Crijns Rentmeesters BV
Koningsplein 20
5721 GJ Asten
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN **PEPEREIND 11 EN SCHEEPENSTRAAT ONG.** GEMEENTE VUGHT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters

November 2023

PLANGEGEVENS

Naam plan	Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.
Imro nummer	NL.IMRO.0865.crvbpPepereind11-ON01

Voorontwerp	Juli 2022
Ontwerp	-
Vastgesteld	-

INHOUD

1. INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.3 Doel van het bestemmingsplan 8
1.4 Vigerend bestemmingsplan 8
1.5 Leeswijzer 9

2. HET PLANGEBIED 10
2.1 Ruimtelijke structuur Vught 10
2.1.1 Ondergrond 10
2.1.2 Bebouwingsstructuur 10
2.2 Functionele structuur 11
2.3 Huidige situatie van het plangebied 11

3. PLANBESCHRIJVING 15
3.1 Inleiding 15
3.2 Inbedding in de omgeving 15
3.3 Inrichting plangebied 16
3.4 Inbedding in ruimtelijke structuur Cromvoirt 16
3.5 Verkaveling 19
3.6 Beeldkwaliteit 20
3.7 Beoogde planologische situatie 21
3.8 Landschappelijk inpassing 22

4. BELEIDSKADER 23
4.1 Rijksbeleid 23
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie 23
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 23
4.2 Provinciaal beleid 24
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie 24
4.2.2 Interim omgevingsverordening 24
4.3 Gemeentelijk beleid 27
4.3.1 Structuurvisie Vught 27
4.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied Vught 28
4.3.3 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening 29
4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 29

5. OMGEVINGSASPECTEN 31
5.1 Water 31
5.1.1 Inleiding 31
5.1.2 Beleid 31
5.1.3 Watersysteem 33
5.1.4 Huidige en toekomstige situatie 33
5.1.5 Waterkwaliteit 35
5.2 Wet natuurbescherming 35

5.2.1 Inleiding ... 35
5.2.2 Gebiedsbescherming ... 35
5.2.3 Soortenbescherming ... 36
5.3 Archeologie ... 37
5.3.1 Beleidskader ... 37
5.3.2 Gemeentelijk beleid ... 37
5.3.3 Selectieadvies Gemeente Vught ... 38
5.4 Cultuurhistorie ... 39
5.4.1 Inleiding ... 39
5.4.2 Plangebied ... 39
5.5 Bedrijven en milieuzonering ... 40
5.5.1 Inleiding ... 40
5.5.2 Plangebied ... 41
5.6 Geurhinder ... 41
5.6.1 Inleiding ... 41
5.6.2 Voorgrondbelasting ... 42
5.6.3 Achtergrondbelasting ... 42
5.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijbedrijven ... 43
5.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven ... 43
5.7.1 Inleiding ... 43
5.7.2 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking ... 43
5.8 Geluid ... 44
5.8.1 Wegverkeerslawaai ... 44
5.8.2 Spoorweglawaai ... 44
5.8.3 Industrielawaai ... 45
5.9 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en driftzonering ... 45
5.10 Luchtkwaliteit ... 46
5.10.1 Bijdrage aan de luchtkwaliteit ... 46
5.10.2 Blootstelling aan verontreiniging ... 47
5.11 Bodemkwaliteit ... 48
5.11.1 Verkennend bodemonderzoek ... 48
5.11.2 Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek Pepereind 11 te Cromvoirt ... 50
5.11.3 Aanvullend en nader bodemonderzoek Pepereind 11 te Cromvoirt ... 51
5.11.4 Conclusie ... 52
5.12 Externe veiligheid ... 52
5.12.1 Inleiding ... 52
5.12.2 Transport ... 53
5.12.3 Verantwoording groepsrisico ... 54
5.13 Verkeer en parkeren ... 55
5.13.1 Verkeer ... 55
5.13.2 Parkeren ... 55
5.14 M.e.r.-beoordeling ... 55
5.14.1 Inleiding ... 55
5.14.2 Toets ... 56

6. TOELICHTING OP DE REGELS ... 57
6.1 Inleiding ... 57
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding ... 57
6.3 Algemene toelichting op de regels ... 57
6.4 Toelichting op de bestemming ... 58

6.4.1 Wonen – 2 58
6.4.2 Wonen - 5 58
6.4.3 Groen 58

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 59
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet 59
7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan 59

8. PROCEDURE 60
8.1 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro 60
8.2 Procedure 60
8.3 Omgevingsdialoog 61

BIJLAGEN:

1: Verkennend bodemonderzoek
2: Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek
3: Aanvullend en nader bodemonderzoek
4: Archeologisch onderzoek
5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
6: Quikscan flora en fauna
7: Certificaten bouwtitels
8: Aeriusberekening
9: Omgevingsdialoog
10: Nota van inspraak

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Pepereind 11 en Scheepenstraat ongenummerd (ong.) te Cromvoirt. Navolgend wordt gesproken over het plangebied. Het plangebied is thans in gebruik ten behoeve van een manege en een bedrijfswoning in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle kortgevelboerderij. Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten ter plaatse formeel te staken en het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Op het achtererf wordt beoogd drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen welke worden ontsloten aan de Scheepenstraat.

Ten behoeve van de herontwikkeling zullen drie bouwtitels betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Door de gemeente Vught is per brief d.d. 3 december 2018 onder voorwaarden ingestemd met de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan ‘Pepereind 11 en Scheepenstraat ong.’ bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Cromvoirt, in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Vught. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied op de topografische kaart.

Figuur 1: Luchtfoto omgeving plangebied, waarbij het plangebied is uitgelicht

Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Vught, sectie H, nummer 2003, 2004, 2005 en 2006 en kent een oppervlakte van 13.041 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale

situatie van het plangebied en de omgeving hiervan, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is omkaderd met een bolletjeslijn.

Figuur 2: Kadastrale kaart van het plangebied en het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft tot doel de manege her te bestemmen naar een woonbestemming. Aan de Scheepenstraat wordt beoogd drie Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2022’ van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 juli 2022. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Sport’. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport -1’. Eveneens zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiezone waterhuishouding’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – groenblauwe mantel’ en ‘overige zone – stalderingsgebied’ opgenomen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse weer waarbij het plangebied is aangegeven met een bolletjeslijn en marker.

Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan ‘Buitengebied 2022’ met daarop het plangebied aangeduid

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beeld van het plangebied weer. In hoofdstuk 3 wordt de beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante Rijks- en provinciaal beleid opgenomen en worden voor het gemeentelijk beleid de uitgangspunten en beleidsdocumenten beschreven die relevant zijn voor het plan. Hoofdstuk 5 bevat de verantwoording van de omgevingsaspecten voor dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 betreft een toelichting op de regels. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 geeft tenslotte een beschrijving van de procedure.

2. HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke structuur Vught

2.1.1 Ondergrond

Het plangebied is gelegen in de gemeente Vught. Het landschap in de gemeente Vught is te onderscheiden in twee gebieden. Het noordelijke gedeelte van de gemeente Vught stond en staat onder invloed van de Maas, terwijl het zuidelijke gedeelte van de gemeente Vught bestaat uit een dekzandlandschap. Cromvoirt is gelegen op de overgang van de hoge zandgronden naar de fluviatiele gronden en dicht tegen de dekzandrug die zich over de gehele breedte van Noord-Brabant uitstrekt en de begrenzing vormt tussen het pleistocene en fluviatiele deel van de provincie. Een gevolg van deze geografische ligging zijn bijzondere ecologische en landschappelijke waarden binnen de omgeving. Deze worden in hun uitersten vertegenwoordigd door enerzijds droge stuifzanden, de Drunense Duinen, en anderzijds natte kwelmilieus zoals het Vlijmens Ven. Binnen de omgeving van het plangebied resteert nog veel van een historisch kleinschalig agrarisch landschap, dat herinnert aan een ligging waar zowel tegen het oprukkend Maaswater als opstuivend zand moest worden gestreden. Dit landschap kenmerkt zich door kleine agrarische percelen afgewisseld met houtbegroeiingen die veelal als perceelafscheiding fungeren. Op korte afstand oostelijk liggen aaneengesloten droge bosgebieden (Vughtse Heide) die ooit aangeplant zijn om de stuifzanden productief te maken.

2.1.2 Bebouwingsstructuur

In de periode rond 1838 werd het grondgebied van de gemeente Vught nog in belangrijke mate bepaald door de lage overstromingsvlakte in de Gement en de nog niet ontgonnen heidegronden. Hierdoor lag Cromvoirt geheel afgescheiden van Vught. Cromvoirt ligt op de rand van een dekzandrug waarover ook de hoofdontsluiting voerde. Deze oude route is nog steeds de hoofdstraat van het dorp. Deze straat voerde naar een voorde in de Leij (vandaar de naam) die afwatert richting De Ham en daar doorloopt als Nieuwe Bossche Sloot. Oorspronkelijk lagen de bouwlanden op de hoge rug binnen een lage dijk aan de zijde van de lage gebieden aan de noordzijde. Buiten deze dijk lagen van oudsher de hooi- en weilanden. Cromvoirt was een ontgonnen eiland omringt door heide en stuifzand met aan de noordzijde moeras. Aan de oude route lagen meerdere bebouwingsconcentraties, waaronder bij de kerk en aan het Pepereind. Opvallend genoeg doet het historische patroon van Cromvoirt denken aan dorpen op oeverwallen in het rivierengebied met een dorpsstraat en een hoog- en laagstraat. Cromvoirt is nog steeds te kenschetsen als een langgerekt bebouwingslint rond de Sint Lambertusstraat met daaraan zijstraten en enkele nieuwbouwstraten. De Sint Lambertusstraat gaat geleidelijk over in Pepereind. Ook aan deze straat is er sprake van lintbebouwing; woonfuncties en bedrijvigheid wisselen elkaar af. Ter plaatse van het plangebied sluit de oude weg naar het gehucht Loveren aan op de oude hoofdroute.

In de directe omgeving van Cromvoirt bevinden zich verder onder andere drie campings, (veelal voormalige) agrarische bedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Cromvoirt. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich woonfuncties, twee recreatieve functies, een manege en een paardenhouderij.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, ten zuidoosten van de kern Cromvoirt. Het plangebied is gelegen binnen het zeer kleinschalig agrarisch gebied in het buitengebied van de gemeente Vught. De omgeving kenmerkt zich als gemengde omgeving, met zowel landbouwgronden, recreatieve functies, woonfuncties en bedrijfsfuncties.

2.3 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied was tot voorheen in gebruik ten behoeve van een manege. Er is een vergunning aanwezig voor het houden van 45 paarden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de vergunde situatie.

5266 AJ, Pepereind 11, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikkingsdatum: 01-01-1980
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

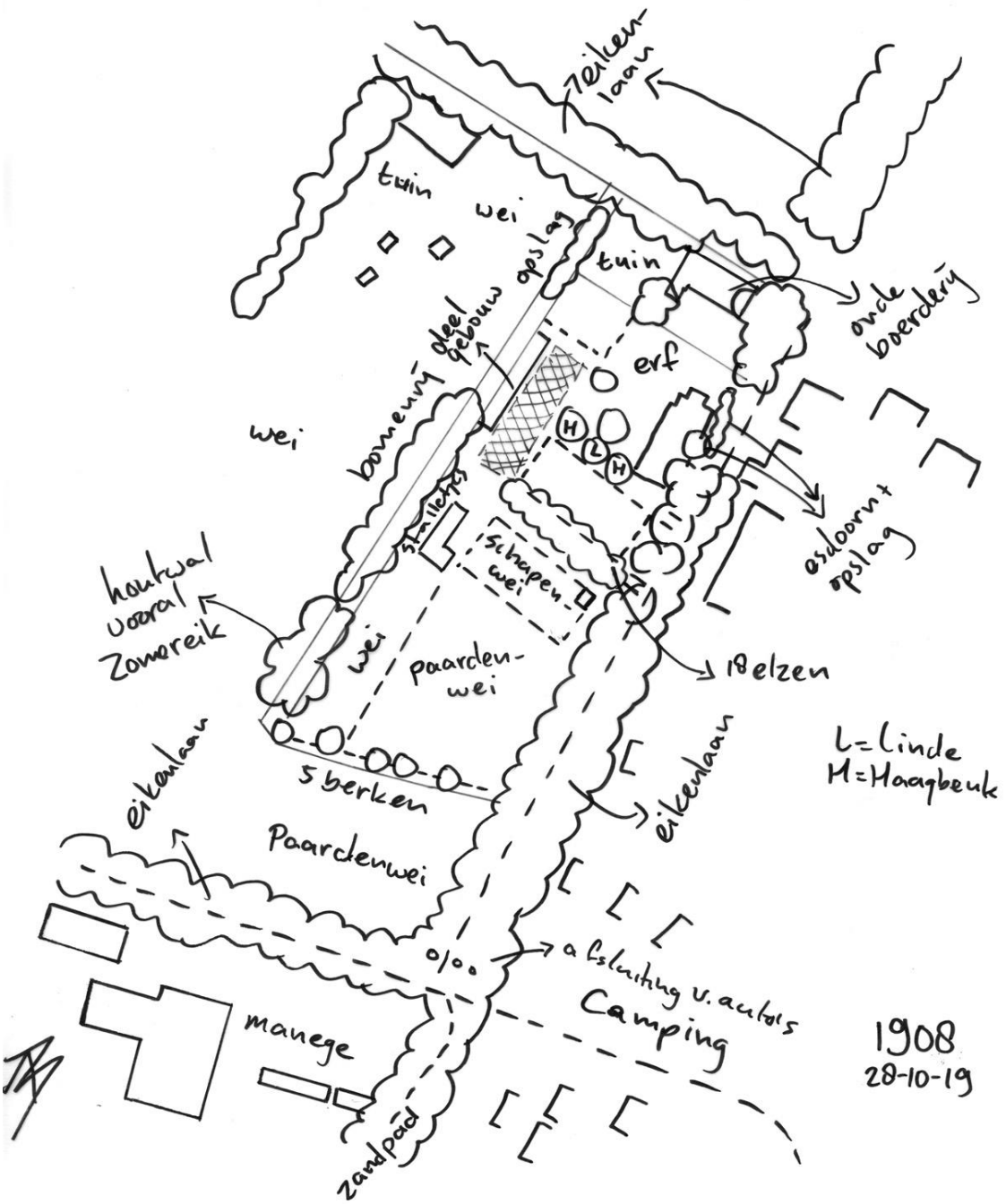
Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	45	225	0	66	0	0
							Totalen	45	225	0	66	0	0

Figuur 4: Vergunde situatie Pepereind 11 (BVB-Brabant)

Ter plaatse van het plangebied aan het Pepereind 11 op de hoek met de Scheepenstraat is de bestemming ‘Sport - Manege’ vigerend. De locatie is thans voornamelijk in gebruik als weiland met aan de wegzijde een kleine tuin. Het geheel kent een opzet die is terug te voeren op het inmiddels gestaakte gebruik als manege. Diverse gebruiksvelden zijn gelegen tussen sloten en opgaande lijnvormige beplantingselementen en momenteel deels verhard en grotendeels in gras gelegd (als weide).

De ruimtelijke opzet is te karakteriseren als een serie landschapskamers gekoppeld aan een doorgaande lanenstructuur. De landschapskamers zijn min of meer rechthoekig van vorm en van ongelijke grootte. Ook de mate van omsluiting door opgaand groen is variabel, dit varieert van een dichte houtwal tot een losse rij bomen. In de hoek van het terrein bevindt zich een bedrijfswoning in een historische boerderij, de Ignatiushoeve. Op het achterliggende erf was een manege gevestigd. De bijbehorende bebouwing is deels ontmanteld en deels nog aanwezig. Rondom is een hekwerk aanwezig met enkele hekken en inritten aan de Scheepenstraat en een verhard voorterrein en inrit in de hoek van het terrein aan het Pepereind. Het zuidelijk deel van het terrein wordt middels greppels ontwaterd. Deze greppels sluiten aan op de weggreppels langs de Scheepenstraat. Navolgende figuur geeft een analyse van de huidige situatie ter plaatse weer.



Figuur 5: Analyse van het plangebied Pepereind 11 op basis van een veldbezoek in oktober 2019. (Bron: P15 (stads)landschappen)

Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied in de huidige situatie.

Figuur 6: Kortgevelboerderij Pepereind 11

Figuur 7: Achterzijde boerderij

Figuur 8: Rijbak centraal op het perceel

Figuur 9: Paardenstalletjes

Figuur 10: Zicht op achterzijde van het plangebied

Figuur 11: Eikensingel aan de noordwestzijde

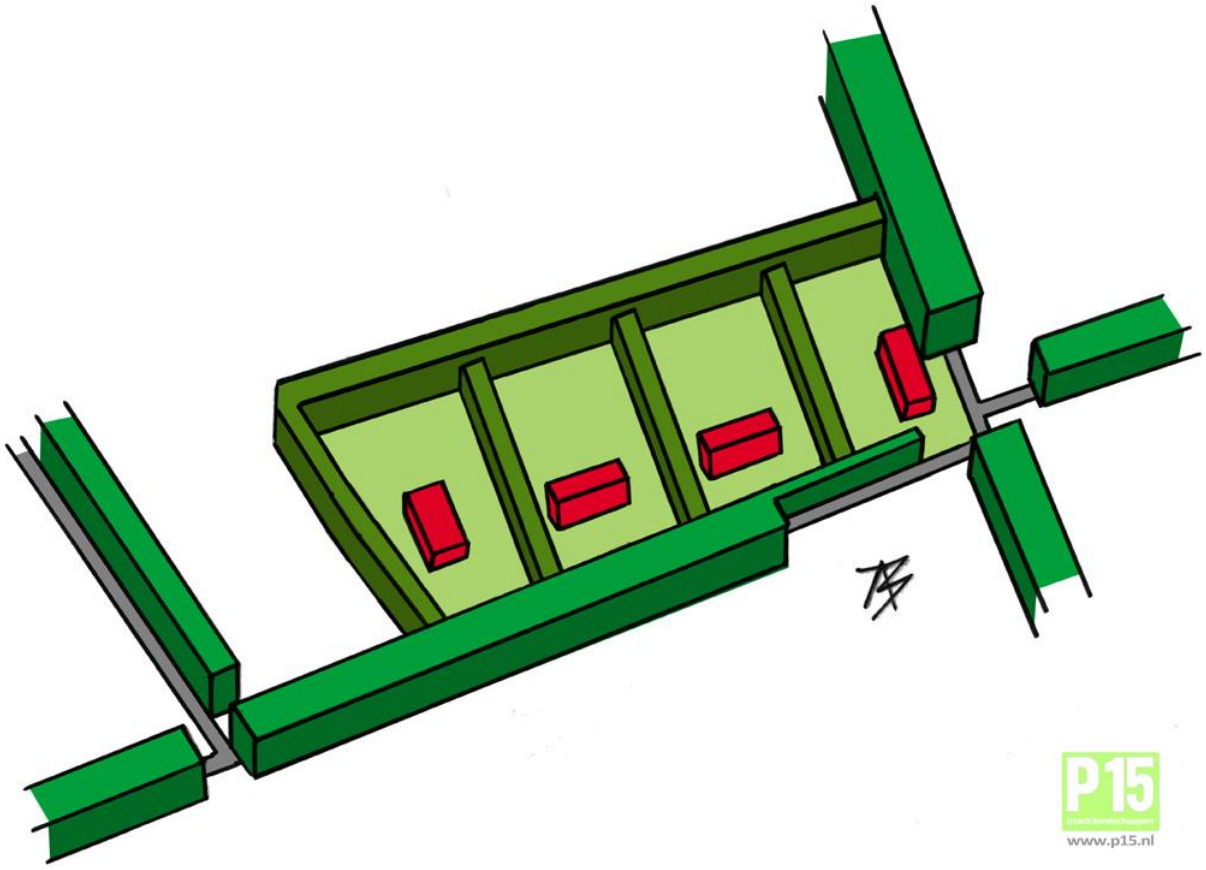
3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te staken en de manege te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Op het achtererf wordt beoogd drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen welke worden ontsloten aan de Scheepenstraat.

3.2 Inbedding in de omgeving

Er wordt voorzien in een drietal Ruimte voor Ruimte-kavels binnen het plangebied. Voor deze kavels is een inrichtingsplan uitgewerkt door adviesbureau P15 (stads)landschappen. De bestaande ruimtelijke opzet van de locatie met twee, door opgaand groen begrensde, landschapskamers in de oksel van een doorgaande groenstructuur (lanen) langs de Scheepenstraat, Hoeksestraat en Pepereind vormt de basis voor de herontwikkeling. Plaatselijk is de bestaande structuur niet volledig.
In de landschapskamer achter de Ignatiushoeve worden drie Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd. De houtsingel aan de achterzijde van de percelen zal worden versterkt. De kavels worden onderling van elkaar gescheiden door groenstroken van 15 meter breed. Deze stroken blijven vrij van bebouwing en zorgen ervoor dat middels de open ruimte tussen de woningen beleefbaar blijft. Hierdoor ontstaan zichtlijnen richting de houtsingel aan de achterzijde. De nieuwe kavels worden ontsloten op de Scheepenstraat. Daarvoor worden bij voorkeur bestaande inritten en toegangen gebruikt, zodat de bestaande bomenstructuur niet aangetast wordt.



Figuur 12: Ruimtelijk principe voor de herontwikkeling van het plangebied, waarbij duidelijk de structuur van landschappelijke kamers waarneembaar is.

3.3 Inrichting plangebied

Het hierboven geschetste ruimtelijke principe is verder uitgewerkt in een inrichtingsschets. De beoogde nieuwe woningen zijn gelegen achter de Ignatiushoeve. De smalle strook aan de noordwestzijde van het plangebied kent nu grotendeels het karakter van een houtwal (met voornamelijk eiken). Deze zal worden versterkt en gaten zullen worden opgevuld. De tuin rondom de Ignatiushoeve worden daarmee ruimtelijk verankerd en tevens landschappelijk ingepast. Aan de achterzijde van de tuin wordt het bestaande achtererf geruimd.

De bestaande landschapskamer is richtinggevend. Daarnaast is er ook naar gestreefd een gevarieerd eindbeeld te doen ontstaan, door niet uit te gaan van drie gelijke Ruimte-voor-Ruimte-kavels. De meest zuidelijk gesitueerde woning wordt tevens een kwartslag gedraaid. De schets laat ook nadrukkelijk drie verschillende woningen zien die ieder een eigen landschappelijke inbedding krijgen binnen het (bestaande) groene kader. Dit groene kader bestaat uit de eerdergenoemde houtsingel aan de achterzijde en de brede groenstroken tussen de kavels. Deze worden aangeplant met drie rijen struiken in vierkantsverband (op 1x1 m). Qua sortiment kan worden gedacht aan: Sleedoorn, Sporkehout, Hondsroos, Hazelaar, Geoorde wilg, Gelderse roos en Rode kornoelje.

De woningen dienen een eenduidige groene afscheiding te krijgen. Gezien de vochtige groeiomstandigheden is een beukenhaag hier niet geschikt, te denken valt aan een haag van Meidoorn, Veldesdoorn of Haagbeuk. Door de hoge grondwaterstand in de winter is deze locatie niet geschikt voor een wintergroene haag. De groenstructuren zijn verankerd in dit bestemmingsplan.

De ontsluiting van de drie nieuwe woningen vindt plaats vanaf de Scheepenstraat. Daarbij dient de huidige begeleidende boomstructuur langs deze weg bestaande uit vaak imposante eiken niet te worden aangetast. Vanaf deze zijde kent het terrein van de voormalige manege overigens diverse toegangen. Deze kunnen gebruikt worden voor de ontsluiting van de woningen.

Door de zuidelijk gesitueerde woning een slag te draaien en verspringende gevellijnen te gebruiken ontstaat een zekere variatie binnen de landschapskamers.

Zie figuur 13 voor een weergave van het inrichtingsplan opgesteld door P15 (stads)landschappen.

3.4 Inbedding in ruimtelijke structuur Cromvoirt

De beoogde nieuwe woningen worden gesitueerd binnen de bestaande groene context achter de Ignatiushoeve. De nieuwe woningen liggen daarmee aan de Scheepenstraat en niet aan het Pepereind. Dit sluit aan op het historisch gegroeid patroon en de situering van de bebouwing in de omgeving. De bestaande bebouwing rondom het plangebied is gericht op aanliggende wegen en telkens enigszins teruggelegen daarvan. De drie woongebouwen vervangen de grootschalige bebouwing van de manege (die deels al is afgebroken).

Overigens komen op andere plekken ook grootschalige (bij)gebouwen voor. Het betreft dan agrarische of recreatieve opstallen van een boerenbedrijf, camping of manege. Door voor deze situering te kiezen blijft het historische lint langs de hoofdstraat (Pepereind) onaangetast beleefbaar.

Figuur 13: Inrichtingsplan met de beoogde situatie (Bron: P15 (stads)landschappen)

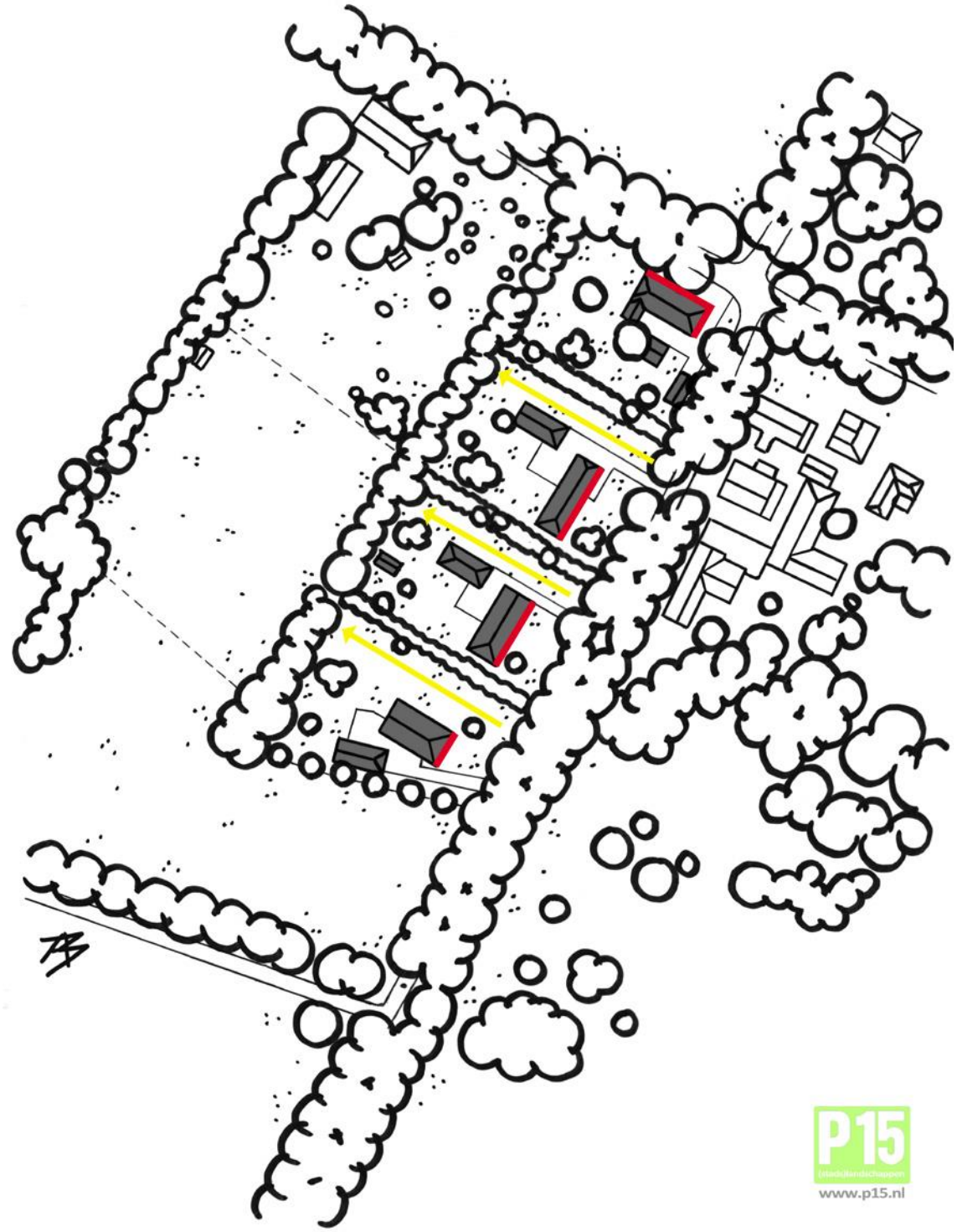
De nieuwe situatie voegt zich naar de bestaande situatie met landschapskamers. De nieuwe woningen worden binnen de aanwezige structuren elk in een eigen landschapskamer gesitueerd. Daarmee wordt de bestaande landschapsstructuur geen geweld aangedaan en zelfs versterkt. Ook houdt de gekozen opzet en situering van de woningen op iedere kavel rekening met de bestaande situering van bebouwing aan en aansluitend op het Pepereind.

Op de korrelstudie is te zien hoe de nieuwe situatie zich verhoudt tot de huidige. Ruimtelijk en stedenbouwkundig sluit de beoogde situatie beter aan bij de aanliggende structuren.

Figuur 14: Korrelstudie van het Pepereind en aangrenzende straten. Aan de bovenzijde de oude situatie met een manege in de oksel van de Scheepenstraat en het Pepereind. Onderaan de beoogde nieuwe situatie. (Bron: P15 (stads)landschappen)

3.5 Verkaveling

De nieuwe situatie achter de Ignatiushoeve zal gevormd worden door drie nieuwe woningen in een bestaande landschapskamer. Deze landschapskamer wordt onderverdeeld middels nieuwe groenstructuren. Tussen de nieuwe woningen wordt een brede groenstrook opgenomen welke doorzichten tussen de woningen benadrukken. De verkaveling is zo uitgewerkt dat de nieuwe woningen op een variabele rooilijn achter de bestaande bebouwing aan het Pepereind worden gesitueerd. Hieronder is een overzicht van de ruimtelijke structuur met de doorzichten opgenomen.



Figuur 15: De verkaveling in de beoogde nieuwe situatie is opgezet analoog aan de omgeving met ruimte tussen de nieuwe gebouwen. (Bron: P15 (stads)landschappen)

3.6 Beeldkwaliteit

De nieuwe woonfuncties en bebouwing dienen ingepast te worden in de groene context van de landschapskamer. De bebouwing zal worden uitgevoerd in een bouwstijl die passend is voor woningen op een dergelijke landelijke locatie. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn te kenschetsen als (voormalige) boerderijen en landelijke woningen. Deze huizen bestaan voornamelijk uit één tot anderhalve bouwlaag voorzien van een hoge kap. De woningen staan in het algemeen met de lange gevel naar de weg gekeerd. De nokrichting is daarmee parallel aan de weg. In de kapvorm bestaat enige variatie. Zowel zadeldaken als mansardedaken en samengestelde kappen komen voor, al dan niet met wolfseinden en afgeschilde dakvlakken. Het gaat hierbij om deels oudere langgevelboerderijen maar ook woningen van recentere datum. De woningen in de omgeving van de locatie zijn allen vrijstaand en gesitueerd op ruime kavels die meestal grotendeels zijn ingericht als tuin.

De beoogde nieuwbouw wijkt op een aantal punten af van de bebouwing in de omgeving. Ze is namelijk gesitueerd in een besloten landschapskamer die aan alle zijden zijn omgeven door opgaand groen. Daardoor kunnen deze woningen ook iets anders worden uitgewerkt. Een nieuwe woning in een landelijke stijl refererend aan een boerderij of schuur is mogelijk, maar ook een gebouw refererend aan een landelijke villa of klein buitenhuis. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met één bouwlaag met kap en een goothoogte van maximaal 4 meter. Het bijgebouw kan vastgebouwd worden aan het hoofdgebouw, of daarmee verbonden worden middels een ondergeschikt gebouwdeel of open galerij. Navolgende collage geeft een overzicht van mogelijke passende verschijningsvormen.

Figuur 16: Voorbeelden beeldkwaliteit

3.7 Beoogde planologische situatie

De huidige bestemming 'Sport – Manege' zal worden herbestemd. De huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning. Middels toepassing van de sloopbonusregeling wordt bij de woning 200 m² bijgebouwen toegestaan. Hiertoe wordt 639 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt.
In samenhang zullen evenwijdig aan de Scheepenstraat drie woonbestemmingen worden opgenomen ten behoeve van de realisatie drie vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen. De omliggende en tussenliggende gronden worden bestemd als 'Groen'. Bijgebouwen mogen, indien opgenomen, worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' alsmede binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de kortgevelboerderij blijft de archeologische verwachtingswaarde behouden. Daartoe zijn dubbelbestemmingen opgenomen. De kavels voor de Ruimte voor Ruimte woningen zijn vrijgegeven.

Figuur 9: Beoogde planologische situatie na herontwikkeling

De Ruimte voor Ruimte woningen mogen een maximum volume hebben van 1.500 m³. Deze inhoud is passend gelet op de oppervlakte van de kavels en de bouwvlakken. De woningen dienen te passen bij de woningen in de omgeving. De woningen in de omgeving betreffen deels Ruimte voor Ruimte woningen en boerderij woningen, welke eveneens een grote inhoudsmaat kennen. Woningen met een forse inhoud zijn derhalve te verantwoorden.

3.8 Landschappelijk inpassing

Het plangebied is gelegen binnen een halfopen kampen- en hoevenlandschap. Een kampen- en hoevenlandschap betreft een afwisselend open en besloten landschap, bestaande uit dorpen, oude (bolle) akkers, bosjes, houtwallen en beekdalen. Karakteristiek voor dit landschap is dat het wordt doorspekt met landschapselementen zoals houtwallen en houtsingels, hakhoutbosjes en grienden, lanen, solitaire bomen, hoogstamfruitboomgaarden en bloem- of kruidenrijke bermen en zomen. De basis voor dit landschapstype wordt gevormd door de afwisseling tussen openheid en beslotenheid. Het beplantingsplan sluit aan bij dit landschapstype.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan, dat als bijlage bij de regels is gevoegd.

Figuur 17: Uitsnede beplantingsplan

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio’s;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van de woningen in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Interim omgevingsverordening.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Binnen het plangebied wordt een manege gesaneerd, de bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning en er worden drie Ruimte voor Ruimte woningen toegevoegd.

Het toevoegen van één of enkele woningen wordt in het kader van de ladder voor duurzame ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Daarbij is in de ‘Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking’ expliciet opgenomen dat bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte, een zogenaamde rood-voor-rood regeling, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden toegepast.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: ‘Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit’. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbenut.

4.2.2 Interim omgevingsverordening

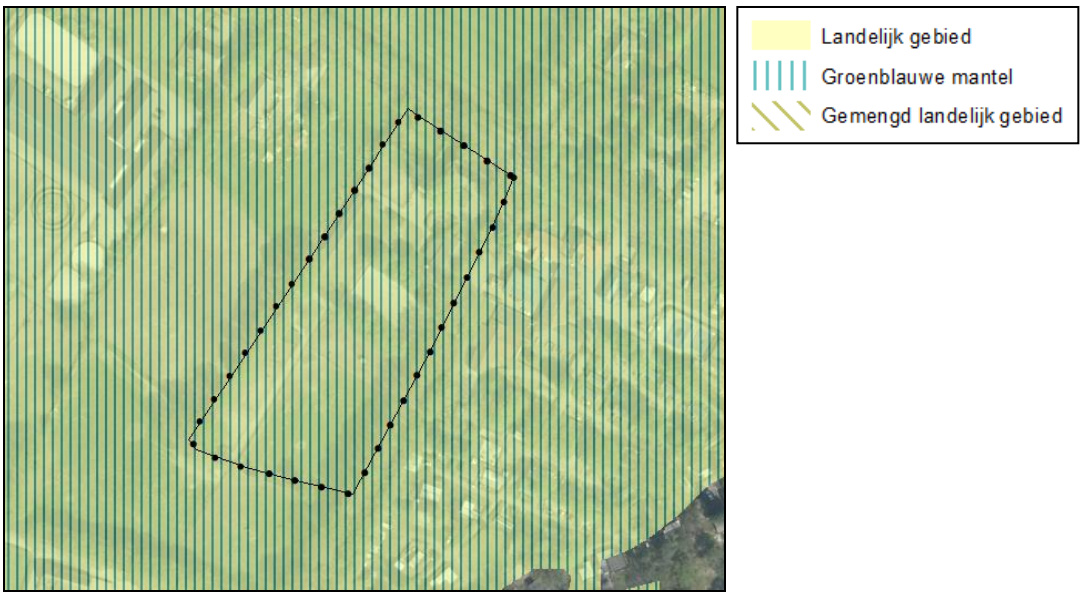
4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdopgaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van het plangebied in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 18: Aanduidingen plangebied in de Interim omgevingsverordening

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur groenblauwe mantel. Het plangebied kent tevens de aanduidingen ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’. Deze aanduidingen zien toe op de veehouderij en zijn voor onderhavige ontwikkeling niet relevant.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld.

De gemeente heeft op 17 mei 2016 de beleidsnotitie Kwaliteitsverbetering van het landschap Vught vastgesteld. In deze beleidsnotitie is het oprichten van ruimte voor ruimte woningen opgenomen in de categorie 1. De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bij deze ontwikkelingen in andere regelingen voorzien.

Binnen het plangebied wordt een manege gesaneerd waarbij alle bedrijfsgebouwen, circa 750 m², gesloopt worden. De milieuvergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken. Deze ontwikkelingen leiden tot een forse kwaliteitswinst.

Op diverse plaatsen in de Interim omgevingsverordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. Soms is nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de regeling zelf al voorziet in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen.

Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied
In artikel 3.68 van de Verordening is bepaald dat in Landelijk gebied’ alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden en overtollige bebouwing (in gebruik voor de manege) wordt gesaneerd. Voldaan wordt aan deze voorwaarden.

Artikel 2.72 Beperkingen veehouderij
Binnen het werkingsgebied Stedelijk gebied en Beperkingen veehouderij is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk. De beoogde herbestemming ziet toe op sanering van een manege.

Artikel 2.74 Stalderen
Artikel 2.74 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant biedt binnen het ‘Stalderingsgebied’ onder voorwaarden mogelijkheden voor veehouderijen voor vestiging van of omschakeling naar een hokdierhouderij of voor de uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een hokdierhouderij. De beoogde herbestemming ziet toe op sanering van een manege.

Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte
Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het ‘Stedelijk gebied’ of ‘Landelijk gebied’. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. **Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:**
    a. **door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**
    Gebruik zal worden gemaakt van geaccordeerde bouwtitels Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitels worden als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

    b. **op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**
    In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Vught. Het plangebied is gesitueerd aan het lint Pepereind. Van oudsher is aan het lint Sint-Lambertusstraat overgaand in Pepereind de kern Cromvoirt en het gehucht Pepereind gevormd. In de omgeving van het plangebied is sprake van lintbebouwing die op regelmatige afstand van elkaar is gesitueerd.

c. **past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;**
In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een gemengd gebied, waarin sprake is van onder andere de functies wonen, recreatie, en agrarische bedrijvigheid. Onderhavige ontwikkeling vindt plaats in samenhang met de transitie van een manege. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen past binnen de structuur van het gebied. De kavels worden landschappelijk worden ingepast.

2. **Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.**
Niet van toepassing.

3. **Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:**
   a. **artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
   b. **artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
   c. **artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

   Bouwtitels Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woningen. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeenteraad van de gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. In een structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De gemeente Vught kent een bijzonder, gevarieerd, groen en natuurlijk buitengebied. Deze waarden zijn voor een groot deel bepalend voor het ontstaan en de identiteit van de gemeente. Het beleid voor het buitengebied in de Structuurvisie Vught is grotendeels gebaseerd op twee visies die de gemeente in de afgelopen jaren heeft gemaakt: de Structuurvisie landelijk gebied 2009 en de gebiedsvisie Buitengebied Vught. Zowel de Structuurvisie landelijk gebied 2009 als de gebiedsvisie Buitengebied Vught geven op basis van de belangrijkste gebiedskenmerken een indeling van het buitengebied in zes deelgebieden. De Structuurvisie Vught volgt deze indeling, maar maakt de gestelde doelen concreter dan de huidige Structuurvisie landelijk gebied 2009. In de Structuurvisie Vught zijn mogelijkheden voor (her)ontwikkeling binnen de gemeente Vught thematisch en geografisch uitgewerkt. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught, ten oosten van de kern Cromvoirt.

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

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

De bewoners van Cromvoirt hebben in 2011 een integraal dorpsontwikkelingsplan (iDOP Cromvoirt) opgesteld in samenwerking met de gemeente en maatschappelijke partijen. Hierin heeft het dorp een visie opgesteld voor de toekomstige leefbaarheid van Cromvoirt, welke als visie door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze visie positioneert het dorp zich als levendig authentiek dorp met sterke banden met haar multifunctionele buitengebied. De authenticiteit wordt geborgd door het behoud van de karakteristieke dorpslinten inclusief bestaande doorzichten naar het buitengebied. Een deel van de open bebouwingslinten bevindt zich aan de St. Lambertusstraat en de Loverensestraat binnen de bebouwde kom van Cromvoirt. Deze linten waren van oorsprong open boerderijlinten en zijn in de loop der tijd verdicht. Inbreiding langs deze linten is evenwel mogelijk mits de belangrijkste doorzichten behouden blijven. De afwisseling tussen bouwkavels en doorzichten symboliseert de geleidelijke overgang naar het buitengebied. Nieuwe woningen zijn toelaatbaar, mits de waardevolle doorzichten behouden blijven en gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus regeling of de ruimte voor ruimte regeling.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt een manege gesaneerd. Tevens worden op de locatie drie woningen gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Middels deze ontwikkelingen worden geen zichtlijnen aangepast. Tussen de woonbestemmingen is ruimte voor forse landschapselementen waardoor een groen karakter binnen het plangebied gehandhaafd blijft en er zich geen stedelijk lint vormt. Wat betreft de landschappelijke inpassing geldt dat aangesloten wordt bij de omgevingskwaliteiten.

4.3.2 Gebiedsvisie Buitengebied Vught

De gebiedsvisie Buitengebied Vught is op 20 september 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Deze gebiedsvisie heeft als doel het bestuur, de beleidsmedewerkers en de burger te faciliteren bij het voeren van regie op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De basis hiervoor zijn de ontstaansgeschiedenis van het gebied en de ruimtelijke vormers van het gebied, ofwel de elementen die kenmerkend zijn.

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Cromvoirt. Over Cromvoirt is de volgende typering opgenomen:

> *“Cromvoirt is een klassiek en oud lintdorp ten westen van Vught, gelegen op een dekzandrug; hoog en droog. Ter hoogte van het lint zijn de percelen zeer smal, langgerekt en haaks op de weg gelegen. De percelen zijn in de loop der tijd meerdere malen opgedeeld vanwege de goede grond voor wonen en landbouw. Een groot deel van de percelen is nog voorzien van de karakteristieke randbeplanting. Karakteristiek is dat de lintstructuur deels open en gesloten is. Aan en rondom het lint staan hoofdzakelijk karakteristieke boerderijen, nu hoofdzakelijk in gebruik als woning. Opvallend is de uitbreiding van het lint aan de noordzijde. Aan de zuidkant van Cromvoirt liggen nabij de IJzeren Man drie campings. Cromvoirt en omgeving is ‘rood’ van aard en heeft een multifunctioneel karakter.*

Over wonen in Cromvoirt en omgeving is in de gebiedsvisie het volgende opgenomen:

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

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

In paragraaf 3.3.1, 3.3.2 en 3.3.3 van onderhavige toelichting zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing uiteengezet. Hieruit komt naar voren dat geen afbreuk wordt gedaan aan voorgaand beschreven voorwaarden.

De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is een passende ontwikkeling binnen de Gebiedsvisie Buitengebied Vught, deze conflicteert niet met de in de visie aangegeven zichtrelaties. Tevens ziet de ontwikkeling op sloop van bebouwing en het intrekken van een milieuvergunning, wat ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat.

4.3.3 Welstandsnota gemeente Vught, 2e herziening

Door de gemeenteraad van Vught is op 4 februari 2016 de Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening vastgesteld. In deze welstandsnota maakt het plangebied onderdeel uit van het buitengebied waarvoor welstandsniveau 1 van toepassing is. Voor de beoordelingscriteria valt de ontwikkeling onder thema 1 ‘*Landgoederen, traditionele boerderijen, (agrarische) bedrijven in het buitengebied en woningen’*. Voor dit thema zijn beoordelingscriteria opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. Deze criteria zijn opgenomen in paragraaf 3.2.2. Bij de verdere stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de beoogde woning zal voldaan worden aan deze beoordelingscriteria.

4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2022’ van de gemeente Vught het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 juli 2022. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Sport’. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van sport -1’. Eveneens zijn de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiezone waterhuishouding’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – groenblauwe mantel’ en ‘overige zone – stalderingsgebied’ opgenomen.

Doorontwikkeling van een manege binnen deze aanduidingen ligt niet in de rede. De ontwikkeling naar woonfuncties, onder meer met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte, is voorstelbaar.

In een eerder stadium heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven het planvoornemen in principe voorstelbaar te achten en ook provincie Noord-Brabant heeft bevestigt dat deze ontwikkeling binnen een bebouwingsconcentratie ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Het plangebied wordt herbestemd naar de bestemmingen ‘Wonen -2’, ‘Wonen – 5’ en ‘Groen’. Relevante dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen op de verbeelding en in de planregels. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in paragraaf 3.7.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Beleid

5.1.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap de Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Hieronder zijn de principes benoemd.

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. De hoofdlijn is: “peil volgt gebruik waar het kan en gebruik volgt peil waar het moet. “Waterschap De Dommel wil een structurele oplossing vinden in het aanpassen van de waterafhankelijke functies, zodat die meer in overeenkomst zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water en bodemsysteem. Partijen anticiperen op grotere weersextremen. Droge en natte perioden horen bij de natuurlijke dynamiek van de plek en het daarbij passende gebruik en leiden niet meer tot onverwachte en onoverkomelijke schade.
3. Wat schoon is moet schoon blijven. Alle gebruikers zijn verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Gemeenten gebruiken het rioolstelsel waar het voor bedoeld is, namelijk het transporteren van vuil water naar rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemengde rioolstelsels worden uitgefaseerd. Agrarische percelen hebben geen negatief effect op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

5.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’ van toepassing. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing van het waterschap geen activiteiten ontplooien of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij het waterschap moet worden aangevraagd.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de ‘Keur Waterschap De Dommel 2015’ aangewezen als gelegen binnen een attentiegebied. Zie navolgende figuur.

Figuur 19: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel 2015 (plangebied aangeduid met een zwarte cirkel)

5.1.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023

Het water- en rioleringsbeleid van de gemeente Vught is vastgelegd in het ‘Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018–2023’. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is op 1 januari 2018 in werking getreden en is geldig tot en met 31 december 2023. In dit plan is verwoord hoe de gemeente Vught invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijke belang in Vught doorvertaald naar doelstellingen voor de watertaken. Hierdoor is de gemeente voor de komende planperiode tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

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

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2023 is opgenomen dat voor percelen die zijn gelegen in het buitengebied, de perceeleigenaren, in dit geval de initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk is voor de gescheiden afvoer van hemelwater. Initiatiefnemer draagt hiervoor zorg bij ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen.

5.1.3 Watersysteem

5.1.3.1 Bodem

Uit de bodemkaart blijkt dat het plangebied is gelegen op Hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21).

5.1.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen.

5.1.3.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv.

5.1.4 Huidige en toekomstige situatie

5.1.4.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden drie nieuwe woningen met bijgebouwen opgericht. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 450 m² per perceel toenemen, bestaande uit verhard oppervlak voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, voor bijbehorende bouwwerken en terreinverharding.

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfswoning met daarbij 750 m² aan bij- en bedrijfsgebouwen en bijbehorende erfverharding van circa 1.100 m². Deze bedrijfsgebouwen worden gesaneerd ten behoeve van drie Ruimte voor Ruimte woningen. Voor deze woningen wordt een nieuwe verhard oppervlak verwacht van maximaal 1.350 m². Per saldo zal het verhard oppervlak derhalve niet of nauwelijks toenemen.

5.1.4.2 Afvalwater

De nieuwe woningen zullen aantakken bij het bestaande rioleringsstelsel. Op de locatie ligt geen droogweerafvoer-leiding. Dit betekent dat er een gemaal geplaatst moet worden met een persleiding naar het stelsel van de gemeente. De kosten hiervoor zijn voor ontwikkelende partij.

5.1.4.3 Hemelwater

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

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

Er is geen hemelwaterriool aanwezig. Hergebruik van water is niet gewenst bij een dusdanig klein initiatief als de beoogde ontwikkeling. Vasthouden betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij ‘bergen’ kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van T=10+10%. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Daarnaast dient te worden aangetoond dat er in een extreme regenbui geen overlast voor derden ten gevolge van wateroverlast optreedt.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond.

Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een verhard oppervlak verwacht van circa 450 m² per woning. Ten behoeve van de beoogde drie Ruimte voor Ruimte woningen wordt derhalve gerekend met een oppervlakte van circa 1.350 m² nieuw verhard oppervlak. Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Er dient een omvang van 60 mm per m² te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 81 m³: 27 m³ per woning.

Indien bij de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratietransportriool kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergeven in navolgende figuur.

Figuur 20: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 27 m³ per woning en dat er bij een bui van T=100+10% geen overlast voor derden plaatsvindt. Het plangebied biedt ruimschoots de ruimte hiervoor. Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 60-80 centimeter beneden maaiveld.

5.1.4.4 Voorschrift voor borging van waterbelangen in bestemmingsplannen

In dit bestemmingsplan zijn in de regels voorschriften voor waterberging opgenomen. In de lijn met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan en de watertoets is de eigenaar van een plangebied primair verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater dat op het plangebied valt. Bij uitbreiding van het bebouwd oppervlak, bijvoorbeeld door de bouw van een bijgebouw, zal ook de waterberging moeten worden vergroot. De gemeente Vught stelt geen eisen aan de vormgeving van de waterberging. Dit kan een infiltratievoorziening zijn zoals een grindkoffer of een ingegraven infiltratiekrat, maar ook een vijver. In de bouwaanvraag wordt het aspect waterberging nader uitgewerkt.

5.1.5 Waterkwaliteit

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

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

5.2 Wet natuurbescherming

5.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied zijn twee natura2000-gebieden gelegen. Ten noorden van het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer afstand het natura 2000-gebied ‘Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek’. Op een afstand van circa 1,8 kilometer ligt ten westen van het plangebied natuurgebied ‘Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen’.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator is de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie in zowel de gebruiks- als bouwfase. Een uitvoer van de berekening is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5.2.3 Soortenbescherming

5.2.3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.2.3.2 Quickscan flora en fauna

Door Lomans Ecoworks is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Samenvatting en conclusie

Beschermde Soorten

<u>Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb</u>
In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels cat. 1-4 jaarrond beschermde nesten in bomen en gebouwen aanwezig.
Uit de categorie 5 beschermde verblijfplaatsen zijn geen nesten in bomen aangetroffen. Ook zijn geen bomen met geschikte holtes aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling worden hooguit enkele

solitaire bomen gekapt. Overtreding van art. 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Overige vogelrichtlijnsoorten
Het plangebied vormt geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Foerageer- en nestgelegenheid zullen tijdelijk verminderen tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Met de beoogde realisatie van het drietal Ruimte voor Ruimte woningen en de bijbehorende robuuste landschappelijke inpassing met streekeigen groen en waterpartijen zullen nest- en foerageergelegenheid voor overige tuin, - en struweelvogels toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb
Tijdens het veldbezoek zijn geen vogels of andere soorten aangetroffen die vallen onder het beschermingsregime van de Europese Habitatrichtlijn.

Vleermuizen
Belangrijke vlieg- en foerageerroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig. Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Door de landschappelijke inpassing in het nieuwe plan met inheems groen en waterpartijen zullen foerageermogelijkheden voor vleermuizen verbeteren.
Door het ontbreken van geschikte holtebomen kan de aanwezigheid van boom bewonende vleermuizen worden uitgesloten.
Door de gebruikte materialen, de constructie en de bouwstijl van de te slopen bebouwing kunnen vaste verblijfplaatsen voor gebouw bewonende vleermuizen redelijkerwijs uitgesloten worden. Negatieve effecten op vleermuizen zijn niet aan de orde.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb
Tijdens het veldbezoek zijn geen soorten waargenomen welke voorkomen op de lijst van de provinciaal beschermde soorten. Voor deze soorten ontbreekt geschikt leefgebied.

Vrijgestelde soorten
Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals bruine kikker, gewone pad, egel en enkele algemene muizensoorten. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht is altijd van kracht.”

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van de Wet natuurbescherming.

5.3 Archeologie

5.3.1 Beleidskader

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wams, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

5.3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke archeologiebeleid is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Paraplubestemmingsplan Archeologie’. Het plangebied kent op basis van dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘ Waarde – Archeologie 4’ (beide gedeeltelijk). Bij

een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld of dieper dan 0,5 m onder maaiveld bij de aanduiding ‘overige zone - enkeergronden’, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld. Het bouwplan is groter dan deze omvang.

Derhalve is door KSP-advies een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie hiervan weergegeven.

“Selectieadvies
Op grond van de aangetroffen diepe bodemverstoringen in het deel van het plangebied waar de nieuwbouw van de woningen is gepland en daarmee lage verwachting, adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Mochten er rondom de boerderij, waar de bodem grotendeels intact is, toch bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 100 m2 en dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld, wordt daar vervolgonderzoek aanbevolen.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Vught), die vervolgens een selectiebesluit neemt. (*het selectiebesluit is inmiddels genomen en vertaald in dit bestemmingsplan)*

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of info@cultureelerfgoed.nl) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.”

De dubbelbestemming archeologie voor de percelen sectie H, nummer 2003 en nummer 2005 blijft behouden. Voor het overige gedeelte van het plangebied wordt de dubbelbestemming opgeheven.

5.3.3 Selectieadvies Gemeente Vught

Gezien het voorgaande kan de gemeente instemmen met de inhoud en strekking van het rapport en met het advies van KSP om - binnen de lopende AMZ-cyclus - geen nader onderzoek noodzakelijk te achten.
Verder neemt de gemeente het advies van KSP over aangaande het mogelijk alsnog kunnen voorkomen van zogenaamde ‘toevalsvondsten ’ en de wettelijk gezien juiste omgang daarmee.
Aangezien het onderzoek is uitgevoerd als steekproef, kan echter de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij

graafwerkzaam heden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan melding het beste direct bij de gemeente - als bevoegde overheid - worden gedaan. Het rapport wordt bij dezen goedgekeurd en zal als zodanig (procedureel) worden vastgesteld.

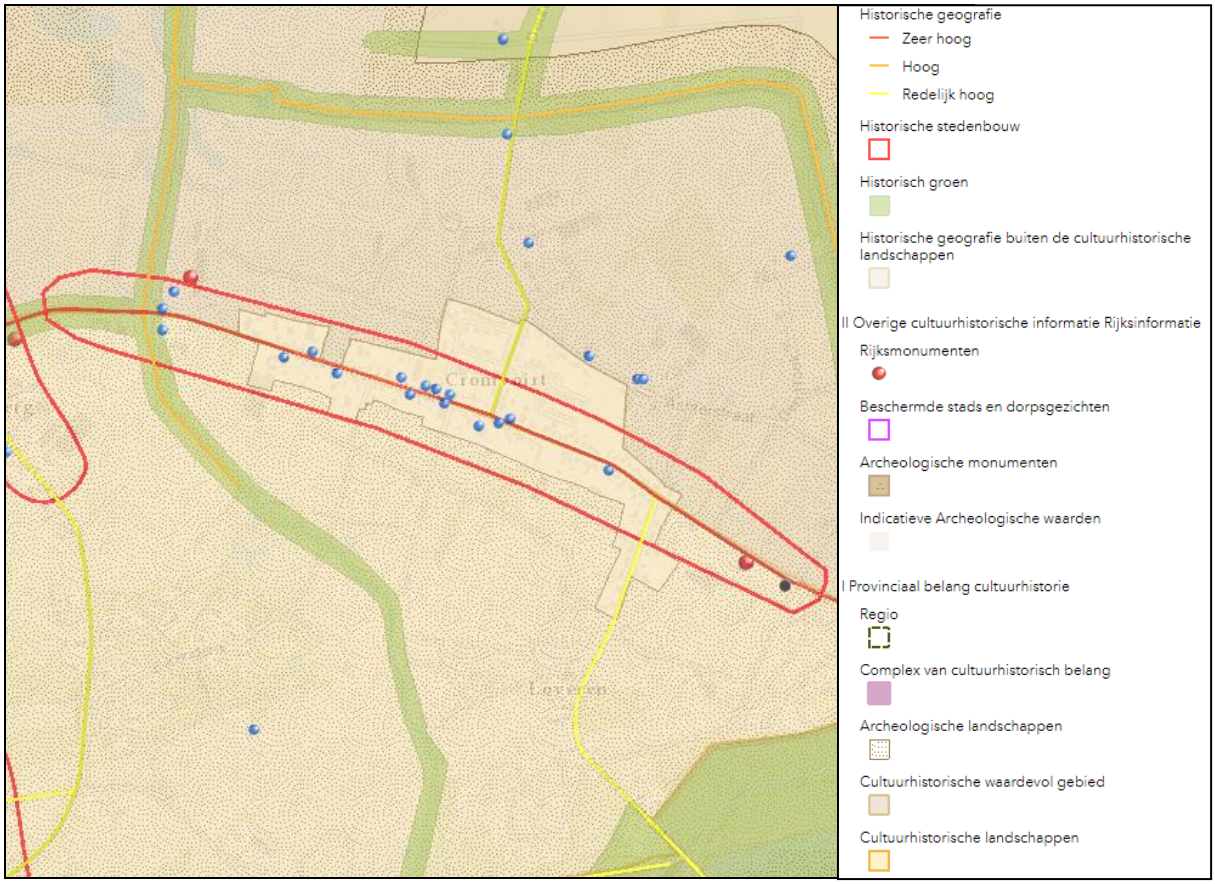
5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Inleiding

De aardkundige waarden die binnen de provincie Noord-Brabant aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. In de Interim omgevingsverordening is vermeld dat plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied dat is aangegeven als ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’, aantasten. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied.

5.4.2 Plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangegeven.



Figuur 21: Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied (aangeduid met zwarte stip) en de omgeving hiervan

Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische regio ‘Meijerij’, cultuurhistorisch landschap ‘Loonse en Drunense Duinen’ en het archeologisch landschap ‘Dekzandrug Tilburg-Den Bosch’. De bebouwingsstructuur van Cromvoirt is aangeduid als historische stedenbouw. Een oost-west

georiënteerde lintbebouwing gelegen aan weerszijden van de Cromvoirtseweg, St.-Lambertusstraat en Pepereind. De verspreide, eenlaags bebouwing heeft overwegend een agrarisch karakter en is parallel aan de straat geplaatst. De percelering van het achtergelegen land staat haaks op de straat. De kern van de lintbebouwing wordt gevormd door raadhuis, kerk en pastorie.

Pepereind is aangewezen als lijn van hoge waarde. Ter plaatse is aan beide zijden van de straat sprake van een karakteristieke (eiken)bomenrij.

Door de nieuwe bebouwing te realiseren aan de Scheepenstraat heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op het historisch karakter van het lint Pepereind. Tevens draagt onderhavige ontwikkeling bij aan het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij, welke is aangeduid als ‘overige bouwkunst’. De beoogde herontwikkeling zal derhalve geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en milieuzonering’ uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. de richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen; ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

In de VNG-brochure (bedrijven en milieuzonering) wordt het omgevingstype ‘gemengd gebied’ als volgt omschreven: ‘Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend’.

Het onderhavige gebied kent naast verspreid wonen, recreatie(verblijfsrecreatie), recreatie(sportveld), paardenhouderij ook agrarische bedrijvigheid. Ook grenst het aan de hoofdontsluitingsweg van Cromvoirt richting Vught/’s-Hertogenbosch. Hiermee sluit de typering ‘gemengd gebied’ vele malen beter aan dan bijvoorbeeld ‘rustig buitengebied’

De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in ‘gemengd gebied’ zonder dat dit ten koste gaan van het woon-en leefklimaat, met één afstandstap verlaagd worden.

5.5.2 Plangebied

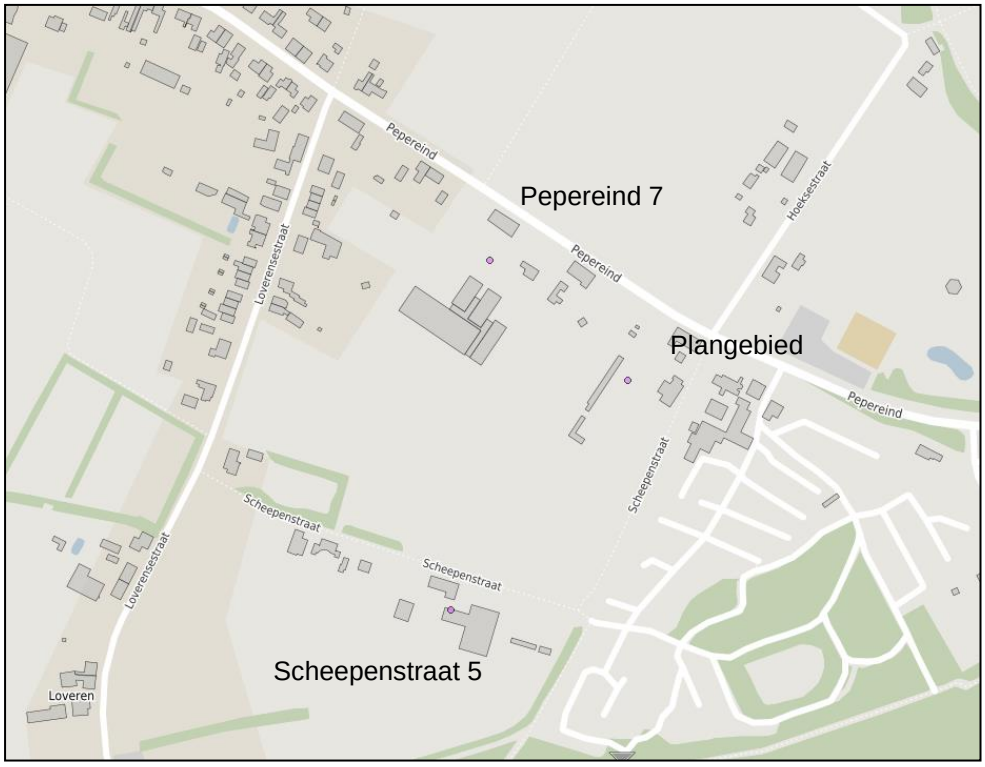
Het plangebied kan worden getypeerd als gelegen binnen een gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied is sprake van een functiemenging van niet-agrarische bedrijven en woningen en enkele agrarische bedrijven.

Ten oosten van het plangebied is een camping gelegen. Het betreft een camping met keuken en eveneens een kleine werkplaats ten behoeve van de camping. Volgens de VGN-Brochure valt dergelijke bedrijvigheid te classificeren in milieucategorie 3.1, waarvoor een richtafstand geldt van 50 meter. In een gemengd gebied mag deze afstand met één afstandsstap worden verlaagd waarop richtafstand afstand op 30 meter komt. De nieuwe woningen worden gesitueerd op een minimale afstand van 30 meter tot het bestemmingsvlak. Dit is vastgelegd middels het opnemen van bouwvlakken binnen de woonbestemming. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen.

5.6 Geurhinder

5.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische bedrijven gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de provinciale veehouderijbedrijvenkaart, waarop de omliggende bedrijven inzichtelijk zijn gemaakt.



Figuur 22: Kaart van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied

5.6.2 Voorgrondbelasting

5.6.2.1 Inleiding

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven gelegen, te weten aan Pepereind 7 en Scheepenstraat 5. Navolgend zijn de vergunningen van deze bedrijven weergegeven.

5266 AJ, Pepereind 7, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikkingsdatum: 30-07-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	25	125	0	37	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2.100				bedrijf	2.1	24	50	0	5	0	0
							Totalen	49	175	0	42	0	0

Figuur 23: Milieuvergunning Pepereind 7 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

5266 AL, Scheepenstraat 5, CROMVOIRT, VUGHT

Beschikkingsdatum: 02-04-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	43	215	0	63	0	0
							Totalen	43	215	0	63	0	0

Figuur 24: Milieuvergunning Scheepenstraat 5 te Cromvoirt (Bron: Web-BVB)

Voor beide bedrijven geldt dat enkel dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Buiten de bebouwde kom dient ten aanzien van een dergelijke veehouderij een afstand aangehouden van ten minste 50 meter. Hieraan wordt voor alle beide de bedrijven ruim voldaan.

Binnen een afstand van 600 meter zijn geen bedrijven gesitueerd waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Het meest dichtbij gelegen bedrijf betreft Den Hoek 2. Op het bedrijf is een vergunning aanwezig voor het houden van 170 vleeskalveren en de geuremissie is, met 6.052 oue/m³, beperkt te noemen. Om deze reden is de voorgrondbelasting niet inzichtelijk gemaakt. Aangenomen mag worden dat, in het kader van de voorgrondbelasting, sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

5.6.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen mag de achtergrondbelasting niet slecht zijn. In de omgeving van het plangebied is binnen een afstand van 750 meter maar één bedrijf gelegen welke een beperkte geurbelasting veroorzaakt op het plangebied. Aangenomen wordt dat de achtergrondbelasting ter plaatse acceptabel is.

5.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijbedrijven

Omliggende veehouderijbedrijven mogen ook niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. Het plangebied bevindt zich op een afstand van meer dan 70 meter tot de agrarische bedrijven aan Scheepenstraat 5 en Pepereind 7. Voldaan wordt aan de vaste afstand. Tevens worden beide bedrijven reeds belemmerd door gevoelige functies in de omgeving. Middels onderhavige ontwikkelingen worden omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

5.7 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

5.7.1 Inleiding

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico’s lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

5.7.2 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.
In de omgeving van het plangebied zijn geen varkens- en pluimveehouderijen gesitueerd. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Stap 2, toename emissies, is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidskundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ou/m^3 voor de voorgrondbelasting.
- 10 ou/m^3 voor de achtergrondbelasting.
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. De afstand tussen de rand van omliggende bedrijven en de gevel van nieuwe geurgevoelige objecten zal minimaal 100 meter bedragen. Zoals aangegeven wordt voldaan aan stap 3.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij en pluimveebedrijf. Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen een afstand van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gesitueerd.

Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Er wordt voldaan aan de normen voor fijn stof en de concentratie endotoxine. Een GGD-advies is hierom niet noodzakelijk. Er zijn tevens geen maatregelen op te leggen bij de omliggende veehouderijen in het kader van dit plan. Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Ook is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 6 en 7 wordt daarmee voldaan.

5.8 Geluid

5.8.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

De Scheepenstraat is geen doorgaande weg maar een doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. De Scheepenstraat is niet verhard en leent zich niet tot snelheden boven 30-kmh. Gezien de feitelijk situatie van deze weg (doodlopend met zeer beperkt verkeer) kan aangenomen worden dat voldaan zal worden aan de wettelijk vereisten ten aanzien van het aspect verkeersgeluid voor wat betreft het basisbeschermingsniveau of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB aan de gevel van de te realiseren woningen. Derhalve vindt er geen onaanvaardbare geluidsoverlast plaats en is een onderzoek in het kader van wegverkeerslawaai niet noodzakelijk voor de beoogde herontwikkeling.

De bestaande woning is reeds aan te merken als geluidsgevoelig object en mag in zijn geheel worden bewoond.

5.8.2 Spoorweglawaai

Via Hoofdstuk VII Zones langs spoorwegen biedt de Wet geluidhinder (vooral) in het ruimtelijk spoor bescherming aan geluidsgevoelige bestemmingen tegen spoorweglawaai. Daarbij gaat het om nieuwe

geluidsgevoelige bestemmingen langs spoorwegen en om bestaande geluidsgevoelige bestemmingen bij de aanleg/wijziging van spoorwegen (die zijn aangegeven op de zonekaart).

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van spoorlijnen. Een nadere toetsing in het kader van spoorweglawaai is niet noodzakelijk.

5.8.3 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsge-voelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de normen voor industrielawaai. Er is geen sprake van de aanwezigheid van grote lawaaimakers in de omgeving van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied is een camping gelegen. Het betreft een camping met keuken en eveneens een kleine werkplaats ten behoeve van de camping. Volgens de VGN-Brochure valt dergelijke bedrijvigheid te classificeren in milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste richtafstand geldt van 50 meter voor de factor geluid. In een ‘gemengd gebied’ mag deze afstand met één afstandsstap worden verlaagd waarop richtafstand afstand op 30 meter komt. De nieuwe woningen worden gesitueerd op een minimale afstand van 30 meter tot het bestemmingsvlak. Dit is vastgelegd middels het opnemen van bouwvlakken binnen de woonbestemming.

5.9 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen en driftzonering

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en teeltgebieden.

Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Rond het plangebied is ook geen sprake van boomteelt. De meest zuidelijk gelegen ruimte-voor-ruimte kavel grenst aan de zuidzijde aan agrarische gronden.

Het betreft grasland, dat wordt gebruikt als paardenweides. Paardenweides worden over het algemeen niet bespoten. Daarnaast wordt het plangebied in zijn geheel landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Deze beplanting zorgt eveneens voor een afschermende werking bij

mogelijke drift. Er zijn geen gronden in de directe omgeving aangemerkt of in gebruik voor boom- of fruitteelt.

Hiermee kan redelijkerwijs worden gesteld dat ter plaatse van de woning geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan en waardoor strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Bijdrage aan de luchtkwaliteit

De Nederlandse overheid heeft de Europese Richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet luchtkwaliteit. Dit is geen op zichzelf staande wet, maar onderdeel van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer met als titel “luchtkwaliteitseisen”. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit is nader uitgewerkt in een aantal besluiten en regelingen:

- Besluit niet in betekende mate (NIBM);
- Regeling niet in betekende mate;
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling beoordeling Luchtkwaliteit (RBL2007);
- Regeling projectgerichte saldering;
- Besluit maatregelen richtwaarden;
- Besluit derogatie;
- Smogregeling 2010.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). De aanleiding hiervoor was de derogatie die is verleend door de Europese Unie voor het behalen van de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Deze derogatie was een voorwaarde om het NSL in werking te laten treden. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor

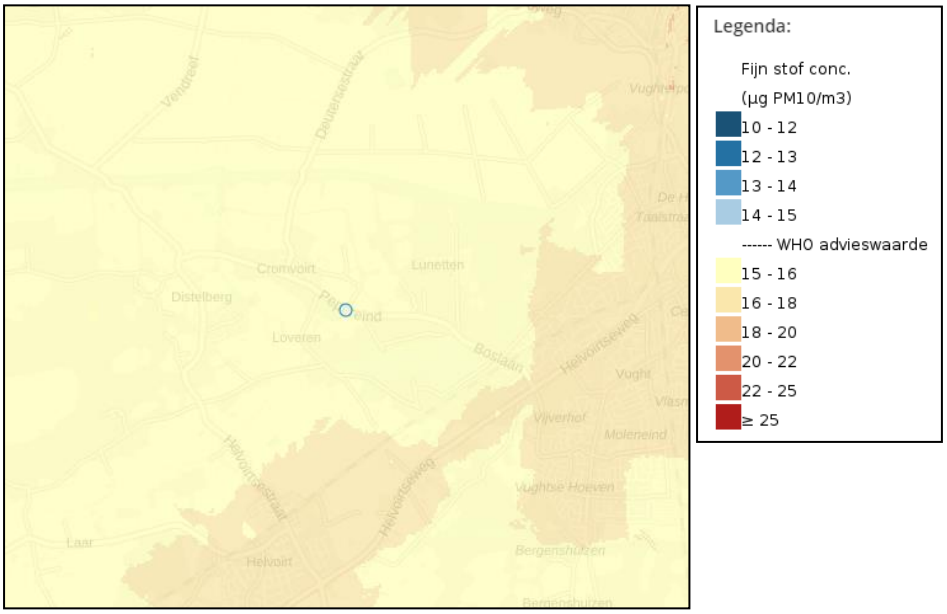
woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

5.10.2 Blootstelling aan verontreiniging

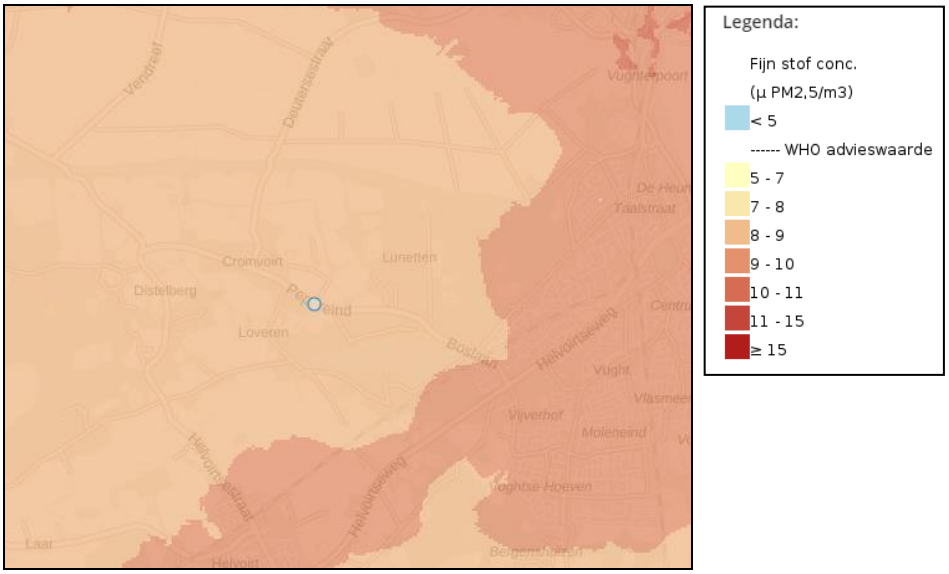
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

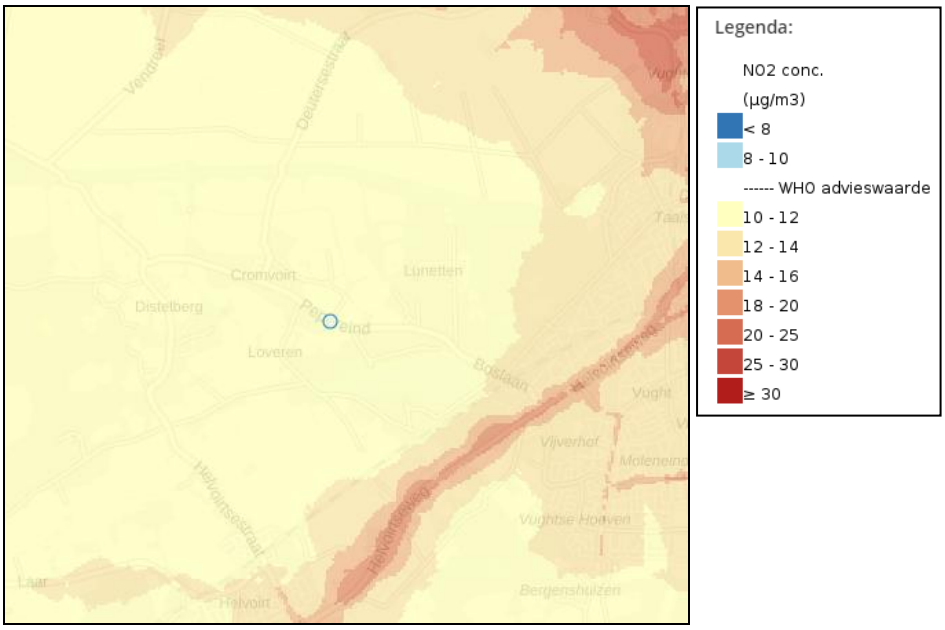
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10}, $PM_{2,5}$ en NO2 ter plaatse van het plangebied (aangeduid met stip) en directe omgeving weer.



Figuur 25: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 26: Fijnstof 2020 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 27: Fijnstof 2020 NO2 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie NO2 bedraagt 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dan de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.11 Bodemkwaliteit

5.11.1 Verkennend bodemonderzoek

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

"Conclusies en advies

<u>Bijzonderheden vooronderzoek</u>
Volgens de opdrachtgever blijkt dat sprake was van een voormalige brandstoftank op de onderzoekslocatie. De situering hiervan is echter niet bekend geworden.
Uit gegevens van gemeente Vught blijkt dat sprake was van een voormalige schietbaan op de onderzoekslocatie. De situering hiervan is echter niet bekend geworden.

Zintuiglijke beoordeling grond

Bij een groot aantal meetpunten is een bijmenging van baksteen aangetroffen tot maximaal 1,0 m-mv. De aard van de bijmenging wordt niet als asbestverdacht beoordeeld. Een asbestonderzoek conform NEN5707, behoudens de druppelzonelangs de manege, heeft echter niet plaatsgevonden. Plaatselijk is een bijmenging van kolengruis aangetroffen in de bovengrond.

Resultaten NEN5740

In de kolengruis en baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van meetpunt 01 (BG1) zijn gehaltes aan kobalt, koper, cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen en kolengruis. De gehaltes aan zink, koper en PAK vormen aanleiding voor nader onderzoek. De doelstelling van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreiniging met zink, koper en PAK.

In het mengmonster van de baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn gehaltes aan zink, PAK en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan de bijmenging aan baksteen. Het gehalte aan PAK vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Het doel van het aanvullend onderzoek is het vaststellen van het gehalte aan PAK per deelmonster uit het mengmonster BG2.

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond BG3 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden. In het mengmonster van de visueel schone bovengrond BG4 is een gehalte aan PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. Een verklaring voor het marginaal verhoogde gehalte aan PAK is niet voorhanden, maar vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond OG1 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de plaatselijk baksteenhoudende ondergrond OG2 zijn gehaltes aan zink, lood en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan de bijmenging aan baksteen, maar vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 en 14 zijn gehaltes aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 14 is eveneens een gehalte aan naftaleen gedetecteerd. De verhogingen aan barium zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de gezeefde fractie is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 31 mg/kgds. Het gehalte is gerelateerd aan de verwering van asbesthoudende golfplaten op naastgelegen gebouw. Het asbestgehalte vormt geen gezondheidsrisico’s of aanleiding voor sanering.

Advies

- *Ter plaatse van meetpunt 01 wordt nader onderzoek geadviseerd als gevolg van de aangetoonde gehaltes aan zink, koper en PAK. De doelstelling van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreiniging met zink, koper en PAK.*
- *Geadviseerd wordt aanvullend onderzoek naar het gehalte aan PAK te verrichten bij de vijf separate deelmonsters uit mengmonster BG2 van de plaatselijk baksteenhoudende bovengrond. Het doel van het aanvullend onderzoek is het vaststellen van het gehalte aan PAK per deelmonster (meetpunt) uit het mengmonster BG2.”*

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar bovengenoemde punten. In navolgende paragraaf wordt dit nader toegelicht.

5.11.2 Verkennend, aanvullend en nader bodemonderzoek Pepereind 11 te Cromvoirt

Resultaten NEN5740

In de kolengruis en baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van meetpunt 01 (BG1) zijn gehaltes aan kobalt, koper, cadmium, kwik, lood, zink, minerale olie en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehaltes zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen van baksteen en kolengruis. De gehaltes aan zink, koper en PAK vormen aanleiding voor nader onderzoek. De doelstelling van het nader onderzoek is het vaststellen van de ernst en omvang van de verontreiniging met zink, koper en PAK.

In het mengmonster van de baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn gehaltes aan zink, PAK en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan de bijmenging aan baksteen. Het gehalte aan PAK vormt aanleiding voor aanvullend onderzoek. Het doel van het aanvullend onderzoek is het vaststellen van het gehalte aan PAK per deelmonster uit het mengmonster BG2. Uit de analyses van de deelmonsters blijkt dat er sprake is van gehaltes aan PAK boven achtergrondwaarden bij meetpunten 08, 14, 16 en 17. De aangetoonde gehaltes vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond BG3 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de visueel schone bovengrond BG4 is een gehalte aan PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Een verklaring voor het marginaal verhoogde gehalte aan PAK is niet voorhanden, maar vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het mengmonster van de visueel schone ondergrond OG1 zijn geen gehaltes aan onderzochte stoffen aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster van de plaatselijk baksteenhoudende ondergrond OG2 zijn gehaltes aan zink, lood en PAK aangetoond boven de achtergrondwaarden. De gehaltes zijn gerelateerd aan de bijmenging aan baksteen, maar vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 en 14 zijn gehaltes aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 14 is eveneens een gehalte aan naftaleen gedetecteerd. De verhogingen aan barium zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707
Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.
In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 van de gezeefde fractie is een gehalte aan asbest aangetroffen. De concentratie bedraagt 31 mg/kgds. Het gehalte is gerelateerd aan de verwering van asbesthoudende golfplaten op naastgelegen gebouw. Het asbestgehalte vormt geen gezondheidsrisico’s of aanleiding voor sanering.

Resultaten NTA5755 nader onderzoek meetpunt 01
Ter plaatse van meetpunt 01 is nader onderzoek verricht naar de gehaltes aan koper, zink en PAK. In de onderliggende bodemlaag ter plaatse van de kern (01 of 101) is een matig verhoogd gehalte aan zink gemeten. Uit de analyseresultaten van de monsters, genomen bij afperkende boringen in het horizontale vlak, blijkt sprake van gehaltes aan zink boven interventiewaarde ter plaatse van meetpunten 103 en 105. Ter plaatse van meetpunt 105 is eveneens een gehalte aan koper gemeten boven interventiewaarde. Ter plaatse van meetpunt 102 zijn matig verhoogde gehaltes aan zink en PAK gemeten. De omvang van de verontreiniging met zink, koper en PAK is onvoldoende vastgesteld. De analyseresultaten vormen aanleiding voor aanvullend nader onderzoek.

Advies
Ter plaatse van meetpunt 01 wordt aanvullend nader onderzoek geadviseerd als gevolg van de aangetoonde gehaltes aan zink, koper en PAK. De omvang is op basis van de bekende onderzoeksresultaten niet voldoende vastgesteld. De doelstelling van het nader onderzoek is het vaststellen van de omvang van de verontreiniging met zink, koper en PAK.

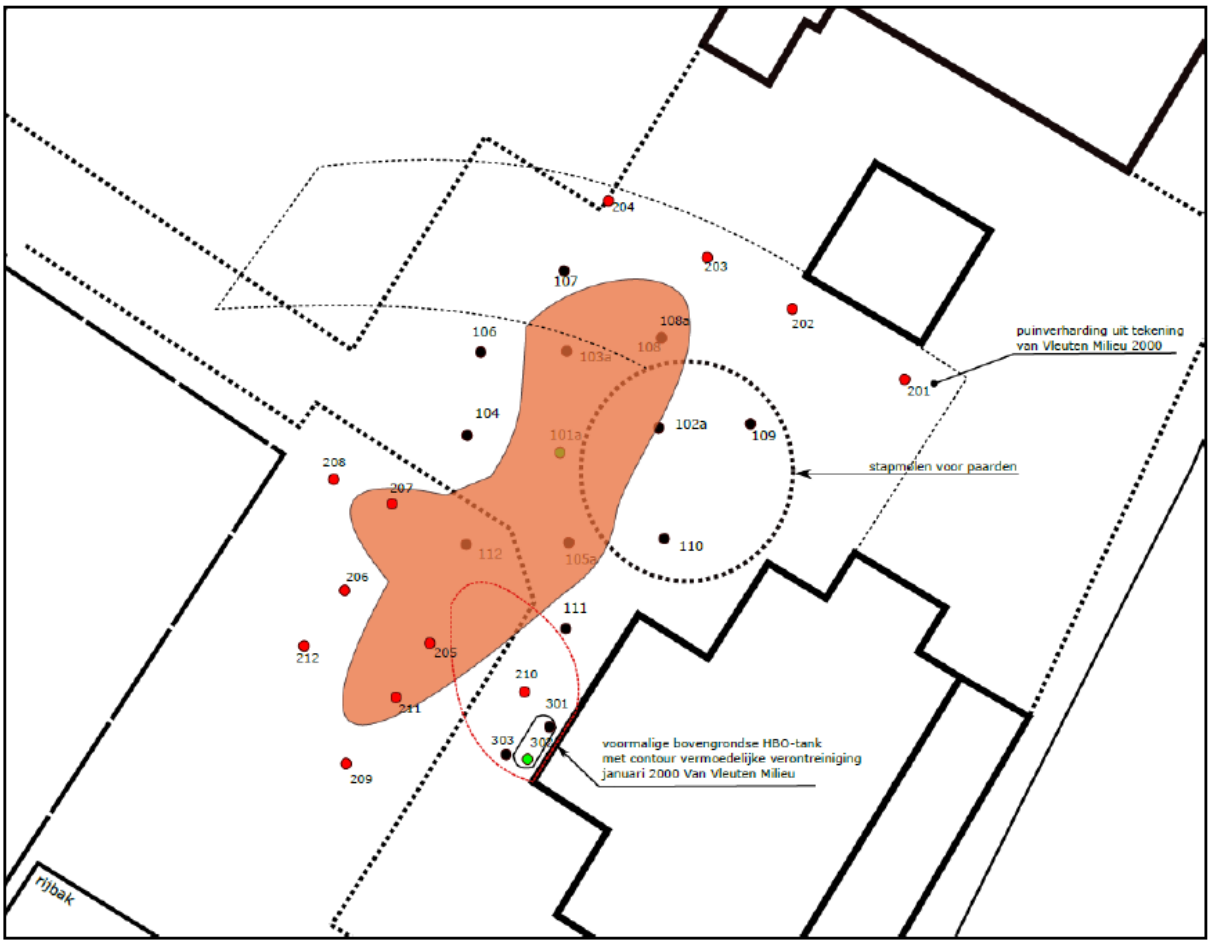
In overeenstemming met het advies in bovenstaande is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.11.3 Aanvullend en nader bodemonderzoek Pepereind 11 te Cromvoirt

Navolgend wordt de conclusie weergegeven van het nader en aanvullend bodemonderzoek. Aanleiding voor het aanvullend en nader bodemonderzoek wordt gevormd door de resultaten van voorgaand verkennend en nader bodemonderzoek, aangevuld met nieuwe informatie van de opdrachtgever. Navolgend wordt de conclusie uit het rapport weergegeven.

“Conclusies en advies

- *De voormalige aanwezigheid van het olievat (bovengrondse HBO-tank) heeft niet geleid tot gehaltes boven achtergrond of streefwaarde van minerale olie in grond of grondwater. De vermoede verontreiniging bij het verkennend bodemonderzoek uit 2000 is niet bevestigd.*
- *De voormalige aanwezigheid van de dieseltank (bovengrondse tank) heeft niet geleid tot gehaltes aan minerale olie boven achtergrond- of streefwaarden in grond of grondwater. Het gehalte aan naftaleen is in het grondwater ter plaatse van peilbuis 305 is net verhoogd boven de streefwaarde en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.*
- *Uit het nader onderzoek op het erf naar gehaltes aan PAK, zink en koper blijkt sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging van met name zink. De omvang wordt ingeschat op 180 m² (de rode contour op onderstaande tekening) met een laagdikte van maximaal 50 cm. Hiermee is de omvang bepaald op 90 m³ verontreinigde grond.*



- Het PFAS-gehalte van de te ontgraven verontreinigde grond voldoet aan de vastgestelde achtergrondwaarde. Geadviseerd wordt de verontreinigde grond te saneren. Hiervoor kan een BUS-melding worden gedaan bij provincie Noord-Brabant.

5.11.4 Conclusie

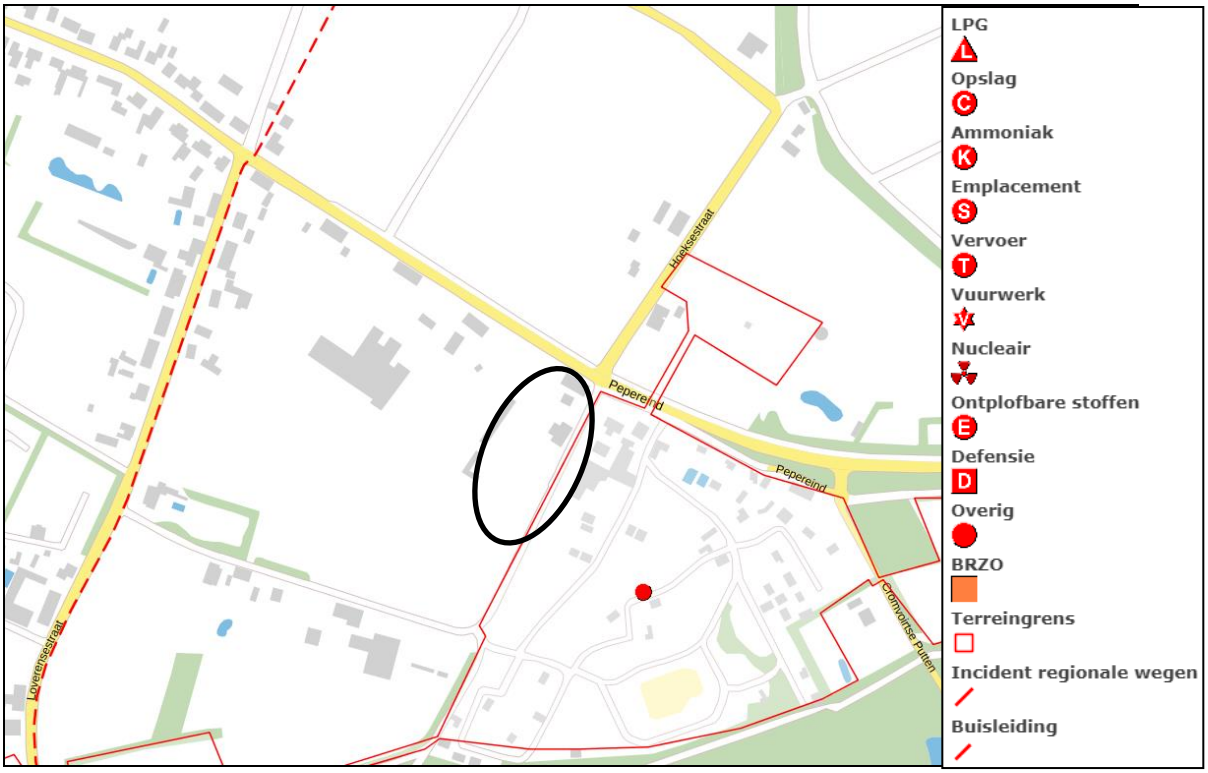
Van de functie wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - saneringslocatie', zoals opgenomen binnen de bestemming ‘Wonen -2’, mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming de BUS-melding alsmede de evaluatie van de uitgevoerde sanering heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie wonen geschikt is. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting geregeld in de regels van dit bestemmingsplan.

5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico’s die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als ‘de kans op overlijden’ voor personen. De aanwezige risico’s zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet

aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van risico objecten in de omgeving weer. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 28: Uitsnede kaart externe veiligheid van de provincie Noord-Brabant ten opzichte van het plangebied

Op het campingbedrijf ten oosten van het plangebied is een installatie met propaan of ander vloeibaar gemaakt brandbaar gas aanwezig. Er is geen richtafstand met betrekking tot veiligheid aangegeven.

5.12.2 Transport

5.12.2.1 Ondergrondse leidingen

Evenwijdig aan de Loverensestraat is een buisleiding gelegen. Het betreft een defensieleiding voor transport van brandstof. Ten aanzien van de ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan een belemmerde strook van 5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Buiten deze belemmeringenstrook is geen plaatsgebonden risico (10-6/jaar) aanwezig. Het plangebied ligt met een afstand van meer dan 250 meter buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. De oprichting van de woningen vindt plaats buiten het invloedsgebied van 25 meter.

De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve gevolgen hebben voor het ter plaatse geldende groepsrisico. Voor een aardgasleiding is het scenario fakkelbrand relevant. De kans op een fakkelbrand is klein. Het is van belang dat wanneer graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de belemmeringenstrook hier de vergunningenprocedure doorlopen wordt. Daarmee wordt de kans op een fakkelbrand aanzienlijk verkleind.

5.12.2.2 Vervoer over het spoor

De meest dichtbij gelegen spoorlijn bevindt zich op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft de spoorlijn van het tracé Tilburg-Vught. Het relevante scenario voor dit traject in relatie tot het plangebied is een toxische wolk. Het plangebied bevindt zich op een dermate grote afstand tot de spoorlijn dat interactie normaalgesproken niet zal plaatsvinden.

5.12.2.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de rijksweg A65/N65 's-Hertogenbosch-Tilburg. Deze Rijksweg bevindt zich op een afstand van circa 1,8 kilometer ten oosten van het plangebied. De Rijksweg A2 bevindt zich op een afstand van meer dan 4 kilometer ten oosten van het plangebied. Op een dergelijke afstand zal interactie normaliter niet plaatsvinden.

5.12.2.4 Vervoer over water

Op het grondgebied van de gemeente Vught vindt geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaats. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

5.12.3 Verantwoording groepsrisico

Het plangebied bevindt zich op circa 1,3 kilometer tot de spoorlijn ‘Tilburg – Vught’, 3,5 kilometer tot de spoorlijn Eindhoven- ’s-Hertogenbosch, op circa 1,8 kilometer tot de Rijksweg A65 en op 4,2 kilometer tot de Rijksweg A2. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand reiken niet tot het plangebied.

Een toename van personendichtheden voor twee woningen zal niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-alert.

5.13 Verkeer en parkeren

5.13.1 Verkeer

De nieuwe kavels wordt ontsloten op de Scheepenstraat. Daarvoor worden bij voorkeur bestaande inritten en toegangen gebruikt, zodat de bestaande bomenstructuur niet aangetast wordt. De toename van het aantal verkeersbewegingen naar aanleiding van de nieuwe woningen is niet significant. Zodra het verkeer vanaf het plangebied op het wegennet komen, gaan deze auto’s op in het heersende verkeersbeeld.

5.13.2 Parkeren

Op 7 februari 2013 heeft de gemeenteraad het 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013–2022' vastgesteld. Als parkeernorm voor autoparkeren is een norm van twee parkeerplaatsen opgenomen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied. Binnen het plangebied dienen voor elk van de twee Ruimte voor Ruimte woningen twee parkeerplaatsen exclusief garage te worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiervoor ruimschoots de ruimte.

5.14 M.e.r.-beoordeling

5.14.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (“m.e.r.“) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.14.2 Toets

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied.
De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.” Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat “hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”*
Bovendien heeft de afdeling bepaald dat een woningbouwproject tot en met 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling vormt. (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld “dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt eveneens opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan (een rood voor groen regeling).

6. TOELICHTING OP DE REGELS

6.1 Inleiding

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

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen ‘Wonen – 2’, ‘Wonen – 5’ en ‘Groen’ zijn opgenomen evenals de plangrens, bouwvlakken en bouwaanduidingen.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:
- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

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

6.4 Toelichting op de bestemming

6.4.1 Wonen – 2

De voor ‘Wonen - 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning, tuin, erf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn bij de woning bijhorende bouwwerken met een omvang van maximaal 200 m² toegestaan.

6.4.2 Wonen - 5

De voor ‘Wonen - 5’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een Ruimte voor Ruimte woning, tuin, erf, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Per bestemmingsvlak is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud per Ruimte voor Ruimte woning mag niet meer bedragen dan 1.500 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 100 m² oppervlakte, met dien verstande dat bij woningen die groter zijn dan 1.000 m³ de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken maximaal 10% van de inhoud van de woning bedraagt;

De woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak.

6.4.3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, waterlopen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Bij de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief.

De gemeente Vught zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Vught een anterieure overeenkomst sluiten. Een planschadeovereenkomst wordt tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat de kosten voor rekening van de initiatiefnemer komen.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken (vanaf 14 juli tot en met 24 augustus 2022) ter inzage gelegen.
De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio/ Brandweer Brabant-Noord zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties zijn, waar relevant voor deze bestemmingsplanherziening, in het plan verwerkt. Het verslag overleg & inspraak voorontwerpbestemmingsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

8.2 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
  - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
  - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

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

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

8.3 Omgevingsdialoog

Het voorontwerpplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden een inspraakreactie te geven.

Daarnaast heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd met de eigenaren van Scheepenstraat 5, Pepereind 9 en Pepereind 11a.

De eigenaren van de locaties Scheepenstraat 5 en Pepereind 9 hebben aangegeven in principe geen bezwaren te hebben. De eigenaar van Pepereind 11a heeft kenbaar gemaakt in principe geen bezwaar te hebben, mits de afstand tussen de nieuwe woningen en de loods op zijn perceel groot genoeg is in het kader van de richtafstanden zoals vermeldt in de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Hiermee is invulling gegeven aan het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog. Een verslag van de dialoog is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.