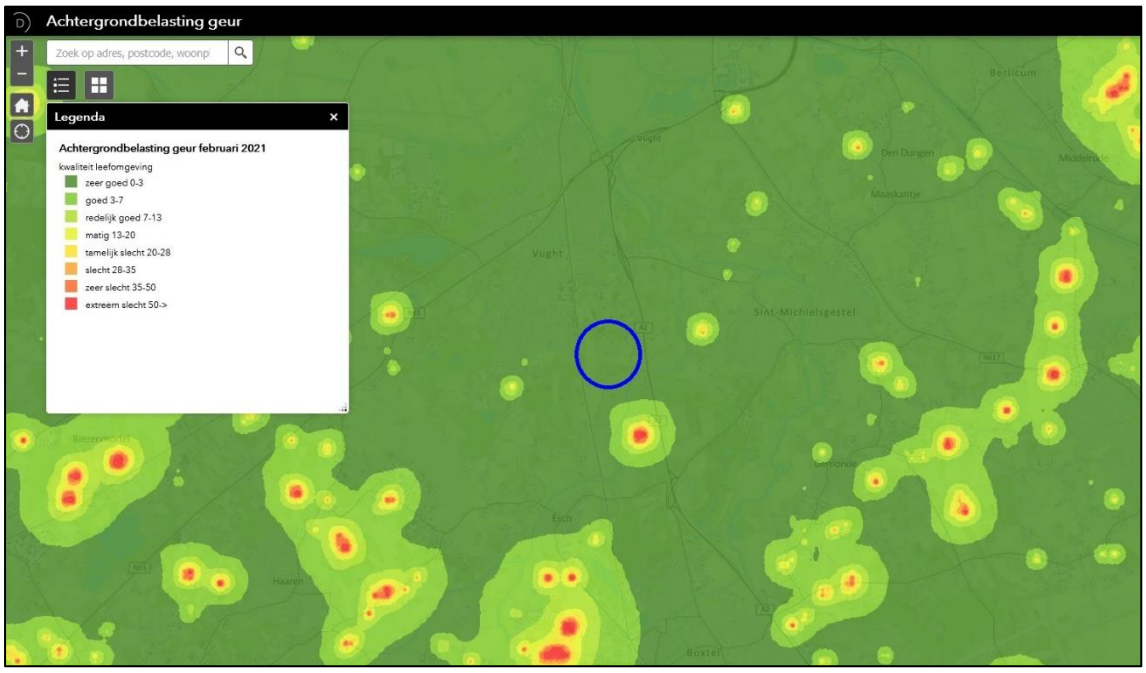
4.10. Geur

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (zoals woningen) en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit enerzijds dat een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd ten opzichte van geurgevoelige objecten, anderzijds mogen veehouderijen en derden niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

In de Wgv wordt onderscheid gemaakt tussen veehouderijen waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, is bepaald hoe hoog de geurbelasting (uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht) mag zijn op een geurgevoelig object. Voor veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld geldt een vaste afstand conform de Wvg.

Beoordeling plan

Binnen een straal van 1 kilometer rondom de zone met bouwvlakken waar de nieuwe woningen zullen worden opgericht komen drie veehouderijen voor. Het betreft de adressen Bleijendijk 7 te Vught, Esscheweg 209 te Vught en Halsedijk 2 te Esch. Het gaat daarbij om veehouderijen met diercategorieën waarvoor geen wettelijke geuremissiefactor is vastgesteld. Daardoor geldt ten aanzien van deze veehouderijen een vaste afstand die moet worden aangehouden tussen de veehouderij en het geurgevoelige object (zoals woningen). In dit geval geldt een richtafstand van 50 meter, omdat de geurgevoelig objecten buiten de bebouwde kom liggen. Hier wordt ruimschoots aan voldaan, de dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich immers op ongeveer 730 meter van het projectgebied. Aangezien aan de richtafstanden wordt voldaan, vormt het project geen belemmering voor nabijgelegen veehouderijen en omgekeerd.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur van Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (plangebied blauw omcirkeld)

Met behulp van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is beoordeeld of ter plaatse van het projectgebied de kwaliteit van de leefomgeving vanwege het aspect geur aanvaardbaar is. Op die kaart is te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' (0-3 ouE/m³) beoordeeld wordt.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan.

4.11. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat

te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

4.11.1. Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6}/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6}/jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

4.11.2. Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan nieuwe woningen mogelijk. Deze woningen worden in het kader van het Bevi aangemerkt als (beperkt) kwetsbare objecten. Zodoende is het nodig om de invloed van risicobronnen op deze objecten in beeld te brengen.

Analyse aanwezige risicobronnen

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) gelegen zijn.

De relevante risicobronnen voor dit plangebied zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over de ten oosten van het plangebied gelegen rijksweg A2 en de direct ten westen van het plangebied gelegen spoorlijn ’s-Hertogenbosch-Boxtel. Verderop in deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op beide transportroutes.

Daarnaast is aan de Kempenlandstraat 39 in Vught een autobedrijf gevestigd met een benzineservicestation met LPG. Vanwege de LPG is er een risico op ongevallen met gevaarlijke stoffen. Voor deze inrichting gelden plaatsgebonden risicocontouren rondom het vulpunt (35

meter), het LPG-reservoir (35 meter) en de afleverinstallatie (15 meter). Deze risicocontouren reiken niet tot over het plangebied en zijn daardoor niet relevant voor dit bestemmingplan.

Verder zijn er geen relevante bronnen niet aanwezig in de omgeving.

Rijksweg A2

De rijksweg A2 heeft ter hoogte van het plangebied (wegvak B62) geen plasbrandaandachtsgebied en geen plaatsgebonden risicocontour. Over deze weg wordt stofcategorie GF3 (brandbaar gas) vervoerd. Vanwege die stofcategorie heeft de weg een invloedsgebied van 355 meter. Conform het Bevt is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico aan de orde indien een plangebied zich binnen het invloedsgebied van een risicobron bevindt. Omdat de nieuwe woningen op meer dan 750 meter van de rijksweg worden gerealiseerd, is ten aanzien van de rijksweg geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

Spoorlijn ’s-Hertogenbosch – Boxtel

Wettelijk gezien is de Regeling Basisnet leidend voor wat betreft transport van gevaarlijke stoffen over het spoor. Het naastgelegen spoor (traject 72H2.3) is niet opgenomen in de huidige Regeling Basisnet en formeel gezien hoeft hier dan ook geen rekening mee te worden gehouden. Over deze spoorlijn vindt momenteel ook geen structureel transport van gevaarlijke stoffen in bulk plaats.

De spoorlijn maakt echter deel uit van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) Meteren-Boxtel, waarbij in de toekomst transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn plaats kan vinden. Voor PHS Meteren-Boxtel is in 2020 een zogenaamd Tracébesluit genomen. In het kader van dat Tracébesluit is een kwantitatieve risico analyse externe veiligheid uitgevoerd (PHS Meteren – Boxtel Deelonderzoek EV (QRA) - Externe Veiligheid (MB1.7.1-04), Arcadis, 1 april 2019, versie 2.0).

In het rapport is zowel de tijdelijke situatie als de eindsituatie beoordeeld. Uit het rapport van Arcadis volgt dat ter plaatse van de te realiseren verdiepte ligging Vught tijdens de aanlegfase tijdelijke sporen worden aangelegd. De tijdelijke sporen komen ten westen van het bestaande spoor en de te realiseren verdiepte ligging te liggen. In de tijdelijke situatie vindt er geen structureel transport van gevaarlijke stoffen over het traject plaats en de contouren als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen in de projectsituatie zijn daarom niet relevant in de tijdelijke situatie. Dat betekent dat de invloed van deze verschuiving nihil is.

Voor wat betreft de definitieve eindsituatie is in het rapport van Arcadis aangegeven dat een intensiteitstoename van het goederenverkeer zal plaatsvinden. Zodoende zal het groepsrisico toenemen, maar volgens de berekeningen van Arcadis ligt het groepsrisico onder de 0,1 maal de oriëntatiewaarde ligt. Dat betekent ook dat er geen wettelijke verplichting is tot mitigerende en compenserende maatregelen. Het geïndiceerde plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot over de locaties waar binnen voorliggend bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten zijn voorzien.

Verantwoording groepsrisico

Op basis van artikel 8 van het Bevt is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk indien het plan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute. Daarom is in dit geval een verantwoording van het groepsrisico in het kader van het spoor noodzakelijk. Aangezien uit bovenstaande blijkt dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde, kan volgens artikel 8, lid 2 van het Bevt kan een berekening naar de hoogte van het groepsrisico achterwege blijven.

Hierna volgt een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarbij wordt ten eerste ingegaan op de relevante scenario's. Vanwege toekomstig vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor zijn in dit geval de scenario's toxisch en BLEVE relevant zijn. In zijn algemeenheid moet worden opgemerkt dat het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen erg klein is. Wanneer toch een ongeval plaatsvindt, zijn de thema's zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid relevant. Ook hier wordt verderop in deze paragraaf aandacht aan besteed. Ten slotte wordt ingegaan op het wettelijke advies van de Veiligheidsregio.

Toxisch

Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met (zeer) toxische vloeistoffen en toxische gassen. Bij een dergelijk ongeval bestaat het gevaar dat zich een toxische wolk ontwikkelt, waardoor personen in de omgeving van het incident schadelijke stoffen kunnen inademen. De gevolgen na blootstelling aan een gevaarlijke stof zijn afhankelijk van concentratie en blootstellingsduur; afstand tussen de incidentlocatie en het plangebied en het feit of mensen binnen of buiten verblijven. Nieuwbouwwoningen zijn als gevolg van energieprestatie eisen goed geïsoleerd en bieden bescherming tegen het binnendringen van gevaarlijke stoffen waardoor de kans op letsel sterk beperkt wordt.

BLEVE

Dit scenario is aan de orde bij een ongeval met brandbare gassen, waarbij deze brandbare gassen tot ontploffing (BLEVE) komen en een druk- en hittegolf veroorzaken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tank toe. Binnen 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en vuurbal.

Bestrijdbaarheid

De bestrijdbaarheid dient enerzijds te worden beoordeeld op de bestrijdbaarheid van het te bestrijden rampscenario en anderzijds op de inrichting van de omgeving om bestrijding te faciliteren.

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water. Bij een ongeval met brandbare gassen ligt dit anders. Tegen de warmtestraling en de overdrukeffecten van een BLEVE zijn moeilijk maatregelen te nemen. Over het algemeen is het zo dat een dergelijk ongeval tot geruime tijd na het incident lastig te beheersen is.

De bestrijdbaarheid moet in dit geval dan ook vooral gezocht worden in de bereikbaarheid van het spoor en het plangebied om bestrijding te faciliteren. Daarnaast is het in het belang van de bestrijdbaarheid belangrijk dat er voldoende bluswater beschikbaar is. In dit geval wordt de bestrijdbaarheid enigszins verbeterd doordat binnen het plangebied waterpartijen worden aangelegd die in geval van calamiteiten voor bluswater kunnen worden gebruikt.

Bereikbaarheid

Binnen het plangebied wordt parallel aan het spoor een geluidswal aangelegd, welke als beperkte maatregel kan worden gezien voor het verminderen van de mogelijke effecten van een calamiteit op het plangebied. Ter hoogte van de locatie waar in voorliggend bestemmingsplan de nieuwe woningen voorzien zijn is het spoor goed bereikbaar vanuit de woonbuurt Klein Brabant. Brandweerpost Vught is gevestigd op 3 minuten rijden van de woonbuurt Klein Brabant en het plangebied. Ook vanaf de nabijgelegen A2 is het spoor en het plangebied goed bereikbaar. Het plangebied kent meerdere ontsluitingen. De hoofdontsluiting gaat in noordelijke richting via de Groensteeg en Kettingweg naar de Laagstraat. Om van het spoor af te vluchten is de ontsluiting in oostelijke richting via de Kettingweg naar de Boxtelseweg/A2 meer geschikt. Daarnaast zijn er in het plangebied ook diverse andere niet voor motorvoertuigen toegankelijke paden om van het spoor weg te vluchten.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Met dit bestemmingsplan wordt het aantal nieuwe woningen uitgebreid van zeven naar dertien. Aangenomen kan worden dat personen woonachtig in de beoogde woningen in principe in staat zijn, uitzonderingen daargelaten om zelfstandig en op de juiste manier te reageren op een dreiging. Via SMS alert en social media kunnen de aanwezigen vrij snel geïnformeerd en geïnstrueerd worden hoe te handelen.

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeurscenario. Op een grotere afstand van de risicobron kunnen mensen bij een tijdige waarschuwing het gebied op tijd ontvluchten. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

Bij ongevallen met brandbare gassen is er niet (koude BLEVE) of nauwelijks (warme BLEVE) een vooraankondiging van het ongeval. Personen in gebouwen op een afstand kleiner dan 150 meter zijn ook binnen gebouwen onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Door een tijdige waarschuwing kunnen deze mensen proberen zo snel mogelijk afstand tot de risicobron te nemen. Het is zaak een veilige plek binnen de woning op te zoeken welke buiten het bereik van de glasscherven ligt. Na afloop van de BLEVE dient het gebied ontvlucht te worden om de secundaire branden te ontkomen. Binnen voorliggend plan liggen alleen de twee westelijke bouwvlakken binnen 150 meter van het spoor. Deze bouwvlakken liggen op ongeveer 110 meter en worden bovendien van het spoor afgeschermd via een geluidswal van ongeveer 6 tot 8 meter hoog.

Advies Veiligheidsregio

Conform artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio in verband met de zelfredzaamheid, bereikbaarheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de Veiligheidsregio wordt te zijner tijd bij het besluit over dit bestemmingsplan betrokken.

4.11.3. Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt het groepsrisico verantwoord geacht en vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.12. Trillingen

Aangezien het plangebied is gelegen nabij het spoor, zou hinder of zelfs schade kunnen optreden als gevolg van trillingen vanwege spoorwegverkeer. Woningen en andere gebouwen waar mensen langdurig verblijven zijn trillingsgevoelig. Op dit moment bestaat er in Nederland geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel van belang om mogelijke trillinghinder te beoordelen. Er zijn een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, waaronder de SBR-richtlijn. Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

- Deel A, Schade aan gebouwen
- Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
- Deel C, Storing aan apparatuur

Beoordeling plan

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door Cauberg Huygen een quickscan naar trillingshinder uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage 8 bij deze toelichting toegevoegd. De quickscan is uitgevoerd in verband met mogelijke hinder door trillingen als gevolg van treinverkeer. De streefwaarden uit SBR richtlijn B (2006) vormen de achterliggende basis voor de beoordeling van het risico. Uitgangspunt is de bovenste streefwaarde A_2 uit deze richtlijn voor de nachtperiode, voor een nieuwe situatie. Hierbij hoort een waarde van 0,2. Bij de uitvoering van de quickscan is rekening gehouden met de aanwijzingen uit de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

Op basis van de quickscan is de verwachting dat het risico op trillingshinder door treinverkeer klein is. Dit betekent dat het aspect trillingen geen belemmerende factor vormt voor het bouwplan.

4.13. Niet gesprongen explosieven

Vught is tijdens de Tweede Wereld Oorlog doelwit geweest van gevechtshandelingen. Indien één of meerdere conventionele explosieven (CE) in de bodem zijn achtergebleven is dat een risico voor betrokken personeel in de uitvoeringsfase (Arbo-veiligheid). Daarnaast kan een risico ontstaan in het kader van de openbare orde en publieke veiligheid. Bij het bepalen van risico's

die ontstaan door het uitvoeren van werkzaamheden in een gebied waar mogelijk CE zijn achtergebleven is dan ook sprake van een gecombineerde verantwoordelijkheid in het kader van de ‘openbare orde en publieke veiligheid’ en ‘Arbo-veiligheid’. Bovendien kan na het aantreffen van CE stagnatie ontstaan.

Beoordeling plan

Om de kans op de aanwezigheid van achtergebleven explosieven uit de Tweede Wereldoorlog vast te stellen is door Exploud een projectgebonden combinatieonderzoek uitgevoerd voor de plaats waar conform voorliggend bestemmingsplan grondroerende werkzaamheden voorzien zijn (bouw woningen en aanleg vijver). De resultaten hiervan zijn gerapporteerd en als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat er in het onderzoeksgebied sprake is van een aantoonbaar verhoogde kans op aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Het projectgebied is verdacht voor geschutsmunitie met een kaliber van 2 inch tot en met 8,8 cm. Met een maximale indringingsdiepte (afhankelijk van het kaliber) tot 80 cm. De exacte risico’s zijn in het onderzoeksrapport beschreven. Tevens bevat het rapport een plan van aanpak. Exploud adviseert om met het plan van aanpak en bijbehorend processchema te beoordelen welke beheersmaatregelen noodzakelijk zijn. Deze beoordeling zal plaatsvinden bij de toetsing van de aanvraag van de benodigde vergunningen voor de daadwerkelijke realisatie van onder andere de woningen en de vijver.

Hoofdstuk 5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

5.1.1. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Vught zal een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro aangaan met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over (het verhaal van) te maken kosten. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het voorgaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

5.1.2. Planschade

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Vught met de initiatiefnemer een overeenkomst zal aangegaan. In deze overeenkomst is vastgelegd dat eventuele tegemoetkoming in planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen. Er zijn dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de wettelijke procedure conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarbij worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen:

- Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan (facultatief)
- Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
- Vaststelling door gemeenteraad
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Gelet op de aard en omvang van het plan (het betreft een beperkte herziening van een bestemmingsplan uit 2015) is ervoor gekozen geen voorontwerp van het bestemmingsplan voor eenieder ter inzage te leggen. In plaats daarvan heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden. Een verslag is hiervan is als bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de omgevingsdialoog volgt dat er vanuit twee omwonenden zorgen zijn over het drukker worden van verkeer op de bestaande wegen binnen en direct buiten het landgoed. Deze omwonenden spreken dan ook de wens uit om bepaalde wegen verkeersluw te houden en de wegen niet of niet volledig te verharden. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze wensen aansluiten bij hetgeen men zelf ook beoogt. De omgevingsdialoog heeft dan ook niet geleid tot aanpassing van het plan.

5.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn.

Vanwege hun belang bij dit bestemmingsplan is dit plan in ieder geval ter vooroverleg toegestuurd aan ProRail, Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Brabant-Noord.

5.2.2. Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd na voorafgaande publicatie in het Gemeenteblad en het Klaverblad. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar geweest op de websites www.vught.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het plan analoog raadpleegbaar geweest bij de ontvangst- en informatiebalie van het gemeentekantoor, Secretaris van Rooijstraat 1 te Vught. Tijdens de periode van terinzagelegging had een ieder de mogelijkheid zijn of haar zienswijzen op het plan kenbaar te maken. Alleen waterschap De Dommel heeft van deze gelegenheid gebruikt gemaakt. De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen van de toelichting en regels van dit bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt voor de inhoud van de zienswijze, de beantwoording ervan en de gevolgen voor dit bestemmingsplan verwezen naar de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, die als bijlage 12 bij deze toelichting is gevoegd.

Hoofdstuk 6. Juridische planbeschrijving

6.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022” is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Voorliggend document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven, herziening 2022”. Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0865.bgBPHerzGrnschhv-VG01.

6.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

6.3. Toelichting op de regels

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:

a. Inleidende regels
b. Bestemmingsregels
c. Algemene regels
d. Overgangs- en slotregels.

6.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, die bestaan uit de begrippen en de wijze van meten.

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.

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.

6.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van regels van voorliggend plan zijn de regels uit het bestemmingsplan “NSW Landgoed De Groensche Hoeven” zoveel mogelijk overgenomen. Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3. Bos

Deze bestemming is opgenomen voor zowel het bestaande als het nieuw aan te leggen bos. Omdat de geluidwal langs de spoorlijn bebost zal worden, is deze wal binnen deze bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd. Binnen de bestemming mag het verloop van de waterlijn van de nieuwe plas nader worden gedetailleerd.

Artikel 4. Groen

Deze bestemming is opgenomen voor het realiseren van groen tussen de diverse woonpercelen. Hier wordt groen gerealiseerd in een parkachtige setting. Met het realiseren van dit groen wordt een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling en instandhouding van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige, ecologische en abiotische waarden. De bestaande lanen bepalen de hoofdstructuur van het nieuwe landgoed en vertegenwoordigen reeds in de bestaande situatie een hoge landschappelijke waarde. Daarom zijn deze lanen specifiek aangeduid en daarmee beschermd. Ten slotte ligt de 'doorgaande' fietsroute tussen de Kettingweg en Halsebroek deels binnen deze bestemming, waarna deze verder doorloopt binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen de groenbestemming is geen bebouwing toegestaan, behoudens het bestaande oude bakhuis. Ter bescherming van de hoge landschappelijke waarde geldt binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden.

Artikel 5. Natuur

Deze bestemming is opgenomen voor de aanleg en bescherming van natuur. Vanwege de ecologische en esthetische aspecten is binnen deze bestemming geen bebossing toegestaan. Ook mag binnen deze bestemming niet worden gebouwd. Binnen de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de natuurwaarden.

Artikel 6. Verkeer

De bestemming 'Verkeer' omvat de ontsluiting van alle woningen voor het autoverkeer alsmede de 'doorgaande' fietsroute tussen de Kettingweg en Halsebroek, voor zover gelegen binnen het plangebied. Deze fietsroute loopt overigens verder door binnen de bestemming 'Groen'.

Artikel 7. Water

In deze bestemming zijn de nieuwe waterplas, nieuw moerasgebied en de A-watergang van het waterschap De Dommel vervat. De A-watergang volgt onveranderd het huidige verloop. De keur van het waterschap De Dommel is daarop van toepassing.

Artikel 8. Wonen - 3

Deze bestemming is opgenomen voor de nieuw op te richten woningen. Er zijn meerdere woonbestemmingen opgenomen waarbinnen steeds het aantal woningen is toegestaan dat op de verbeelding is aangeduid. Voor de meest vlakken gaat het om twee woningen, behalve op de plaats waar het landhuis is voorzien. Daar is maximaal één woning toegestaan.

In de bestemmingsomschrijving is bepaald voor welke functies deze gronden mogen worden gebruikt. Dat is primair voor wonen in woningen, een bed-and-breakfast als ondergeschikte functie aan de woning en voor de instandhouding van het landgoed als geheel. Tevens zijn daarbij behorende voorzieningen toegestaan, zoals tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming mag het verloop van de waterlijn nader vormgegeven worden. Een beroep aan huis of een bedrijf aan huis is onder voorwaarden toegestaan.

In de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden opgericht. De maximuminhoud van een woning bedraagt maximaal 750 m³, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven. Dat is het geval bij het landhuis (maximaal 1.500 m³). De maximale bouw- en goothoogten zijn eveneens op de verbeelding aangegeven. Ook zijn in de bouwregels bepalingen opgenomen over de kap van een hoofdgebouw, ondergrondse bouwwerken, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Een deel van deze bestemming heeft de aanduiding 'middelhoge en hoge archeologische verwachtingswaarde'. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor slopen en/of bouwen wordt als voorwaarde gesteld dat de sloop en/of bouw wordt begeleid door een door het bevoegd gezag aan te wijzen archeoloog.

Artikel 9. Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische waarde)

In dit bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen om de eventuele archeologische waarden te beschermenDeze zijn gebaseerd op het beleidskader archeologie 2022. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. De opbouw van deze dubbelbestemmingen ziet er als volgt uit:

<u>Bestemmingsomschrijving</u>

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De gronden gelegen binnen de dubbelbestemmingen zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of te verwachten waarden, waarbij geldt dat de dubbelbestemmingen prevaleren boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

Bouwregels

In de bouwregels wordt, per dubbelbestemming, voor het oprichten van een bouwwerk groter dan X m² en met een bodemverstoring dieper dan X m onder maaiveld vastgelegd dat de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In de dubbelbestemmingen ten behoeve van eventuele archeologische waarden is een vergunningenstelsel opgenomen voor de gronden gelegen binnen deze dubbelbestemmingen. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden.

Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

In de dubbelbestemmingen ten behoeve van eventuele archeologische waarden is een vergunningenstelsel opgenomen voor de gronden gelegen binnen deze dubbelbestemmingen. Hierin wordt het slopen van bepaalde bouwwerken vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven. Zo geldt dat de archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig aangetast mogen worden.

Toelaatbaarheid

Daarnaast moet uit een archeologisch onderzoek, naar het oordeel van het bevoegd gezag, in voldoende mate blijken dat de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad. Het archeologisch onderzoek dient te voldoen aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en – criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

Uitzondering

Voor sommige bodemingrepen is een vergunning niet noodzakelijk. Deze uitzonderingen zijn de planregels bij de verschillende archeologische waarden bestemmingen terug te vinden.

Advies

Bij de beoordeling van een archeologisch onderzoek en van een PvE kan het bevoegd gezag advies vragen aan een deskundige.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming wijzigen of geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien ter plaatse geen archeologische waarden meer aanwezig zijn. Binnen de dubbelbestemmingen zijn daarnaast op enkele locaties aanduidingen opgenomen
voor afgegraven/ontgronden en opgehoogde terreinen

Artikel 10. Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)

Voor de omschrijving van dit artikel wordt verwezen naar de omschrijving van 'artikel 9. Waarde – Archeologie 3'. Aanvullend geldt voor artikel 10 dat tevens de aanduiding 'enkeerdgronden' geldt, die bepaalt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan respectievelijk 100, 250 en 10.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding 'enkeerdgronden', de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.

Artikel 11. Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 12. Algemene bouwregels

Hierin is nader geregeld tot in welke mate ondergeschikte bouwonderdelen niet meetellen bij overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen en van toegestane bouwhoogten. Ook is hierin een bepaling opgenomen hoe om te gaan met bestaande maten die afwijken van de maatvoering zoals opgenomen in de bouwregels uit hoofdstuk 2 van de regels. Ten slotte is een bepaling opgenomen voor het stellen van nadere eisen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

Artikel 13. Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksverboden opgenomen. Voor het verbod op gebruik als kamergewijs bewoond pand is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen.

Artikel 14. Algemene afwijkingsregels

Deze regels geven de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning:

- af te wijken van de voorgeschreven maatvoering, bestemmingsgrenzen en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- af te wijken van de specifieke gebruiksregels voor het -onder voorwaarden- toestaan van afhankelijke woonruimte.

Artikel 15. Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen door het toestaan van een overschrijding van bestemmingsgrenzen in nader omschreven gevallen;

Artikel 16. Algemene procedureregels

In dit artikel wordt verwezen in welke wet de procedures zijn beschreven die gevolgd dienen te worden bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking van het bestemmingsplan, een wijzigingsbevoegdheid, de nadere eisen-regeling, en de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden,

Artikel 17. Overige regels

In de overige regels zijn regels opgenomen om te waarborgen dat voldoende parkeervoorzieningen conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid worden aangelegd en nadien in stand worden gehouden. Deze bepalingen zijn overgenomen uit het 'parapluplan parkeren' van gemeente Vught.

6.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels (artikel 18) is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel (artikel 19) is bepaald onder welke titel het plan wordt aangehaald.

Bijlagen

Bijlage 1. **Bomenonderzoek, Cobra;**
Bijlage 2. **Erratum Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;**
Bijlage 3. **Grondwaterinformatie, Waterschap De Dommel;**
Bijlage 4. **Quickscan natuur, Cobra;**
Bijlage 5. **Soortgericht onderzoek Wet natuurbescherming, Cobra;**
Bijlage 6. **Milieukundig en geotechnisch bodemonderzoek, RSK;**
Bijlage 7. **Onderzoek Wet geluidhinder, Cauberg Huygen;**
Bijlage 8. **Quickscan trillingen, Cauberg Huygen;**
Bijlage 9. **Projectgebonden combinatieonderzoek explosieven, Expload;**
Bijlage 10. **Omgevingsdialoog, Venterra;**
Bijlage 11. **AERIUS-berekening, Pittiger in Planologie;**
Bijlage 12. **Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gemeente Vught.**