



& RESULTAAT

VUGHT, HELVOIRTSEWEG 227

bestemmingsplan

BOUW





Oostwijk 5
5406 XT Uden

Postbus 511
5400 AM Uden

0413 33 68 00
info@dlvadvies.nl

www.dlvadvies.nl

Vught, Helvoirtseweg 227

bestemmingsplan

Vast te stellen

Directeur

Dhr. J.S.M. de Groot

Adviseur Ruimtelijke Ordening

Dhr. K. Oostendorp

Datum:

19 september 2024

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor het plan	4
1.2 Planlocatie	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Gewenste situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten	24
4.1 Milieu	24
4.2 Ecologie	39
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.4 Verkeer en parkeren	49
4.5 Wateraspecten	51
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	59
5.1 Economische uitvoerbaarheid	59
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
5.3 Handhaving	60
Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen	61
6.1 Doel en reikwijdte	61
6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan	61
6.3 Voorliggend bestemmingsplan	63

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het plan

Voorliggend plan betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van gemeente Vught ten behoeve van de beëindiging van het huidige KI-bedrijf voor varkens aan de Helvoirtseweg 227 te Vught, waarbij dit deels een woonbestemming zal krijgen voor het realiseren van appartementen, en deels zal worden gesaneerd. Daarnaast worden de twee huidige bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en zal ter plaatse worden voorzien in 3 woningen met toepassing van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit in ruil voor de sanering van de stallen ter plaatse.

In het hoofdstuk "Planbeschrijving" (hoofdstuk 2) wordt het initiatief verder toegelicht, daar is ook een situatietekening van de nieuwe situatie opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om een aantal redenen. Ontwikkelingen in de veehouderij en de daaraan gerelateerde sectoren volgen elkaar in hoog tempo op. Door steeds strenger wordende wet- en regelgeving ten aanzien van veehouderijen en daaraan gerelateerde sectoren dienen ondernemers vaak forse investeringen te doen om te kunnen voldoen aan de strenge eisen die worden gesteld. Voor de initiatiefnemer is het niet langer rendabel en haalbaar gebleken de investeringen in het bedrijf te kunnen doen. Daarnaast is de omgeving waarin de locatie is gelegen, vanwege de nabijgelegen burgerwoningen, niet langer geschikt voor het uitvoeren van een volwaardig KI-bedrijf met het daarbij te houden vee. De initiatiefnemer is derhalve voornemens het KI-bedrijf te beëindigen.

Een beëindiging en de daarbij gedeeltelijke sanering van het bedrijf is echter een aanzienlijke kostenpost. Daarnaast is het voor de initiatiefnemer van belang te kunnen voorzien in voldoende inkomsten om te kunnen voorzien in het noodzakelijke levensonderhoud. Derhalve is gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie.

De huidige stallen zijn echter verouderd en niet geschikt voor vervolgfuncties. Derhalve is het voor de initiatiefnemer wenselijk de stallen in zijn geheel te slopen. Het huidige kantoorpand is nog wel in goede staat en geschikt te maken voor een vervolgfunctie. Dit pand zal dan ook worden behouden en een nieuwe functie worden gegeven.

In de omgeving is momenteel veel vraag naar woonruimte. De initiatiefnemer wenst daarom de twee bestaande legaal aanwezige bedrijfswoningen om te schakelen naar burgerwoningen. Daarnaast is het wenselijk te voorzien in drie nieuwe compensatiewoningen middels toepassing van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit, waarmee nieuwe woningen mogelijk kunnen worden gemaakt met een voldoende grote investering in de omgevingskwaliteit als tegenprestatie. Deze tegenprestatie zal door de initiatiefnemer worden geleverd door op eigen bedrijf de voormalige stallen te slopen en de ter plaatse aanwezige rechten in te trekken.

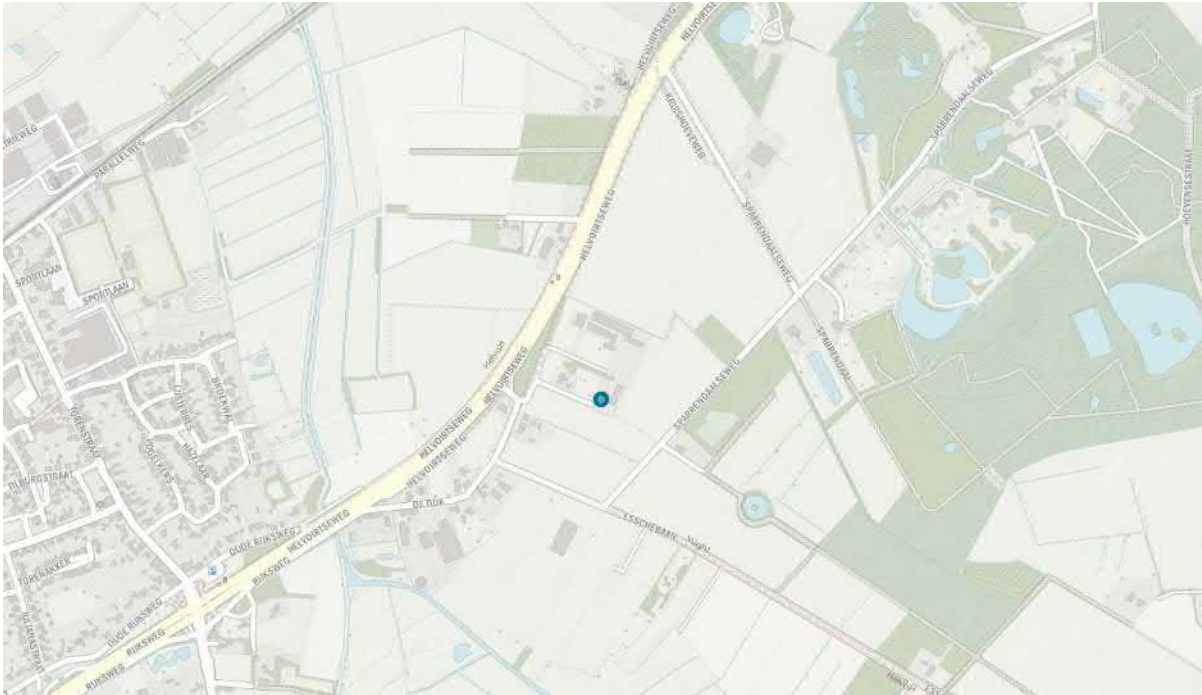
Om aan de grote vraag naar woonruimte tegemoet te komen en om te kunnen voorzien in betaalbare woonruimte wil de initiatiefnemer het huidige kantoorpand omzetten naar een woonpand met meerderde wooneenheden in de vorm van wat meer luxe appartementen voor een brede doelgroep. Daarbij zal tussen de bewoners sprake zijn van een gebruik van gezamenlijke voorzieningen en gebruiksruimten.

Vanuit het geldende bestemmingsplan is geen mogelijkheid opgenomen om ter plaatse de agrarische bedrijvigheid te beëindigen, de huidige bedrijfswoningen om te schakelen naar burgerwoningen, te voorzien in drie nieuwe compensatiewoningen en het omschakelen van het huidige kantoorpand naar een woonpand met meerdere appartementen voor een brede doelgroep.

De gewenste ontwikkeling past daarmee niet binnen het bepaalde in het geldende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen met de voorgenomen ontwikkeling, mits hiervoor een partiële herziening op het bestemmingsplan wordt opgesteld conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend document dient als toelichting waarin nader wordt gemotiveerd waarom de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt en deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.2 Planlocatie

De planlocatie is gelegen aan de Helvoirtseweg 227 en ligt aan de zuidwest kant van Vught in het landelijk gebied van gemeente Vught. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Vught, sectie E, nummers 3122, 3124, 3337 en 3396. In de volgende figuur is de topografische ligging van de locatie weergegeven.



Uitsnede topografische kaart locatie.

Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

1.3.1 Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022"

De gemeente Vught heeft, voornamelijk om het ruimtelijk beleid van de samengevoegde gemeenten na de gemeentelijke herindeling in overeenstemming met elkaar te brengen, op 21 juli 2022 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het bepaalde in dit bestemmingsplan is onverkort van toepassing.

Vanuit het bestemmingsplan "Buitengebied Vught 2022" zijn ter plaatse de bestemming 'Bedrijf' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 1' toegekend. Tevens zijn ter plaatse de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - 27', 'maximum aantal wooneenheden: 2', 'overige zone - attentiezone waterhuishouding', 'overige zone - groenblauwe mantel' en 'overige zone - stalderingsgebied' van toepassing.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het is vanuit artikel 8.1 van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan een bedrijfswoning te gebruiken als burgerwoning.

Vanuit artikel 4.1 en 4.2 van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk een burgerwoning te bouwen op gronden met een agrarische bestemming. Tevens is het niet mogelijk gebouwen op te richten buiten een bestaand bouwvlak.

Voor het omschakelen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen is in het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Omdat in dit geval echter nog drie extra compensatiewoningen worden opgericht en het bestaande kantoorpand wordt omgeschakeld naar een woonpand met meerdere wooneenheden kan hieraan echter geen toepassing worden gegeven. Voor de compensatiewoningen en de omschakeling van het kantoorpand naar een woonpand zijn in het geldende bestemmingsplan geen afwijkmogelijkheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee niet binnen de bepalingen uit het geldende bestemmingsplan. Om deze reden is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien met een partiële herziening (ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd). De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen, mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling niet zal leiden tot bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak. Middels voorliggende toelichting wordt de ontwikkeling nader gemotiveerd en wordt aangetoond dat deze niet zal leiden tot onevenredige bezwaren op ruimtelijk en/of milieutechnisch vlak.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige en gewenste situatie en bevat een beschrijving van de situatie ter plaatse zoals momenteel bekend en de gewenste situatie ter plaatse na realisatie van de plannen van de initiatiefnemer.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de vigerende beleidskaders. Hierin worden de plannen van de initiatiefnemer getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de toetsing van het plan aan de aspecten milieu, ecologie, archeologie en

cultuurhistorie, verkeer en parkeren en water. Hierin worden verschillende bureaustudies beschreven en, indien van toepassing, uitgevoerde aanvullende onderzoeken beschreven.

- Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Hierin worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en wordt kort ingegaan op het aspect handhaving.
- Hoofdstuk 6 bevat de wijze van bestemmen. Hierin wordt nader gespecificeerd welke onderdelen een bestemmingsplan hoort te bevatten en welke bijzondere bepalingen ten aanzien van voorliggend plan van toepassing zijn.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen in het landelijk gebied van gemeente Vught.

De omgeving van de locatie bestaat voornamelijk uit een agrarisch landschap met landbouwgronden doorsneden door uitgebreide groene structuren. De verkavelingsstructuur betreft een gemengde verkaveling met een grootschalige opzet. De onderlinge kavels worden gescheiden door kavelsloten en/of lijnen in het landschap.

In de nabije omgeving van de locatie zijn enkele burgerwoningen, niet-agrarische bedrijven, een horecagelegenheid en een recreatiewoning gelegen.

Op de locatie is momenteel een beren-KI-station gevestigd. De gehouden beren ten behoeve van het KI-station worden gehuisvest in de ter plaatse aanwezige gebouwen. Naast de stallen zijn een kantoorgebouw en een tweetal bedrijfswoningen met de daarbij behorende bijgebouwen aanwezig.

Ter plaatse is een bouwvlak toegekend. Het huidige bouwvlak is ongeveer 1,6 hectare groot. In de volgende figuur is een luchtfoto opgenomen van de huidige situatie. Het bouwvlak is daarin rood omlijnd en uitgelicht weergegeven.



Luchtfoto huidige situatie ter plaatse met bouwvlak.

Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse het KI-bedrijf in zijn geheel te beëindigen. De initiatiefnemer wenst de locatie echter een nieuwe invulling te geven om voldoende inkomsten te kunnen genereren om te kunnen voorzien in het noodzakelijke levensonderhoud en om de kosten van het beëindigen en (deels) saneren van het KI-bedrijf te kunnen dragen.

De huidige aanwezige stallen zijn verouderd en niet langer geschikt voor vervolgactiviteiten. De initiatiefnemer is derhalve voornemens de stallen te slopen. In totaal zal ongeveer 3.000 m² aan stallen worden gesloopt. Het huidige kantoorpand is echter nog wel in goede staat. De initiatiefnemer wenst dit pand derhalve te behouden en een nieuwe passende invulling te geven.

Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt is er in de omgeving een grote vraag naar woonruimte. De initiatiefnemer wenst aan deze vraag tegemoet te komen. Hiertoe wenst de initiatiefnemer de twee bestaande, legaal aanwezige bedrijfswoningen om te schakelen naar burgerwoningen. Daarbij zal aan deze woningen een woonbestemming worden toegekend met voor elk van de woningen en de daarbij behorende bijgebouwen een passend bouwvlak.

Daarnaast wenst de initiatiefnemer aan de zuidzijde van de huidige bedrijfslocatie te voorzien in drie nieuwe burgerwoningen met toepassing van de regeling maatwerk omgevingskwaliteit. Vanuit deze regeling kunnen nieuwe woningen in het buitengebied worden toegestaan, mits hier een voldoende grote kwaliteitswinst tegenover staat. Deze kwaliteitswinst wordt behaald door op eigen locatie voldoende stallen voor het houden van varkens te slopen en door voldoende rechten in te trekken.

De drie nieuwe compensatiewoningen worden tegenover de voormalige bedrijfswoningen geplaatst en zullen op minimaal 150 meter vanaf de weg worden opgericht in verband met de geluidszones van de N65. De bedrijfswoningen en de nieuwe compensatiewoningen sluiten op deze wijze aan bij de bestaande woningen aan de Dijk.

Om op termijn ook tegemoet te komen aan de grote en groeiende vraag naar woonruimte voor diverse doelgroepen wenst de initiatiefnemer het bestaande kantoorpand om te schakelen naar een woonpand met meerderde wooneenheden in de vorm van 9 meer luxe appartementen. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van gezamenlijke voorzieningen en gebruiksruimten.

De om te schakelen bedrijfswoningen, de nieuwe compensatiewoningen en de gewenste appartementen (in het huidige te behouden kantoorgebouw) zullen ontsloten worden via de bestaande ontsluiting aan de Helvoirtseweg. Daarbij zal de ontsluiting waar nodig worden aangepast aan de hernieuwing van de N65.

Door de huidige krapte op de woningmarkt en de problemen die worden ondervonden in de woningbouw, mede door de problematiek en regelgeving rondom stikstof, waardoor grote woningbouwprojecten vaak geen of slechts beperkt doorgang kunnen vinden is de vraag naar nieuwe woningen erg groot. Het voorgenomen plan voorziet in totaal in vijf burgerwoningen en daarnaast 9 appartementen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de groeiende en dringende vraag naar woningen.

Daarnaast sluiten de woningen goed aan op de omliggende functies in het gebied, welke vooral bestaan uit burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven. Het voorgenomen initiatief sluit daarmee goed aan op de omgeving waarin de locatie is gelegen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet verloren gaat maar, als mogelijk, juist wordt versterkt. Tevens is vanuit het ruimtelijke beleid een goede landschappelijke inpassing een vereiste.

Ten behoeve van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en in de omgeving is door een landschappelijk en stedenbouwkundig deskundige een tekening opgesteld waarop is aangegeven hoe de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig zal worden ingepast. Deze tekening is in de volgende figuur weergegeven.



Tekening landschappelijke inpassing.

Bron: Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt.

Deze tekening maakt onderdeel uit van een landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan dat ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is opgesteld. In dit landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan is opgenomen op welke manier de voorgenomen ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast en welke soorten materialen en beplanting daarvoor worden toegepast. Voor het gehele landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Hiermee wordt ter plaatse voorzien in een goede, bij het gebied passende landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft echter een lange traditie van aanpassen. Deze opgaven worden dan ook benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

Met de NOVI wordt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken geboden, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. Met de ambities van het Rijk wordt veel gevraagd van de leefomgeving. De ambities vragen meer ruimte dan er eigenlijk beschikbaar is. Derhalve wordt de volgende conclusie gesteld: niet alles kan en niet alles kan overal. De vraag daarbij is hoe kansen kunnen worden verzilverd en eventuele bedreigingen het hoofd geboden kunnen worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Schaarste betekent immers dat moet worden gekozen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten van de overheid: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Voor deze prioriteiten zijn voor zowel de korte als lange termijn maatregelen nodig die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen. Daarbij staan de volgende maatregelen centraal:

1. Klimaatbestendige inrichting in 2050:
Hierbij is het van belang dat het watergebruik beter wordt afgestemd op het beschikbare water en dat water langer wordt vastgehouden, dat functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving moeten meer worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem en dat de energietransitie naar een volledig duurzame energiewinning verder wordt gestimuleerd en ontwikkeld.
2. Duurzame en circulaire economie:
Hierbij is het van belang dat de gevolgen voor de economie, mede door de COVID-19 pandemie, zoveel mogelijk worden beperkt en dat bij de locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra, naast de vraag van bedrijven en economische vitaliteit, aansluiting wordt gehouden op het verkeers en vervoersnetwerk, het elektriciteitsnetwerk en rekening wordt gehouden met de aantrekkelijkheid en kwaliteit van stad en land. Daarbij wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors en worden investeringen gedaan in het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening in samenhang met het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
3. Ontwikkeling Stedelijk Netwerk Nederland:
Hierbij is het van belang dat wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden met een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, dat de woningbouw een nieuwe, stevige impuls wordt gegeven en dat zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied wordt ontwikkeld, klimaatbestendig en natuurinclusief. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden het groene karakter, wordt het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad versterkt en wordt de aansluiting op het groene gebied buiten de stad verbeterd.
4. Geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied:
Hierbij is het van belang dat de biodiversiteit wordt verbeterd, dat steeds meer richting wordt gegeven

aan een duurzame kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap en dat wordt bijgedragen aan een landelijk gebied waarin het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Vanuit de NOVI geeft het Rijk kaders en richting voor zowel nationale als decentrale keuzes. Let wel: het Rijk eigent zich geen centraliserende rol toe. Integendeel, de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen gezamenlijk. Vanuit het Rijk wordt gestreefd naar regie op het samenspel en regie bij het bewaken van de nationale belangen. Dilemma's worden niet uit de weg gegaan, maar er worden kansen gecreëerd, juist door samen met de ambities aan de slag te gaan. Kansen om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. En zo ook kansen om sociale samenhang en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving, stevig te verankeren in de manier van leven en werken.

Het Rijk benoemt wel duidelijk de nationale belangen, maakt nationale keuzes, geeft richting aan decentrale afwegingen én werkt gebiedsgericht. Met de NOVI wil de Rijksoverheid in concrete gebieden tot keuzes komen. Daarbij wil het Rijk doen wat goed is voor heel Nederland en wat tegelijkertijd recht doet aan de eigenheid van de regio's. Dit vergt een goed samenspel tussen Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten, maar ook tussen overheden en bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers. Vanuit al deze partijen is daarom al intensief meegedacht bij de totstandkoming van de NOVI. Bij de uitvoering van de NOVI wordt deze samenwerking voortgezet.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. Het gaat daarbij om 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden. Het rijk geeft daarbij voorkeursvolgorden voor bepaalde ontwikkelingen mee aan de provincies en gemeenten.

Zo lang geen sprake is van een nationaal belang en zo lang de ambities van het Rijk niet worden tegengewerkt geeft het Rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen zoveel mogelijk aan provincies en gemeenten. De nationale belangen zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de nationale belangen dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Deze toetsing is opgenomen in de paragraaf "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (paragraaf 3.1.2). De verdere toetsing van ontwikkelingen aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de

gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen.

In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Een stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het oprichten van drie nieuwe compensatiewoningen en 9 appartementen. Aan de hand van de definitie voor een stedelijke ontwikkeling kan daarmee mogelijk gesproken worden van een woningbouwlocatie, wat is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie (uitspraken ABRvS 28 juni 2017, 201608869/1/R3, Dongeradeel) is echter bepaald dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meerdere woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

De voorgenomen ontwikkeling sluit niet aan bij de definitie van één woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro.

Tevens is geen sprake van een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel en/of andere stedelijke voorzieningen.

Daarmee is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarmee een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet is vereist.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedsspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te

benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdpogaven.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijf (een KI-station) beëindigd. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht. Tevens zal het huidige kantoorpand worden omgeschakeld naar een woonpand met meerdere appartementen voor een brede doelgroep. De overige bedrijfsbebouwing (stallen) zal in zijn geheel worden gesloopt.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen in de omgevingsvisie. Wel is van belang dat op duurzame wijze wordt ontwikkeld en dat rekening wordt gehouden met klimaatsveranderingen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Met de beëindiging van het KI-station ter plaatse, en daarmee het houden van dieren, zal de uitstoot van methaan, geur, fijnstof, ammoniak, stikstofoxiden en mogelijke ziektekiemen en/of zoönosen vrijwel geheel komen te vervallen. Er is daarmee sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse, sprake van een verminderd effect op belangrijke natuurgebieden, sprake van een vermindering van de mogelijke risico's op de volksgezondheid ter plaatse en sprake van een verminderde uitstoot van broeikasgassen en/of andere mogelijk schadelijke stoffen. Er is daarmee sprake van een verduurzaming van de locatie.

Daarnaast is, zoals nader omschreven in de paragraaf "Gewenste situatie" (paragraaf 2.2) ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling door een landschapsdeskundige een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt (zie bijlage 1 van deze toelichting), waarin een goede landschappelijke inpassing van de locatie is opgenomen. Dit draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en omgevingskwaliteit van de omgeving.

De nieuwe woningen zullen geheel volgens de huidige eisen ten aanzien van energie en duurzaamheid worden opgericht. Daarbij zal sprake zijn van gasloos bouwen. Er wordt daarmee op duurzame en klimaatbestendige wijze ontwikkeld.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 16 november 2021 de (laatst geconsolideerde versie van de) Interim Omgevingsverordening vastgesteld, waarmee de tot dan toe geldende Verordening Ruimte werd vervangen. Op 11 maart 2022 is door de provincie de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening zal echter pas in werking treden wanneer de Omgevingswet in werking treedt op 1 januari 2024. Tot die tijd geldt het beleid zoals is opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals eveneens op 11 maart 2022 door de provincie gewijzigd is vastgesteld. De gewijzigde regels van de Interim Omgevingsverordening zijn opgenomen in de meest recente versie, welke op 21 maart 2023 is geconsolideerd en in werking is getreden.

Vanuit de omgevingsverordening is de locatie gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'landelijk gebied' en als 'groenblauwe mantel' met de nadere aanduiding 'stalderingsgebied'.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een bestaand niet-agrarisch bedrijf, zijnde een KI-station, beëindigd. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht met toepassing van de regeling ruimte-voor-ruimte. Ten slotte wordt het bestaande kantoorpand omgeschakeld naar een woonpand met meerdere wooneenheden in de vorm van appartementen voor een brede doelgroep.

Vanuit artikel 3.68 zijn nieuwe burgerwoningen in het landelijk gebied niet zomaar mogelijk. Voor wat betreft de omschakeling van bedrijfswoningen naar burgerwoningen is in artikel 3.69 echter een uitzondering opgenomen. De voorwaarden daarvoor zijn als volgt:

"Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:*
 - 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 - 1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 - 2. *de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- d. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt."*

Het bepaalde onder a tot en met c is niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. Het bepaalde onder d is van toepassing voor de omschakeling van de twee bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De voorwaarden voor de omschakeling van deze woningen naar burgerwoningen zijn dat er geen sprake mag zijn van splitsing van de woningen in meerdere woonfuncties en dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden de bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen zonder deze daarbij te splitsen in meerdere wooneenheden. Er is daarmee geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties. Daarnaast worden de bestaande stallen gesloopt. In totaal zal ongeveer 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Daarmee is sprake van sloop van overtollige bebouwing.

Gezien het voorgaande kan aan de voorwaarden voor omschakeling van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen uit artikel 3.69 worden voldaan.

De compensatiewoningen en appartementen kunnen mogelijk worden gemaakt met toepassing van de regeling "Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit". Hiertoe zijn in artikel 3.78 van de verordening specifieke regels opgenomen. Deze luiden als volgt:

"Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit"

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. *de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. *de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;*
- e. *is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. *de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. *bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- Lid 3**

- de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een KI-station voor beren met daarbij het houden van beren beëindigd. Hiermee komen de emissies van methaan, geur, fijnstof, ammoniak, stikstofoxiden en mogelijke ziektekiemen en/of zoönosen vrijwel geheel te vervallen. Tevens zal de geluidbelasting vanuit het huidige bedrijf komen te vervallen. Er is daarmee sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse, sprake van een verminderd effect op belangrijke natuurgebieden, sprake van een vermindering van de mogelijke risico's op de volksgezondheid ter plaatse en sprake van een verminderde uitstoot van broeikasgassen en/of andere mogelijk schadelijke stoffen. Daarmee wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving, en daarmee aan de omgevingskwaliteit.

Ten slotte wordt bij de voorgenomen ontwikkeling ongeveer 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarmee is sprake van sloop van overvloedige bebouwing. Ook dit leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit.

17

omgevingskwaliteit behaald.

Een deel van de winst voor de omgevingskwaliteit wordt toegepast voor de ontwikkeling van de compensatiewoningen middels de regeling ruimte-voor-ruimte. Echter wordt voor de appartementen een aanvullende investering gedaan conform de beleidsregel Maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Aan deze eisen dient te worden voldaan. De eisen voor het realiseren van meerdere wooneenheden in één bouwmassa zijn vanuit de beleidsregel zijn als volgt:

"voor meerdere woningen in één bouwmassa geldt dat:

1°.

voor het realiseren van meerdere wooneenheden binnen één gebouw als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning geldt ter hoogte van € 125.000 per 1000 m³ bouwvolume;

2°.

de wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een omvang van 1000 m³ per gebouw geldt;

3°.

bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa geldt een bouwvolume van 1000 m³ als absoluut maximum;

4°.

een grotere inhoudsmaat dan 1000 m³ bij meer dan twee wooneenheden, is als uitzondering mogelijk als dit past in de omgeving, waarbij per 200 m³, of gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van € 25.000 geldt;

5°.

een gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap;

6°.

kwaliteit en karakter van het gebouw moet juridisch en planologisch worden geborgd en vergroting door middel van vergunningsvrije aanbouwen is uitgesloten;

7°.

er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;

8°.

als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7."

Op basis van de beleidsregels dient, omdat sprake is van een kantoorgebouw met een inhoud van meer dan 1.000 m³, voor de eerste 1.000 m³ een investering te worden gedaan van € 125.000,- en voor de rest van het huidige kantoorgebouw een aanvullende investering van € 25.000,- per 200 m³ boven de eerste 1.000 m³.

Het huidige kantoorpand heeft een inhoud van ongeveer 3.250 m³. Dit betekent dat een investering nodig is van € 425.000,-. (3x € 125.000,- voor de eerste 3x 1.000 m³ en 2x € 25.000,- voor de resterende 250 m³)

Daarnaast mag het pand niet meer dan twee bouwlagen hebben (exclusief kap). Het kantoorpand bestaat uit twee bouwlagen zonder kap. Verder mag geen sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3) is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

De maatregelen die als fysieke investering mogen worden gedaan zijn omschreven in artikel 7 van de beleidsregel. Hierin zijn de volgende mogelijke tegenprestaties opgenomen:

- De aankoop van een (al dan niet gedeeltelijke) titel.
- De afwaardering van gronden voor natuurontwikkeling en kosten voor onderhoud van de aan te leggen natuur voor maximaal 6 jaar.
- Het intrekken van ammoniakrechten.
- Sloop van (overtollige) bebouwing.
- Het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen, of behoud van aantoonbare

cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

- Een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit.
- De aanleg van extensieve recreatieve voorzieningen.

Voor wat betreft de compensatiewoningen dient er een tegenprestatie geleverd te worden van 3x € 125.000,- = € 375.000,-. De tegenprestatie die wordt behaald middels het saneren van bedrijfsvoering, sloop van de gebouwen en intrekken van de milieutoestemming bedraagt € 199.191,- (zie hiervoor bijlage 2 van deze toelichting). Het resterende deel, zijnde € 175.809,- wordt samen met de investering van € 425.000,- voor de appartementen gestort in het gemeentelijke groenfonds. Dit zal in een nadere overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente worden vastgelegd.

De storting in het gemeentelijk groenfonds is echter alleen mogelijk indien de gemeente projecten kan aanwijzen waarbij de te storten bijdrage daadwerkelijk wordt benut aan projecten in de gemeente ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zal de bijdrage van € 600.809,- in het gemeentelijke groenfonds inzetten voor verschillende projecten/maatregelen in het kader van de GGA "Loonse en Drunense Duinen" en de GGA "Vlimens Ven, Moerputen & Bossche Broek", waaronder:

- Uitbreiding van blauwgraslanden in de schil rondom het Natura 2000-gebied Loonse en Drunense Duinen;
- Aanplant van beekbegeleidend bos, langs waterlopen als de Ruys Bossche Waterloop en de Raamse Loop;
- Optimalisatie van de Ruys Bossche Waterloop en de Raamse Loop, onder andere door te zorgen voor een meer natuurlijke inrichting (meanderen waterlopen).

Daarnaast kan (een deel van) de bijdrage worden benut voor versterking van de omgevingskwaliteit in het gebied Bergenshuizensestraat - Esscheweg in Vught. In de gebiedsvisie voor de Bergenshuizensestraat - Esscheweg, die momenteel in ontwikkeling is, wordt met betrekking tot natuur en landschap beoogd om de ecologische verbindingzone in het gebied robuuster te maken, het Kraaiengat (waterplas) en de omliggende (natuur-)gronden op te waarderen en in het gebied voorzieningen voor extensief recreatief medegebruik (bijvoorbeeld wandelpaden) te realiseren. Dit in samenhang met ontwikkelingsruimte voor activiteiten op gebied van recreatie (en toerisme) en sport. Op deze wijze kan de druk vanuit de recreatiesector op de Loonse en Drunense Duinen en de schil daar direct omheen worden verlicht. Dit vormt één van de actiepunten uit de GGA Loonse en Drunense Duinen.

Indien de bijdrage niet geheel besteed kan worden aan bovengenoemde maatregelen/projecten, wordt het resterende bedrag benut voor projecten in het kader van de bomenstrategie (aanplant bomen binnen de gemeente Vught).

Daarmee is in voldoende mate sprake van een concrete bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit.

In de berekening voor het berekenen van de tegenprestatie is uitgegaan van in te trekken ammoniakrechten die worden ingeleverd bij het intrekken van de milieutoestemming. Om in beeld te brengen om welke rechten dit gaat is een Aerius berekening gemaakt met een bijbehorende toelichting. Daaruit blijkt dat in de nieuwe situatie, ook wanneer de rechten die zijn meegenomen in de berekening worden ingetrokken, geen sprake zal zijn van een toenemende depositie op Natura 2000 gebieden. Voor de Aerius berekening met bijbehorende toelichting wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Verder dient de ontwikkeling passend te zijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. In artikel 3.77 staat daarover dat nader gemotiveerd dient te worden dat de activiteiten vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving. Verder dient te worden gemotiveerd of de ontwikkeling effecten heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders. Ten slotte dient te worden gemotiveerd op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden en op welke wijze de sloop van overvloedige bebouwing wordt gesloopt.

De activiteit betreft wonen. De locatie is gelegen in een gebied dat in de loop der jaren is ontwikkeld tot gemengd gebied met woonfuncties en niet-agrarische functies die naast elkaar voorkomen. De huidige bedrijvigheid, die ook het houden van dieren omvat, past niet goed binnen een dergelijk gebied. Een activiteit die minder milieuhinder veroorzaakt past beter in het gebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt aangesloten bij de reeds aanwezige functies in het gebied en wordt het uitlopend lint vanuit de kern

Helvoirt verder afgerond en versterkt. Er is daarmee sprake van een functie die goed past binnen het gebied.

De ontwikkeling is besproken met de provincie, waarbij overleg is geweest met een ter zake deskundige van de provincie. De deskundige van de provincie is daarmee betrokken bij de planvorming.

Verder dient de locatie aanvaardbaar te zijn. In artikel 3.78, derde lid staat dat sprake dient te zijn van een bebouwingsconcentratie of dat de ontwikkeling een logische afronding geeft van het stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De locatie is gelegen in een lint dat uitloopt vanuit de kern Helvoirt. Het uitlopend lint bestaat voornamelijk uit burgervoningen en is gelegen aan de N65, een belangrijke ontsluitingsweg. De ontwikkeling zorgt voor een natuurlijke en meer logische afronding van het lint, waarmee sprake is van een aanvaardbare locatie.

Gezien het voorgaande kan aan de regels met betrekking tot maatwerk met als doel omgevingskwaliteit uit artikel 3.78 van de verordening en de daarbij behorende beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit worden voldaan.

Op basis van het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de bepalingen zoals zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Vught

De gemeente Vught heeft op 19 december 2013 de Structuurvisie Vught vastgesteld. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van de gemeente op hoofdlijnen met een doorkijk naar de langere termijn. De structuurvisie is niet juridisch bindend, maar biedt het ruimtelijk kader bij het opstellen van bestemmingsplannen, waarin de beleidsuitgangspunten worden vastgelegd.

In de structuurvisie heeft de gemeente de strategische keuzes van de gemeente nader uitgewerkt. Deze strategische keuzes zijn overkoepelend en vormen de hoofdkeuzes voor het ruimtelijke beleid.

De ambitie van de gemeente is om een eigen kleur te hebben en zich op strategische punten te profileren in samenwerking met de regio. De groene ligging en de sterke zorgstructuur die het deelt met de omliggende gemeenten biedt veel perspectief voor regionale profilering. De gemeente wil zich daarom samen met de gemeente Sint-Michielsgestel profileren als 'groene mantel' onder 's-Hertogenbosch.

Daarnaast wil de gemeente de eigen kwaliteiten verder versterken, waarbij allure, kwaliteit en landgoederen de onderscheidende factoren vormen. Deze factoren zijn echter niet overal "voelbaar", waarmee de gemeente met name op deze gebieden de kwaliteiten wil verbeteren.

De ambities van de gemeente hebben zich vertaald in de volgende speerpunten:

- Een herkenbare uitstraling van de wijken;
- Sterke interne verbindingen;
- Focus op sterke voorzieningen en gebieden als bindende factor.

Daarnaast kiest de gemeente voor kwaliteit. Bij transformaties zal de gemeente de komende jaren telkens sturen op een hoogwaardige invulling qua ordening, materialisering en vormgeving en het behouden en benutten van de huidige kwaliteiten. De kwaliteit bestaat uit de bijzondere natuurwaarden in en rondom de gemeente, de verbindingen daartussen en de beleving daarvan door de bewoners.

De locatie is vanuit de structuurvisie gelegen in het buitengebied. De ambitie voor het buitengebied van de gemeente 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 locatie is gelegen in een gebied dat vanuit de visie is aangemerkt als 'agrarische enclaves - versterken mozaïekpatroon'. Binnen deze gebieden heeft de gemeente de volgende beleidsuitgangspunten:

"Beleidsuitgangspunten:

- *Behoud en waar mogelijk versterking van het mozaïekpatroon tussen open en gesloten, bos, akkers en weiden;*
- *Op de landgoederen bestaat de mogelijkheid voor rood voor groen ontwikkelingen. Bij nieuwe*

- ontwikkelingen wordt gestuurd op de openheid en de kenmerkende waarden op het landgoed;*
- Kleinschalig patroon van agrarische percelen en bos in stand houden met de ontwikkeling van rode functies in een landgoedachtige setting. Het type functie dat toelaatbaar is, is sterk afhankelijk van de ligging (ontsluiting) van het landgoed, de uitstraling van de functie en potentiële druk die er op het gebied ontstaat. Over het algemeen zijn functies die iets doen met de omgeving, of gebruik maken van de uitstraling van het gebied denkbaar, bijvoorbeeld zorg, recreatie, congressen, horeca of dienstverlening;*
- In het buitengebied van Vught zuid en oost, tussen de Bergenhuizensestraat in het westen en de gemeentegrens aan de oostkant van de gemeente is het mogelijk om nieuwe woningen te realiseren, wanneer gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus regeling of ruimte voor ruimte regeling. Als voorwaarde geldt dat een bijdrage wordt geleverd aan de landschappelijke kwaliteiten ter plekke of dat ze passend zijn binnen de karakteristiek van het landschap, zoals b.v. in bebouwingsconcentraties. Aan de rand van Vught zijn in dit gebied ook op landgoederen wooneenheden denkbaar, indien goed ingepast in de belangrijkste karakteristieken van het landgoed en indien een bijdrage wordt geleverd aan een grotere toegankelijkheid van het gebied;*
- Functieverandering in het buitengebied is mogelijk op bestaande bouwpercelen met buitengebied gerelateerde functies, waaronder recreatie, een zorgboerderij of (kleinschalige) bedrijfsmatige functies, mits er geen onevenredig grote verkeersaantrekkende werking plaatsvindt. Voor transport- of productiebedrijven kan van ontwikkeling alleen sprake zijn bij bestaande bedrijven. Gestuurd wordt op de inpassing van de functies in het mozaïeklandschap;*
- Binnen de landgoederenzone is de oprichting van nieuwe landgoederen onder voorwaarden mogelijk. Deze zone beslaat het hele gebied ten zuiden van de N65 en ten oosten van de A2. Deze zone is gedefinieerd in de gebiedsvisie buitengebied;*
- Ontwikkeling van niet grondgebonden agrarische functies is niet toegestaan omdat het zich niet verhoudt tot de landgoedachtige uitstraling in het gebied;*
- De gemeente stimuleert projecten die de hydrologische relaties tussen de landgoederen en het dal van de Zandleij of de Dommel helpen versterken en projecten die een bijdrage leveren aan de educatieve en recreatieve waarde van de relatie tussen landgoed, natuur en hydrologie."*

Vanuit de beleidsuitgangspunten is een functieverandering mogelijk. Daarbij geldt dat geen onevenredige verkeersaantrekkende werking mag zijn en dat de functie passend moet zijn in het gebied, waarbij het waardevolle mozaïeklandschap niet onevenredig wordt aangetast.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een omschakeling van een bestaande niet-agrarische functie in het buitengebied naar een woonfunctie. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht. Tevens worden in het bestaande, te behouden kantoorpand appartementen voor een brede doelgroep ontwikkeld. De ontwikkeling voorziet in nieuwe woningen in het buitengebied.

Gezien de ligging van de locatie in een gebied met voornamelijk burgerwoningen ligt agrarische bedrijvigheid niet voor de hand. Daarnaast zijn de functies aansluitend aan de N65, waaraan de locatie is gelegen, voornamelijk niet-agrarisch van aard, waarmee de voorgenomen ontwikkeling goed aansluit bij de functies die al in het gebied aanwezig zijn.

Zoals nader omschreven in de paragraaf "Verkeer en parkeren" (paragraaf 4.4) zal met de voorgenomen geen sprake zijn van een onevenredig verkeersaantrekkende werking.

Ten slotte zal de voorgenomen ontwikkeling, gezien de impact op het landschap minimaal is en er, zoals nader omschreven en uitgewerkt in de paragraaf "Gewenste situatie" (paragraaf 2.2), wordt voorzien in een goede, bij het gebied passende landschappelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de structuren, waardes en kernkwaliteiten van het landschap, niet leiden tot een onevenredige aantasting van het landschap.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen de beleidsuitgangspunten van het gebied waarin de locatie is gelegen.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de uitgangspunten uit de Structuurvisie Vught van gemeente Vught.

3.3.2 Woonvisie 2021-2025

Op 30 september 2021 heeft de gemeente Vught de Woonvisie 2021-2025 vastgesteld. Bij de woonvisie gaat het om de achterliggende visie op de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente.

In de woonvisie stelt de gemeente de volgende waarden dominant bij de te maken beleidskeuzes:

- In de eerste plaats moeten er keuzemogelijkheden zijn voor mensen die in de gemeente willen wonen, ongeacht leeftijd, inkomen of vermogen.
- In de tweede plaats gaat het om de kwaliteit van wijken en dorpen. Dan gaat het om groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving.
- In de derde plaats gaat om het behoud en versterken van sociale verbindingen door aandacht voor ontmoeting en voorzieningen in de omgeving.

Met de huidige situatie en krapte op de woningmarkt is het moeilijk het streven om voor iedereen te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden te realiseren. Omdat dit in een bredere regio het geval is, zoeken ook mensen in de regio naar een woning. De goede bereikbaarheid van Vught ten opzichte van 's-Hertogenbosch zorgt ervoor dat de druk in Vught nog eens relatief hoger is.

Voldoende keuzemogelijkheden voor alle groepen op de woningmarkt begint bij voldoende woningaanbod. De gemeente wil daarom een bijdrage leveren aan het oplossen van het bredere woningtekort. Er is daarmee meer ruimte voor nieuwe woningen dan in de provinciale prognose is opgenomen voor de gemeente. Het gaat daarbij echter niet alleen om voldoende woningen, ook om de juiste woningen.

De gemeente telt aan de ene kant een behoorlijk aantal sociale huurwoningen die beschikbaar zijn voor de laagste inkomens. Aan de andere kant zijn er veel duurdere koopwoningen voor vermogenden en mensen met een hoog inkomen. Zeker in het middensegment mist aanbod en dan met name aan koopwoningen.

Dit geldt overigens niet alleen voor de sociaaleconomische positie van huishoudens, het geldt ook voor de levensfase. Starters komen moeilijk aan bod doordat zij nog niet veel hebben kunnen sparen of geen overwaarde hebben. Daarnaast groeit het aantal ouderen. Hetzelfde geldt voor het aantal zelfstandig wonenden met een zorgvraag. Zij willen een bij hun levensfase passende woning, namelijk toegankelijk, comfortabel en vaak niet al te groot.

De kernen hebben elk een eigen karakteristiek. Helvoirt en Cromvoirt zijn kerkdorpen met een zekere sociale samenhang, en een actief verenigingsleven. In Helvoirt is een variatie aan woonvormen, en is een volledig niveau van basisvoorzieningen aanwezig. Cromvoirt is meer een landelijke kern met veel vrijstaande woningen en enkele basisvoorzieningen. Een organische groei, passend bij de schaal van deze dorpen moet bijdragen aan een structureel gevarieerde bevolkingsopbouw. Vught is te kenmerken als een sub-urbane kern. Het aanbod sociale huurwoningen is hier groter dan in de andere kernen. Daarnaast telt Vught veel ruime koopwoningen in een groene omgeving. Het tussensegment ontbreekt nagenoeg. In de kern Vught zijn veel zorgvoorzieningen. Dit vraagt in de nabije toekomst extra aandacht voor het langer en weer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag, op eigen kracht maar gebruikmakend van de bestaande zorginfrastructuur.

De kernen delen een grote betrokkenheid van inwoners bij hun omgeving. Met nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt bij deze betrokkenheid aangehaakt. Daarbij wordt onder andere gedacht aan collectieve woonvormen.

Mensen die zorg nodig hebben, wonen tegenwoordig meer zelfstandig thuis dan in de afgelopen decennia. Dit betekent dat meer mensen met een zorgvraag in reguliere woningen wonen. De zorg is bij deze groepen meer ingericht op (mantel)zorg aan huis. Dit is doorgaans ook goed mogelijk door de inzet van domotica (thuis technologie ook voor zorg op afstand) en intensieve zorg aan huis. Dit is echter niet altijd haalbaar, omdat bijvoorbeeld vereenzaming op de loer ligt. Naast zorg is dan ook welzijn minstens zo belangrijk. Te denken is aan ontmoeting, vrijetijdsbesteding, zingeving en activiteiten. Makkelijk toegankelijke woningen met de mogelijkheid van ontmoeting zijn dan nodig.

Gezien de trend waarin mensen langer zelfstandig blijven wonen en omdat vereenzaming vaak op de loer ligt is de prognose dat de vraag naar geclusterd wonen in de komende jaren sterk zal toenemen. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen geclusterd wonen met zorg en geclusterd wonen zonder directe zorgvraag. In beide segmenten zal de vraag naar woonruimte de komende jaren toenemen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de omschakeling van de huidige bedrijfswoningen naar burgerwoningen, het oprichten van drie compensatiewoningen in de vorm van ruimte-voor-ruimte woningen en het omschakelen van het huidige kantoorpand naar een woonpand met 9 wat meer luxe appartementen voor een brede doelgroep.

Er wordt daarmee voorzien in een gevarieerd woningaanbod. Enerzijds zijn er de om te schakelen bedrijfswoningen, welke woonruimte bieden voor het middensegment voor mensen die meer landelijk willen wonen. Veder zijn er de te ontwikkelen compensatiewoningen, welke voorzien in het meer luxe segment voor mensen die meer landelijk willen wonen, met toch voldoende voorzieningen in de buurt. Ten slotte is er de ontwikkeling van negen wat meer luxe appartementen bestemd voor geclusterd wonen.

Er wordt met de voorgenomen ontwikkeling voornamelijk aangesloten op de vraag naar het middensegment. Door te voorzien in gezamenlijke ruimtes, met name buiten, wordt geïnvesteerd in sociale samenhang tussen de bewoners en kunnen de bewoners voor een deel ook voor elkaar zorgen.

Met de appartementen wordt voorzien in een vorm van geclusterd wonen (in dit geval zonder directe zorgverlening). Dit sluit aan bij de groeiende vraag naar dergelijke woonvormen in de komende jaren.

Voor wat betreft het voorzieningenniveau wordt voornamelijk aangesloten op de nabijgelegen kern Helvoirt. Deze kern is voorzien van een ruim aanbod aan basisvoorzieningen. Voor wat betreft de woningen kan daarmee in voldoende mate worden voorzien in de basisvoorzieningen. Het geclusterd wonen heeft als bijkomend voordeel dat wanneer een van de bewoners bijvoorbeeld minder mobiel wordt andere bewoners behoeften kunnen meenemen voor diegene. Wanneer er een grotere zorgbehoefte ontstaat dan kunnen de vele zorgvoorzieningen in de kern Vught in beschouwing worden genomen.

Van belang is dat bij de geclusterde woonvorm ook in voldoende mate voorzien kan worden in gezamenlijke activiteiten. Daarmee wordt eenzaamheid onder de bewoners verminderd. Om gezamenlijke activiteiten te stimuleren zal op de locatie worden voorzien in enkele gezamenlijke voorzieningen, met name in de buitenruimte. Hierbij wordt gedacht aan bijvoorbeeld een gezamenlijke moestuin of een jeu de boules baan.

De voorgenomen ontwikkeling sluit op basis van het voorgaande goed aan op de doelstellingen die zijn verwoord in de Woonvisie 2021-2025 van de gemeente Vught.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geur, stof, geluid en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven.

Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

1. het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
2. het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

In de VNG handreiking zijn richtafstanden opgenomen op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar. Indien niet aan de in de handreiking opgenomen afstanden wordt voldaan is mogelijk sprake van milieuhinder aan de betreffende gevoelige functies.

De richtafstanden van de VNG handreiking gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is een gebied waar meerdere functies (bijvoorbeeld wonen en bedrijvigheid) naast elkaar voorkomen. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met één afstandsstap verkleind worden.

Gezien de aard van het gebied waarin het plangebied is gelegen, de menging van functies in het gebied en de ligging aan een drukke ontsluitingsweg (de Helvoirtseweg, N65), kan het gebied waarin het plangebied is gelegen worden beschouwd als een 'gemengd gebied'. Dit houdt in dat voor wat betreft de richtafstanden uit de VNG handreiking één stap terug gedaan mag worden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van het beëindigen van het huidige KI-station. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht. Tevens wordt het bestaande kantoorpand omgeschakeld naar een woonpand met meerdere wooneenheden in de vorm van appartementen. De overige bedrijfsbebouwing zal in zijn geheel worden gesloopt.

De huidige bedrijfswoningen zijn reeds in gebruik als woning en blijven in gebruik als woning. Ook de compensatiewoningen en de in het kantoorpand te realiseren appartementen betreffen burgerwoningen. Burgerwoningen veroorzaken geen onevenredige hinder aan de omgeving, waarmee de voorgenomen ontwikkeling niet zal leiden tot onevenredige milieuhinder aan gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het feit dat een ruimtelijke ontwikkeling geen onevenredige hinder aan gevoelige objecten in de omgeving mag veroorzaken mag deze ook niet leiden tot beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven, functies en bestemmingen. Dit is echter vooral van belang wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe gevoelige objecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omschakeling van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, drie nieuwe compensatiewoningen en appartementen in het huidige kantoorpand. Dit betreffen gevoelige objecten. Hierbij is het van belang om aan te tonen dat de gevoelige objecten niet zullen leiden tot een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Nabij de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen gelegen. Burgerwoningen zijn zelf gevoelige objecten en veroorzaken geen onevenredige milieuhinder aan de omgeving. Burgerwoningen worden daarmee niet verder beperkt door de komst van nieuwe andere gevoelige objecten.

Verder zijn in de nabije omgeving de volgende inrichtingen en/of functies gelegen:

- De Dijk 29: horecavoorziening, zijnde een restaurant;
- De Dijk 6-8: niet-agrarisch bedrijf met kantoor en detailhandel/groothandel.

De Dijk 29:

Aan De Dijk 29 is een horecagelegenheid, zijnde een restaurant gelegen. Voor een restaurant in een gebied met gebiedstype 'gemengd gebied' geldt vanuit de VNG handreiking geen richtafstand (in een gebiedstype 'rustige woonwijk' maximaal 10 meter). Gezien de ruime afstand tussen de locatie en het betreffende restaurant (ongeveer 75 meter) en de beperkte hinder die het restaurant aan de omgeving veroorzaakt zal het restaurant niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

De Dijk 6-8:

Aan de Dijk 6-8 is een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Vanuit het bestemmingsplan is ter plaatse een detailhandelsvoorziening en/of groothandel met kantoor toegestaan. Voor een dergelijke voorziening in een gebied met gebiedstype 'gemengd gebied' geldt vanuit de VNG handreiking een maximale richtafstand van 50 meter (in een gebiedstype 'rustige woonwijk' maximaal 100 meter, afhankelijk van het soort groothandel). Het betreffende bedrijf is, gemeten van bouwvlak tot bouwvlak, op ongeveer 280 meter van de locatie gelegen. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan, waarmee het betreffende bedrijf niet in de ontwikkelingsmogelijkheden zal worden beperkt als gevolg van de gewenste ontwikkeling.

Gezien het voorgaande zullen geen van de omliggende bedrijven en/of functies onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

4.1.2 Geur

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een KI-station, waarop varkens worden gehouden, beëindigd. Daarbij worden de bestaande bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen, worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht en wordt voorzien in appartementen in het huidige kantoorpand. Allen worden beschouwd als burgerwoningen.

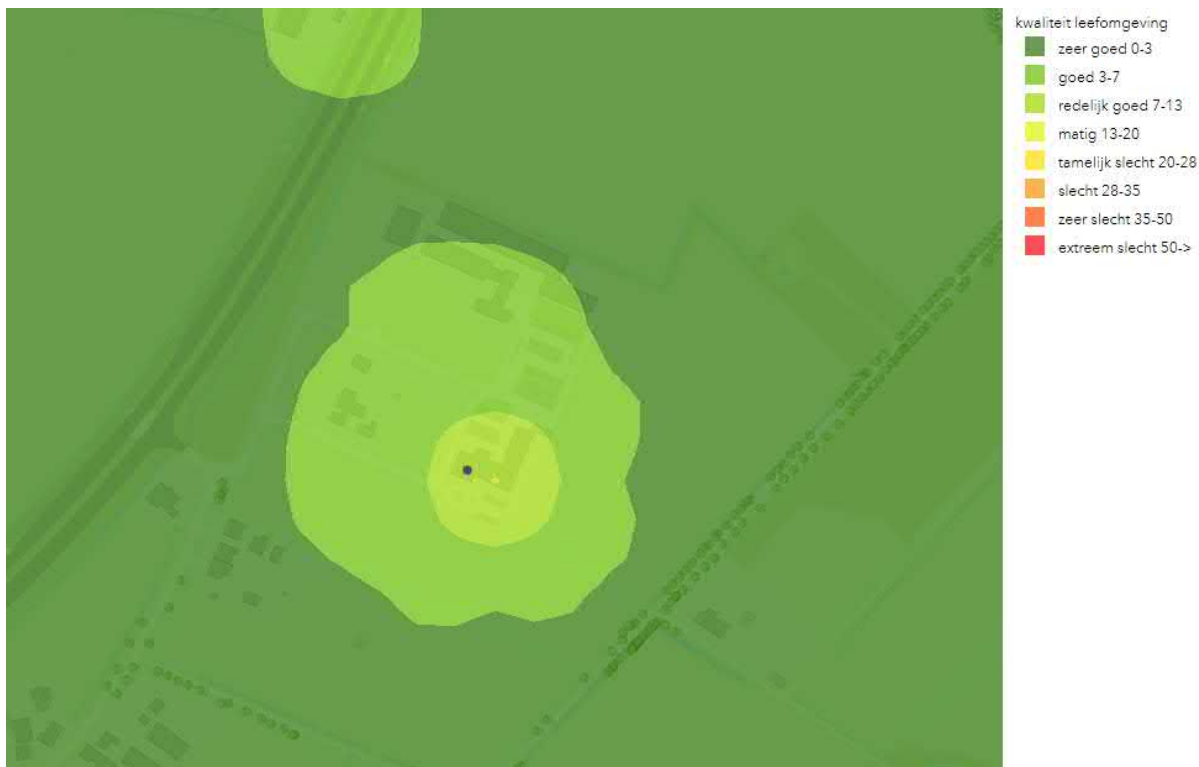
Burgerwoningen leiden niet tot geurhinder aan de omgeving. Daarnaast worden in de huidige situatie varkens (beren) gehouden, welke bij de voorgenomen ontwikkeling niet langer ter plaatse gehouden zullen worden. Hiermee zal de geurbelasting aan de omgeving alleen maar in grote mate afnemen. Daarmee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving alleen maar verbeteren.

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige geurhinder aan gevoelige objecten in de omgeving dient te worden aangetoond dat ter plaatse van nieuwe gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur kan worden geborgd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omschakeling van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen, het oprichten van drie compensatiewoningen en het voorzien in appartementen in het huidige kantoorpand. Dit betreffen gevoelige objecten. Hiermee dient nader te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur kan worden geborgd.

In de nabije omgeving van de locatie zijn geen veehouderijen gelegen. Daarmee zal geen sprake zijn van een onevenredige geurhinder vanuit de omgeving. Voor wat betreft geur geldt dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer de achtergrondbelasting niet meer bedraagt dan 20 odeurunits per kubieke meter lucht (ou_E/m^3).

De Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) heeft op basis van het actuele vergunningenbestand voor het gehele buitengebied de achtergrondbelasting voor geur berekend. Deze hebben zij in een kaart met de achtergrondbelasting voor geur in beeld gebracht. Zoals te zien in de volgende figuur bedraagt de achtergrondbelasting ter plaatse tussen de 0 en $13 ou_E/m^3$, waarmee ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur.

Bron: ODZOB.

Hiermee kan ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur worden geborgd.

Gezien het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect geur.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer (Wmb) goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. Met name paragraaf 5.2 uit Wmb is veranderd. Omdat paragraaf 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe paragraaf 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

De Eerste Kamer is op 9 oktober 2007 akkoord gegaan met het wetsvoorstel over luchtkwaliteitseisen. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens het wetsvoorstel niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofoxiden (NO_x).

Projecten die wel 'in betekenende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te halen. Daarom is ook een pakket aan maatregelen opgenomen: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket aan maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost. In het NSL worden

de effecten van alle NIBM-projecten verdisconteerd in de autonome ontwikkeling. Het NSL omvat dus alle cumulatieve effecten van (ruimtelijke) activiteiten op de luchtkwaliteit.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is opgenomen hoe wordt omgegaan met woningen in het kader van NIBM. Vanuit deze regeling is, in bijlage 3a, voor woningbouwlocaties opgenomen dat deze als NIBM worden beschouwd als sprake is van niet meer dan 1.500 nieuwe woningen wanneer er één ontsluitingsweg aanwezig is en niet meer dan 3.000 nieuwe woningen wanneer er twee ontsluitingswegen aanwezig zijn.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van drie nieuwe woningen, het voorzien in negen appartementen in het huidige kantoorpand en de omschakeling van twee bestaande woningen. Hiermee is sprake van een NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft verder geen grootschalige infrastructurele of industriële ontwikkeling en geen ontwikkeling van een veehouderij. De uitstoot van fijnstof zal met de voorgenomen ontwikkeling niet in onevenredige mate toenemen, waarmee sprake is van een zogenaamde NIBM-ontwikkeling. Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden.

Met de beëindiging van het KI-station, waarbij varkens worden gehouden, zal de emissie van fijnstof en stikstofoxiden vanuit de gehouden dieren in zijn geheel komen te vervallen, waarmee de emissie aanzienlijk zal afnemen. Daarmee zal het woon- en leefklimaat in de omgeving alleen maar verbeteren met de voorgenomen ontwikkeling.

Naast de bijdrage van een inrichting aan de luchtkwaliteit dient ook een eventuele bijdrage aan de luchtkwaliteit vanuit het aantal verkeersbewegingen meegenomen te worden.

In onderhavig geval is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Verkeersbewegingen" (paragraaf 4.4.2). Om te bepalen of de toename van het aantal verkeersbewegingen zorgt voor een in betekenende mate toenemende uitstoot van fijnstof en stikstofoxide, is met de NIBM-rekentool van InfoMil een berekening gemaakt. De grens voor een project dat als NIBM kan worden aangemerkt is $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de berekening is uitgegaan van de totale verkeerssituatie, niet alleen van de toename, om ook de worst-case situatie goed in beeld te brengen en dat ook deze worst-case situatie als NIBM is aan te merken.

Zoals te zien in de volgende figuur wordt de grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ met de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden, waarmee gesteld kan worden dat ook ten aanzien van de toename van het aantal verkeersbewegingen sprake is van een NIBM-project.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	94
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,06
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Resultaten berekening NIBM-tool.

Bron: InfoMil.

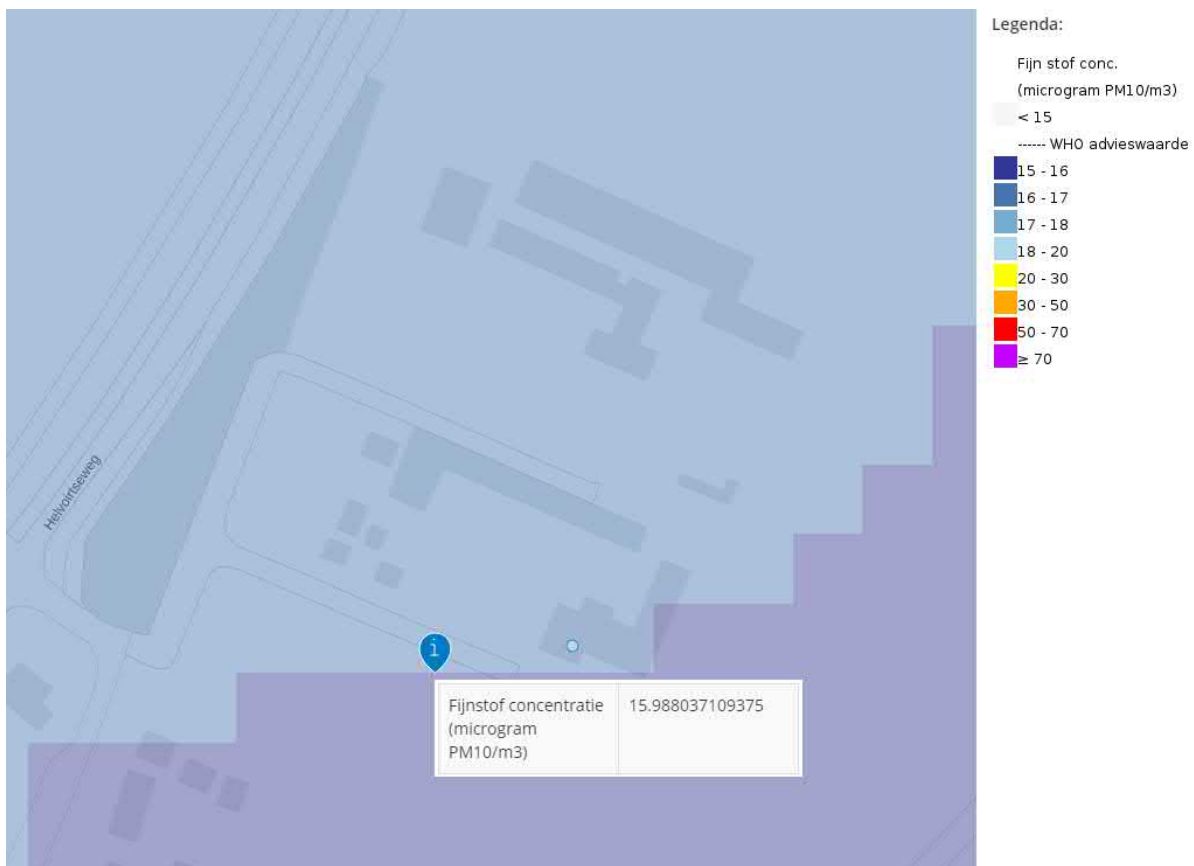
Gezien sprake is van een NIBM-project zal bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en stikstofoxiden als gevolg van het aantal verkeersbewegingen.

Naast het feit dat een ontwikkeling niet mag leiden tot een onevenredige bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit dient te worden aangetoond dat ter plaatse van nieuwe gevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit kan worden geborgd.

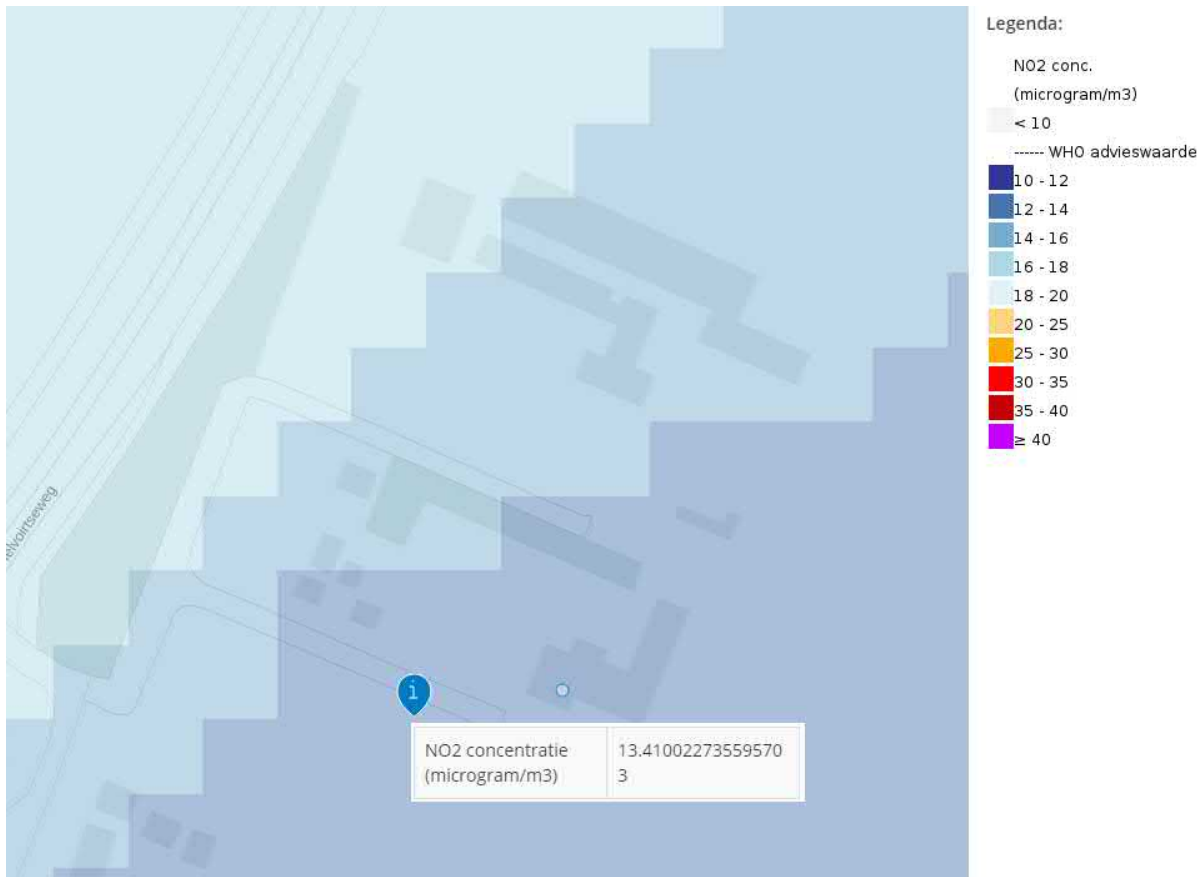
Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de omschakeling van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen en het oprichten van drie compensatiewoningen. Daarnaast wordt voorzien in appartementen in het huidige kantoorpand. Dit betreffen gevoelige objecten. Hiermee dient nader te worden aangetoond dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur kan worden geborgd. Daarbij zijn de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden leidend.

Vanuit landelijke wetgeving is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor fijnstof wanneer de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer bedragen dan 40 microgram per kubieke meter lucht ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). De provincie Noord-Brabant heeft deze norm echter aangescherpt. Binnen de provincie Noord-Brabant is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden niet meer dan $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen.

Volgens gegevens uit de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM), waarin de gegevens uit de Monitoringstool van het NSL zijn verwerkt, bedraagt de achtergrondconcentratie van fijnstof en stikstofoxiden, zoals weergegeven in de volgende figuren, ter plaatse ongeveer $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (fijnstof) en $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (stikstofoxiden). De achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden bedragen daarmee ter plaatse aanzienlijk minder dan $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$, waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van luchtkwaliteit.



*Uitsnede kaart achtergrondconcentratie fijnstof.
Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.*



*Uitsnede kaart achtergrondconcentratie stikstofoxiden.
 Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.*

Gezien het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

4.1.4 Volksgezondheid

Veehouderijen kunnen mogelijk gezondheidseffecten veroorzaken op omwonenden. Dit speelt met name bij varkenshouderijen, pluimveehouderijen en geitenhouderijen. Effecten van veehouderijen op de volksgezondheid, kunnen op verschillende manieren tot stand komen, bijvoorbeeld via diercontact, via de lucht, via de mest en via voedingsmiddelen van dierlijke oorsprong.

Besmettingsgevaar wordt geregeld in de wetgeving voor volksgezondheid. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bevatten geen toetsingskader voor onderwerpen die in de wetgeving voor Volksgezondheid zijn geregeld.

Mensen kunnen echter in contact komen met de micro-organismen die dieren bij zich dragen door direct contact met de dieren, de mest of stof, of via inademing van de lucht. Daarom dienen de effecten en risico's op de volksgezondheid nader in beeld te worden gebracht.

4.1.4.1 Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Middels de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid" wordt een aanpak aangedragen hoe zorgvuldig en praktisch om te gaan met het aspect volksgezondheid bij de ontwikkeling van veehouderijen of het toepassen van de omgekeerde werking. De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de volksgezondheid beoordeelt, of dat een advies van de Gemeentelijke Gezondheidsdienst (GGD) noodzakelijk wordt geacht.

Het onderhavige initiatief voldoet aan de wettelijke en gemeentelijke bepalingen die worden genoemd in de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening, de Wet milieubeheer, titel 5.2 luchtkwaliteitseisen en de bepalingen uit de provinciale ruimtelijke verordening op het gebied van geur en fijnstof. Daarnaast worden er geen geiten of meerdere diersoorten gecombineerd gehouden, is er geen sprake van mestbewerking als nevenactiviteit en is geen sprake van ongerustheid bij omwonenden met betrekking tot de volksgezondheid. Hiermee wordt een nader advies van de GGD niet noodzakelijk geacht. Hiermee zijn met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen ten aanzien van de handreiking veehouderijen en volksgezondheid 2.0.

4.1.4.2 Volksgezondheid ten aanzien van varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Vanuit het toetsingskader kan worden gesteld dat wanneer een gevoelig object buiten de richtafstanden voor varkens- en pluimveehouderijen is gelegen er geen sprake zal zijn van een onevenredig verhoogd risico voor de volksgezondheid. Voor varkenshouderijen ligt de richtafstand op 200 meter. Voor pluimveehouderijen bedraagt deze 1.000 meter.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het houden van varkens en/of het houden van pluimvee. Er wordt bij de voorgenomen ontwikkeling juist een KI-station waarbij varkens worden gehouden beëindigd. Daarmee zullen vanuit het bedrijf de mogelijke risico's voor de volksgezondheid komen te vervallen.

Wel worden bij de voorgenomen ontwikkeling gevoelige objecten opgericht. Binnen 200 meter van de locatie zijn echter geen varkenshouderijen gelegen. Tevens zijn binnen 1.000 meter van de locatie geen pluimveehouderijen gelegen.

Er is daarmee bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkens- en pluimveehouderijen.

4.1.4.3 Volksgezondheid ten aanzien van geitenhouderijen

Volgens het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) en de aanvullende studies daarop (VGO 2) blijkt dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven mogelijk een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of er een relatie is tussen de aanwezigheid van de geitenhouderijen en de gevallen van longontsteking. Tot die tijd dienen de effecten en risico's op het gebied van volksgezondheid nader in beeld te worden gebracht wanneer er binnen 2 kilometer van een geitenhouderij een ontwikkeling plaatsvindt.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het houden van geiten. Wel worden bij de voorgenomen ontwikkeling gevoelige objecten opgericht. Binnen 2 kilometer van de locatie zijn echter geen geitenhouderijen gelegen.

Er is daarmee bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van geitenhouderijen.

4.1.5 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de Wgh is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. De Wgh kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen:

- Woningen.
- Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal).
- Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen, zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc..

Daarnaast kent de Wgh de volgende geluidsgevoelige terreinen:

- Terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg.
- Woonwagendplaatsen.

Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Indien sprake is van het oprichten van een geluidshinder veroorzakende inrichting dan dient te worden aangetoond dat deze geen onevenredige geluidshinder zal veroorzaken op gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij wordt ook een eventuele toename van het aantal verkeersbewegingen bij ontwikkelingen van een inrichting meegenomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een bedrijf met inrichtingen en/of installaties die mogelijk geluidhinder veroorzaken beëindigd. Daarbij worden de bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen, worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht en wordt voorzien in appartementen in bestaande bebouwing. Dit betreft allen burgerwoningen. Burgerwoningen veroorzaken geen onevenredige geluidhinder aan de omgeving. Met de voorgenomen beëindiging van het huidige bedrijf zal de geluidhinder aan de omgeving juist afnemen.

Hiermee zal geen sprake zijn van een onevenredige toename van de geluidsoverlast aan gevoelige objecten in de omgeving.

Wanneer een woning of een andere geluidsgevoelige bestemming wordt opgericht in de zone langs een weg (behalve een 30 km/uur weg) of spoorweg is de Wgh van toepassing. Middels een akoestisch onderzoek moet in dat geval worden aangetoond dat wordt voldaan aan (in de eerste instantie) de voorkeursgrenswaarde (48 decibel). Is het niet mogelijk te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan biedt de Wgh de mogelijkheid af te wijken van de voorkeursgrenswaarde tot een maximale waarde (Hogere Grenswaarde). Bij burgerwoningen is ontheffing mogelijk tot 53 decibel. Bij agrarische bedrijfswoningen is zelfs ontheffing tot 58 decibel mogelijk. Bij vaststelling van het bestemmingsplan moet de voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde, in acht worden genomen.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe woningen opgericht. Deze zijn vanuit de Wgh aan te merken als een geluidsgevoelig object. Om aan te tonen of de geluidbelasting op de gevel de wettelijke norm zal overschrijden is een akoestisch onderzoek naar (spoor)wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting op de gevels voor het wegverkeer vanuit De Dijk, de Sparrendaalseweg en de Esschebaan de wettelijke normen niet overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels vanuit het wegverkeer van de N65 overschrijdt de wettelijke normen wel. Voor de woningen zijn ten aanzien van de geluidsbelasting van de N65 aanvullende geluidreducerende maatregelen nodig. De naar de weg gekeerde gevels zullen doof moeten worden uitgevoerd. Daarnaast is een ontheffing voor een Hogere Grenswaarde nodig vanuit de gemeente. Wanneer de bouwkundige maatregelen worden getroffen dan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

Bij de voorgenomen ontwikkelingen zullen voldoende geluidreducerende maatregelen worden getroffen, waarmee ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geluid kan worden geborgd.

Gezien het voorgaande is bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van belemmeringen ten aanzien van het aspect geluid.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. In de navolgende paragraaf worden beide begrippen verder uitgewerkt.

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Deze begrippen zijn als volgt nader te omschrijven:

Plaatsgebonden risico:

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico:

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel wanneer verantwoording van het groepsrisico.

Bron: Omgevingsdienst.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Overige wet- en regelgeving:

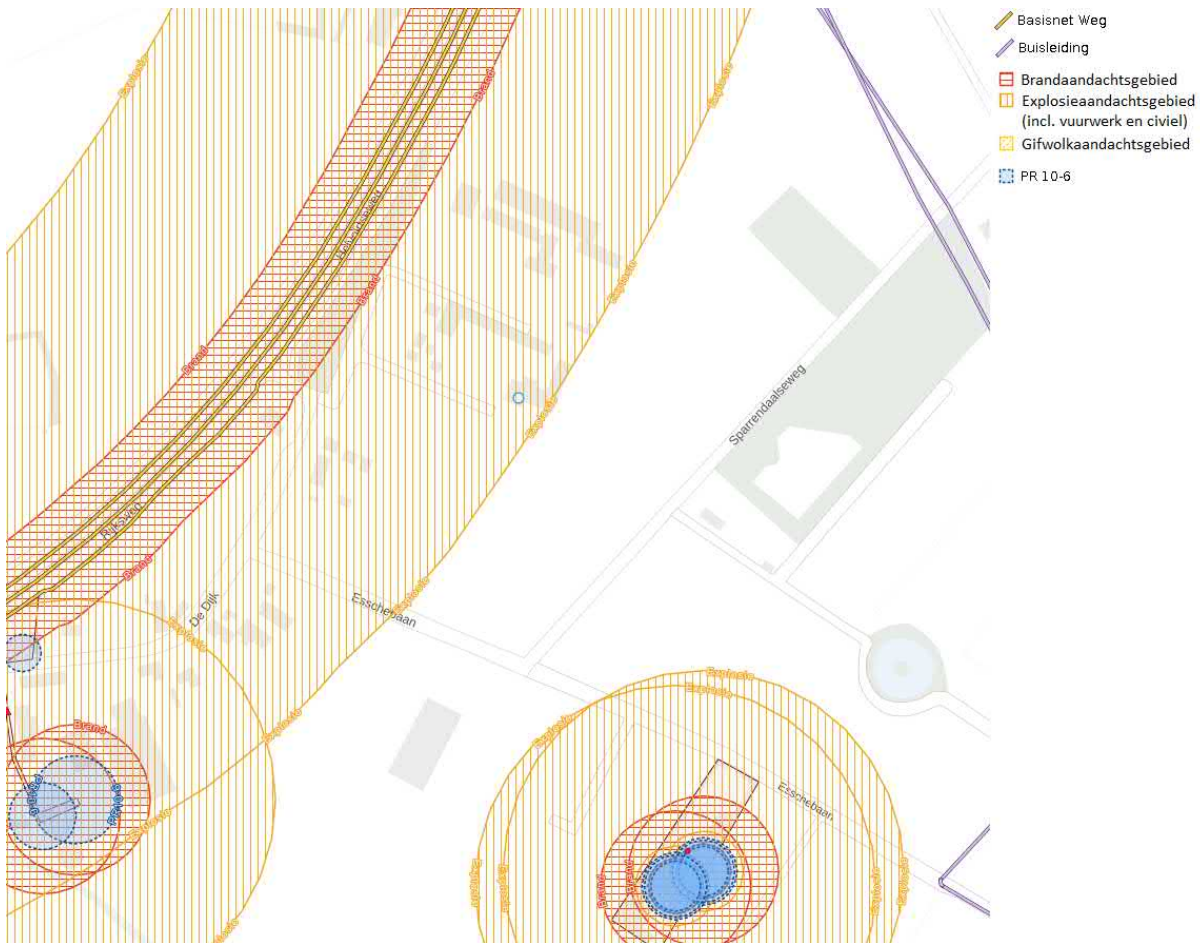
Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit Milieubeheer, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Voldaan wordt aan de in de voornoemde wet- en regelgeving opgenomen veiligheidsafstanden.

Toetsing aan de normen uit overige wet- en regelgeving geeft dan ook geen belemmering voor het plan.

4.1.6.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geldt voor bedrijven en inrichtingen die vallen onder het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en waarvoor een risicocontour is vastgelegd. Voor dergelijke inrichtingen en bedrijven geldt een verantwoordingsplicht wanneer binnen de risicocontour van die inrichting of dat bedrijf een ruimtelijk besluit genomen wordt. De risicovolle inrichtingen en bedrijven zijn geïnventariseerd en in kaart gebracht in de kaart Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In de volgende figuur is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop mogelijke risicovolle inrichtingen weergegeven zijn.



Uitsnede Kaart Veiligheidsinformatie milieubelastende activiteiten.

Bron: Atlas Leefomgeving van het RIVM.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe risicovolle inrichtingen. Er is daarmee geen sprake van mogelijke risico's naar de omgeving.

Nabij de locatie zijn, zoals te zien in de voorgaande figuur, geen risicovolle inrichtingen gelegen. De locatie is daarmee niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting gelegen.

Wel is de locatie binnen een explosieaandachtsgebied gelegen van de nabijgelegen weg (de N65). Dit is verder omschreven in de paragraaf "Transportroutes (spoor-, vaar- en autowegen en buisleidingen)" (paragraaf 4.1.6.2).

Met de voorgenomen ontwikkeling is daarmee geen sprake van een mogelijke belemmering ten aanzien van risicovolle inrichtingen.

4.1.6.2 Transportroutes (spoor-, vaar- en autowegen en buisleidingen)

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

Het externe veiligheidsbeleid bij het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid voor externe veiligheid bij het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het Bevt en het Bevb zijn veiligheidsafstanden vastgesteld en risicoplafonds die gebruikt moeten worden voor de berekening van het groepsrisico.

Op ongeveer 219 meter van de locatie is een gasleiding gelegen. Voor gasleidingen lopen de inventarisatieafstanden voor het groepsrisico uiteen van 45 meter bij een leiding met een kleine diameter en een lage druk (diameter 4 inch en een druk van 40 bar) tot maximaal 580 meter bij een leiding met een

grote diameter en een hoge druk (diameter 42 inch en een druk van 80 bar).

De betreffende leiding heeft een diameter van 12,76 inch (kleine diameter) en 40 bar (lage druk). Hiermee is het niet aannemelijk dat de locatie binnen het invloedsgebied van de betreffende leiding is gelegen.

Verder is op ongeveer 56 meter van de locatie de provinciale weg N65 gelegen. Over deze weg worden stoffen van de categorieën LF1, LF2, LT1, LT2 en GF3 vervoerd. De stof LT2 heeft het grootste invloedsgebied en is daarom bepalend voor het groepsrisico. De stof LT2 heeft, wanneer vervoerd over de weg, een invloedsgebied van 880 meter. Daarmee is de locatie binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N65 gelegen.

Gezien de locatie binnen het invloedsgebied van transportroutes is gelegen dient het groepsrisico nader (beperkt) te worden gemotiveerd. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Groepsrisico" (paragraaf 4.1.6.3).

4.1.6.3 Groepsrisico

Naast het plaatsgebonden risico dient ook het groepsrisico in acht te worden genomen. Hierbij is het van belang te kijken of de locatie binnen een invloedsgebied van een risicobron of transportroute is gelegen.

De locatie is gelegen binnen een invloedsgebied van de provinciale weg N65 gelegen. Hiermee dient het groepsrisico nader te worden verantwoord.

Voor de provinciale weg is het vrijkomen van een toxische wolk het maatgevende scenario.

Omdat met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een toename van het groepsrisico met meer dan 10% van de oriëntatiewaarde ten opzichte van de bestaande situatie kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Hierbij dient in te worden gegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid van de personen in het plangebied.

Scenario('s):

Het relevante scenario voor het plangebied in relatie tot het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein.

De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit:

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan of de concentratie van de wolk te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. De locatie is zeer goed ontsloten, waardoor hulpdiensten tijdig aanwezig kunnen zijn. De mogelijkheden voor slachtofferreductie worden bepaald op basis van de mogelijkheden om de vergiftiging te behandelen. Slachtofferreductie is ook mogelijk door snelle ontruiming/evacuatie. Het niet of korter blootstellen aan een toxische stof zal het aantal slachtoffers verminderen.

Mogelijkheden tot beperking 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 in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000.

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid:

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen

van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies bijvoorbeeld via NL-Alert te reageren. Het aantal mensen in het plangebied is beperkt.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontvluchten is.

Alarmering:

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden:

Wanneer bij een calamiteit het schuilen de beste optie is om deze te overleven dan dient men te kunnen schuilen in afgesloten bebouwing om de kans op letsel te verkleinen. Schuilen in afgesloten bebouwing is goed mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. De bebouwing ter plaatse is goed geïsoleerd en biedt daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden:

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontvluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af.

Conclusie:

Er bestaat vanuit extern veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling. Er is geen reden voor nader advies.

De veiligheidsregio ziet geen reden tot het geven van een nader advies ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied en de bestrijdbaarheid van een ramp op de wegen.

4.1.7 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Om aan te tonen of sprake is van een verwachte of feitelijke verontreiniging is een onderzoek conform de norm NEN 5740 (verkenkend onderzoek) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ter plaatse geen verontreinigingen zijn aangetroffen die de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg zullen staan. Voor het gehele

onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Hiermee is de bodemgesteldheid ter plaatse geschikt voor de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging.

4.1.8 Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In de bonte teelt en, in sommige gevallen, akkerbouw worden geteelde producten mogelijk bespoten met gewasbeschermingsmiddelen. Dergelijke middelen kunnen mogelijk effecten hebben op de gezondheid van omwonenden. Om die reden dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met een spuitzone waarbinnen gevoelige objecten alleen onder voorwaarden kunnen worden toegestaan.

Ten aanzien van de mogelijke gevolgen van gewasbeschermingsmiddelen op gevoelige objecten is door de Gezondheidsraad op 29 januari 2014 het rapport "Gewasbescherming en omwonenden" gepubliceerd. Dit rapport bevat de resultaten van het door de gezondheidsraad uitgevoerde onderzoek naar mogelijke effecten van gewasbeschermingsmiddelen op de volksgezondheid. Uit dit rapport blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter). In het rapport wordt opgemerkt dat wetenschappelijk niet is aan te geven hoe groot de afstand zou moeten zijn tussen een perceel waarop gespoten wordt en gevoelige objecten. De precieze relatie tussen de afstand en de blootstelling en het hiermee mogelijk samenhangende risico is onbekend.

Wel dient een afweging te worden gemaakt of bij een perceel waarop (mogelijk) bonte teelt plaatsvindt een spuitzone nodig is. Daarbij zijn de volgende aspecten van belang:

- de aard van het bestrijdingsmiddel (biologische of juist giftige middelen);
- de toedieningswijze (handmatig of machinaal spuiten, in druppel- of dampvorm spuiten, of op- en zijwaarts of neerwaarts spuiten). Een voorbeeld hiervan is dat de rechter van oordeel was dat een spuitzone van 30 meter voor een bloembollenkwekerij onvoldoende was onderbouwd, omdat uit onderzoek was gebleken dat door de manier van spuiten van bloembollen (in neerwaartse richting) het aanhouden van een spuitzone niet noodzakelijk was vanuit het oogpunt van volksgezondheid;
- de frequentie van het spuiten;
- de weersomstandigheden (bijvoorbeeld aan de windrichting);
- de inrichting van het landschap (zo is van belang of er een (winterharde) groen haag aanwezig is (of zal worden aangebracht op grond van een verplichting in de planregels) tussen een perceel waarop gespoten wordt en een gevoelige object. In dat geval blijkt wegens de reductie van drift (afhankelijk van de dikte, hoogte en type groen haag) een (veel) kortere afstand aanvaardbaar (dan 50 meter).

De locatie is gelegen in een agrarisch gebied en is aan de noordzijde, oostzijde en zuidzijde omsloten door agrarische gronden. Op deze gronden is vanuit het bestemmingsplan in beginsel een agrarisch gebruik met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk. Vanuit de maximaal planologische mogelijkheden is derhalve een nadere afweging van spuitzones noodzakelijk. De gronden aansluitend aan de locatie zijn allen in eigendom van de initiatiefnemer. Indien deze gronden worden verkocht dan zal contractueel worden vastgelegd dat binnen 50 meter van de woningen geen gebruik mag worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen, behoudens wanneer in voldoende mate maatregelen zijn getroffen om eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen op de woningen en de verblijfsruimten buiten daarvan te voorkomen.

Alleen de gronden ten zuiden van de gronden waarop de nieuwe compensatiewoningen worden opgericht (perceel met nummer 2675) zijn in eigendom van een derde. De nieuwe compensatiewoningen komen met de nieuwe erven op ongeveer 35 meter van het betreffende perceel te liggen. Daarmee zijn aanvullende maatregelen vereist. Op de perceelsgrens is reeds een robuuste groensingel aanwezig. Ook rondom de erven zal worden voorzien in een robuuste houtwal. Daarmee zal de eventuele drift vanuit het perceel in eigendom van een derde al worden afgevangen en tegengehouden voordat deze de woningen en/of de tuinen daarvan bereikt.

Er is daarmee geen sprake van onevenredige belemmeringen ten aanzien van spuitzones voor gewasbeschermingsmiddelen.

4.1.9 Hoogspanningsverbindingen

De stroom door de draden van een hoogspanningslijn veroorzaakt een magneetveld. De sterkte van het magneetveld hangt onder meer af van de hoeveelheid stroom die door de draden gaat, van de onderlinge afstand tussen de draden en van de volgorde waarin de draden aan de mast hangen. Daarnaast speelt de afstand van personen tot aan de draden een belangrijke rol. Hierdoor kan de veldsterkte per hoogspanningslijn verschillen. De magneetvelden zijn het sterkst direct onder de draden, op het punt tussen twee masten waar de draden het laagst boven de grond hangen. Hoe groter de afstand tot de hoogspanningslijn, des te zwakker is het magneetveld.

Nabij de locatie zijn geen hoogspanningsverbindingen gelegen. Hiermee zal ter plaatse geen sprake zijn van onevenredige risico's en/of belemmeringen ten aanzien van hoogspanningsverbindingen.

4.1.10 Voortoets MER-beoordeling

Op 16 mei 2017 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Uit dit besluit blijkt dat toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst uit de bijlage van het besluit ontoereikend is om de vraag te beantwoorden of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld. Deze handreiking geeft aan hoe moet worden vastgesteld of een activiteit, met een omvang onder de drempelwaarde, toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst uit de bijlage van het besluit en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kan een van twee onderstaande conclusies volgen:

1. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten;
of
2. Belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uit te sluiten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. Die toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EU-richtlijn milieubeoordeling projecten.

Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt een KI-station beëindigd. Daarbij zullen de bestaande bedrijfswoningen worden omgeschakeld naar burgerwoningen, zullen drie nieuwe compensatiewoningen worden opgericht en zal worden voorzien in negen appartementen in het bestaande kantoorpand.

Vanuit de lijsten uit de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage geldt voor woningbouw dat een m.e.r.-beoordeling plaats dient te vinden wanneer sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject en wanneer er meer dan 2.000 woningen worden opgericht. Bij de voorgenomen ontwikkeling is, zoals nader omschreven in de paragraaf "Ladder duurzame verstedelijking" (paragraaf 3.1.3), geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarnaast is geen sprake van het oprichten van meer dan 2.000 woningen. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Een verdere m.e.r.-beoordeling is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Ecologie

4.2.1 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van verschillende dieren- en plantensoorten geregeld. Met name bescherming van kwetsbare soorten is hierbij van belang.

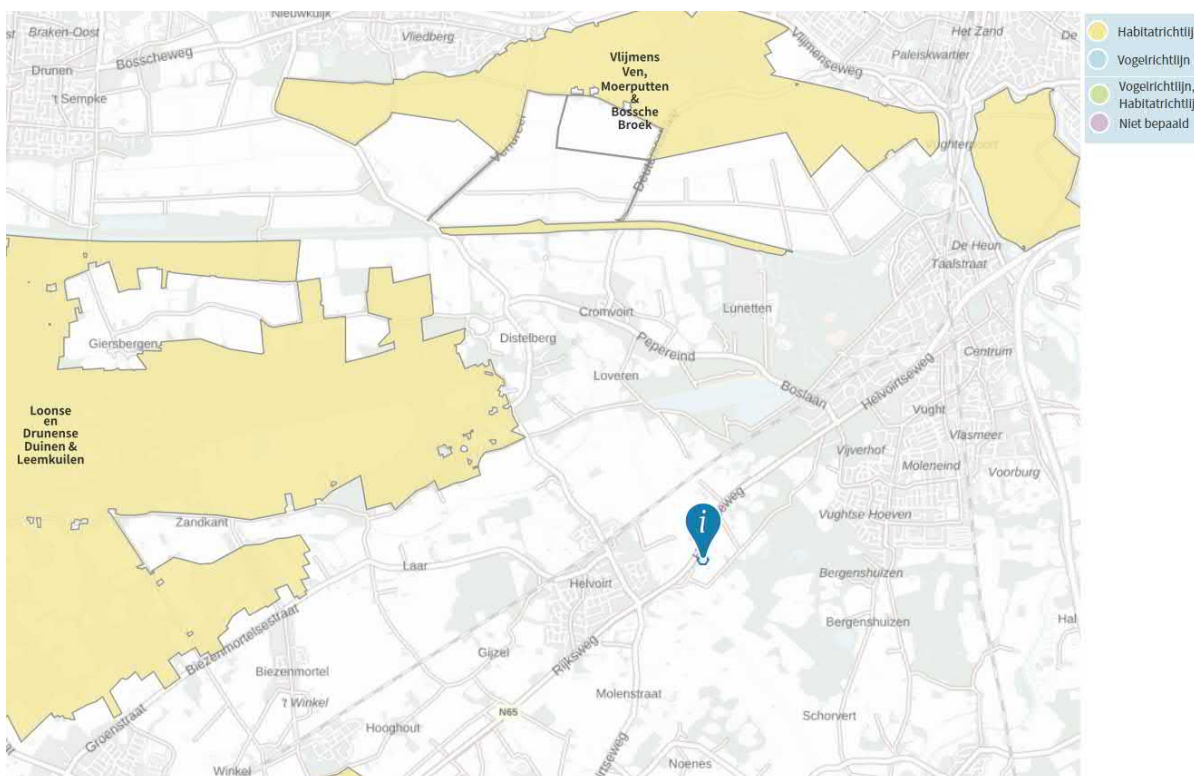
De Wet natuurbescherming kent een vergunningplicht. Een vergunning voor een project wordt alleen verleend als de instandhoudingsdoelen van een gebied niet in gevaar worden gebracht en als geen sprake is van mogelijke aantasting van beschermde planten- en diersoorten of de leefgebieden van deze soorten.

Voor activiteiten is het van belang om te bepalen of deze leiden tot mogelijke schade aan de natuur. De Wet natuurbescherming toetst aanvragen op drie aspecten, namelijk gebiedsbescherming, houtopstanden en soortenbescherming.

4.2.1.1 Gebiedsbescherming

Natuurgebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna zijn op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen als Natura 2000 gebieden. Voor al deze gebieden gelden instandhoudingsdoelen. De essentie van het beschermingsregime voor deze gebieden is dat deze instandhoudingsdoelen niet in gevaar mogen worden gebracht. Het is daarbij daarom verboden om projecten of andere handelingen uit te voeren of te realiseren die de kwaliteit van de habitats kunnen verslechteren of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het betreffende gebied is aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet gelegen in een Natura 2000. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Loonse en Drunense Duinen & Leemskuilen) is gelegen op een afstand van ongeveer 2,5 kilometer van de locatie. Op een dergelijke afstand is het mogelijk dat een ruimtelijke ontwikkeling van invloed is op het betreffende gebied.



Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden.

Bron: Aeries Calculator.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een veehouderij en/of activiteit met een emissie van ammoniak. De uitstoot van ammoniak zal met de beëindiging van het KI-station en de daarbij gehouden dieren juist aanzienlijk afnemen. Met de afname van de emissie van ammoniak zal de depositie van stikstof op de betreffende gebieden eveneens afnemen. Hiermee zal de voorgenomen ontwikkeling eerder een positief effect hebben op de betreffende gebieden.

De vigerende milieuvergunning van het bedrijf zal worden ingetrokken. Hiertoe is reeds een verzoek gedaan aan de gemeente. Dit verzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. De vigerende milieuvergunning zal voorafgaand aan de definitieve vaststelling van dit plan ingetrokken zijn.

Om dit verder aan te tonen is met het rekenprogramma Aeries Calculator een berekening gemaakt van de gewenste situatie. Daarbij zijn de in te trekken ammoniakrechten van het bedrijf die worden ingezet voor de regeling maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie mee in beschouwd. Uit de berekening blijkt dat, ook na het intrekken van de rechten, geen sprake zal zijn van een toenemende depositie op Natura 2000 gebieden. Voor de berekening en de daarbij behorende toelichting wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van de Natura 2000 gebieden onevenredig worden geschaad.

4.2.1.2 Houtopstanden

Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming heeft als doel bossen te beschermen en de bestaande oppervlakte aan bos- en houtopstanden in stand te houden. Indien een houtopstand onder de Wet natuurbescherming valt en deze gekapt gaat worden, moet een kapmelding worden gedaan en geldt een verplichting om de betreffende grond binnen 3 jaar opnieuw in te planten, de zogenaamde herplantplicht. Als een bos of houtopstand definitief gekapt wordt, zal een ontheffing of compensatie van deze herplantplicht verleend moeten worden. De herplantplicht is niet van toepassing voor het vellen van een houtopstand in verband met realisatie van een Natura 2000-doel.

Houtopstanden vallen onder de Wet natuurbescherming als het zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend betreffen die:

- buiten de bebouwde kom-boswet liggen;
- een oppervlakte hebben van 10 are of meer;
- rijbeplantingen die meer dan twintig bomen omvatten, gerekend over het totaal aantal rijen;

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het kappen van houtopstanden of bos met een oppervlakte van 10 are of meer en/of rijbeplantingen die meer dan 20 bomen omvatten. Hiermee is het onderdeel houtopstanden uit de Wet natuurbescherming niet van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.1.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming voorziet in bescherming van (leefgebieden) van beschermde soorten planten en dieren en is daarmee altijd aan de orde. De soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van de wilde flora en fauna in hun natuurlijke leefomgeving. De mate van bescherming is afhankelijk van de soort en het daarvoor geldende beschermingsregime. De Wet natuurbescherming kent zowel verboden als de zorgplicht. De zorgplicht is altijd van toepassing en geldt voor iedereen en in alle gevallen. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij-principe'. Voor verschillende categorieën soorten en activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen mogelijk. Het is voor elke beschermde soort in elk geval verboden deze te vervoeren of bij te hebben.

- Vogelrichtlijn:
Dit betreffen alle vogelsoorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker

aanwezig kunnen zijn, met uitzondering van exoten en verwilderde soorten, zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Voor soorten beschermd vanuit de Vogelrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten opzettelijk te doden of te vangen, nesten of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te vernielen of te beschadigen en/of weg te nemen, eieren van deze soorten te rapen en/of bij te hebben en/of deze soorten opzettelijk te storen (tenzij de verstoring niet van wezenlijke invloed is op de instandhouding van de betreffende soort).

- **Habitatrichtlijn:**
Dit zijn alle soorten van bijlage IV onderdeel a van de Habitatrichtlijn inclusief het verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd. Voor de soorten beschermd vanuit de Habitatrichtlijn geldt dat het verboden is in het wild levende soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden, te vangen of te verstoren, eieren van deze soorten te rapen, vernielen en/of bij te hebben, voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten te beschadigen of te vernielen en/of beschermde planten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Nationaal beschermde soorten:**
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland. Voor de Nationaal beschermde soorten geldt dat het verboden is om de in het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers opzettelijk te doden of te vangen, de vaste voortplantingsplaatsen en/of rustplaatsen van deze soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en/of beschermde vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen en/of te vernielen.
- **Zorplicht:**
Naast beschermde dier- en plantensoorten, moet iedereen voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Deze zorgplicht geldt voor alle, dus ook voor niet beschermde, soorten planten en dieren.

Als een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Wet natuurbescherming. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een ontheffing noodzakelijk zijn. Ontheffingen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Om te onderzoeken of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk schadelijk is voor (leefgebieden van) in het plangebied en in de omgeving mogelijk aanwezige soorten flora en fauna is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie het voorkomen van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en huismussen onder de dakconstructie van het te slopen voormalige laboratorium gebouw niet kan worden uitgesloten. Ook is het voorkomen van steenmarters niet uit te sluiten in varkensstal 1 met aangebouwde voorraadruimte. Hierdoor wordt dan ook aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek naar huismussen en vleermuizen van het te slopen laboratorium en naar steenmarters van varkensstal 1 uit te voeren. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar bijlage 7 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van de quickscan is nader onderzoek naar huismussen, vleermuizen en steenmarters uitgevoerd. Uit het vervolgonderzoek blijkt het volgende:

"De voorgenomen plannen hebben geen negatief effect op onderzochte diersoorten en hebben derhalve geen overtreding van de Wet natuurbescherming tot gevolg. Er worden geen nest- of verblijfplaatsen aangetast en er worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar zal komen door de geplande ontwikkeling. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor huismussen, marters en vleermuizen is niet nodig.

Daarnaast kan de nieuwbouw natuurinclusief ontworpen en uitgevoerd worden. Dit houdt in dat er

definitieve verblijfplaatsen en een geschikte leefomgeving voor gebouw bewonende soorten zoals huismussen en vleermuizen worden gerealiseerd in en om de nieuwbouw."

Voor het volledige onderzoeksrapport wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

Gezien het voorgaande zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een onevenredige aantasting van (leefgebieden van) mogelijk voorkomende soorten flora en fauna.

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Een vorm van gebiedsbescherming komt voort uit de aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is een netwerk van natuurgebieden en verbinding zones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, leggen de provincies nieuwe natuur aan. De provincies zijn verantwoordelijk voor begrenzing en ontwikkeling van het NNN en stellen hier zelf beleid voor op.

Het NNN is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor planten en dieren. Robuuste leefgebieden voor flora en fauna zijn nodig om het uitsterven van soorten te voorkomen. Het netwerk is er daarnaast ook voor rust en recreatie, voor mensen die willen genieten van de schoonheid van de natuur.

Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot aantasting of beperking van de natuurdoelen. De status als NNN is niet verankerd in de natuurwetgeving, maar het belang dient in de planologische afweging een rol te spelen.

Het beheer van het NNN wordt in handen gegeven van de provincies. Provincies stellen daarbij zelf regels op ter bescherming van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft het NNN opgenomen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en heeft ten behoeve van het behoud en de bescherming van deze gebieden specifieke regels vastgelegd in de provinciale ruimtelijke verordening.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in het NNN/NNB gelegen. Het dichtstbijzijnde NNN/NNBB gebied is gelegen op een afstand van ongeveer 135 meter.



Uitsnede kaart NNN/NNB.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Het NNN/NNB heeft geen externe werking. De regels die worden gesteld ter bescherming van het NNN/NNB hebben daarom alleen betrekking op ontwikkelingen die in het gebied plaatsvinden. Echter kan een ruimtelijke ontwikkeling, wanneer deze binnen 250 meter van een NNN/NNB gebied plaatsvindt, mogelijk effecten hebben op deze gebieden. Het gaat daarbij dan voornamelijk om licht, geluid en fijnstof. De locatie is niet in het NNN/NNB gelegen. Wel is de locatie binnen 250 meter van een NNN/NNB gebied gelegen, waarmee een nadere motivatie nodig is dat geen sprake is van een nadelige invloed op het gebied op het gebied van licht, geluid en fijnstof.

Met de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een inrichting die leidt tot een onevenredige geluidshinder aan de omgeving. Dit is nader omschreven in de paragraaf "Geluid" (paragraaf 4.1.5). Gezien de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige geluidshinder veroorzaakt zal geen sprake zijn van een mogelijke geluidshinder in de betreffende NNN/NNB gebieden.

Verder zal het voorgenomen initiatief niet leiden tot een onevenredige toename van de uitstoot van fijnstof en/of stikstofoxiden. Zoals nader omschreven in de paragraaf "Luchtkwaliteit" (paragraaf 4.1.3) is sprake van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de achtergrondconcentraties van fijnstof en stikstofoxiden. Door het niet langer houden van dieren zal de emissie van fijnstof juist afnemen. Daarmee zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot nadelige effecten door de uitstoot van fijnstof in de betreffende gebieden.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van een structurele uitstoot van licht. Er zal daarmee geen sprake zijn van een onevenredige lichthinder aan de betreffende gebieden.

Gezien het voorgaande zal de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen hebben op de betreffende gebieden en staat het plan de ontwikkeling van deze gebieden niet in de weg.

4.2.3 Wet ammoniak en veehouderij

Op 8 mei 2002 is de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) in werking getreden. De Wav vormt een onderdeel van de ammoniakregelgeving voor dierenverblijven van veehouderijen en kent een emissiegerichte benadering voor heel Nederland met daarnaast aanvullend beleid ter bescherming van de (zeer) kwetsbare gebieden. Deze (zeer) kwetsbare gebieden ingevolge de Wav (Wav-gebieden) zijn gebieden die nadelige invloed kunnen ondervinden als de uitstoot van ammoniak op deze gebieden toeneemt. Ter bescherming van deze gebieden is een zone van 250 meter rondom deze gebieden aangewezen als buffer om ontwikkelingen die schadelijk zijn voor deze gebieden te beperken.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen gelegen.



Uitsnede kaart Wav-gebieden.
 Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in een Wav-gebied of zone van 250 meter daaromheen is gelegen zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen van deze gebieden onevenredig worden aangetast.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

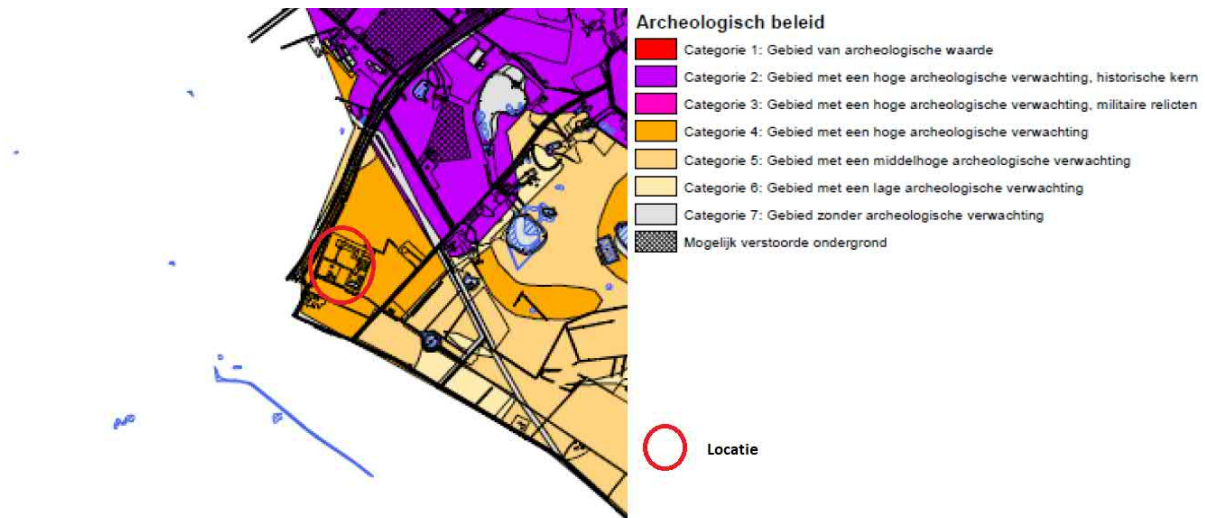
4.3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veilig gesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Gemeenten stellen, ter bescherming van mogelijk voorkomende archeologische waarden, een eigen beleid op, waarbij de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem is weergegeven in een archeologische verwachtingskaart en/of dubbelbestemmingen in het bestemmingsplan. Afhankelijk van de verwachtingswaarde stelt de gemeente voorwaarden voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie vanuit de archeologische verwachtingskaart gelegen in een gebied dat is aangemerkt als 'Categorie 4, gebied met een hoge archeologische verwachting'.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart.

Bron: Gemeente Vught.

Ten aanzien van deze gebieden stelt de gemeente in haar beleid dat nader onderzoek nodig is bij ingrepen van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van ingrepen van meer dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter onder het maaiveld. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Met het onderzoek is onderscheid gemaakt in drie deelgebieden.

Het eerste onderzochte deelgebied betreft het deel van de locatie met de huidige bedrijfswoningen die worden omgeschakeld naar burgervoningen. In dit deel vinden geen bodemingrepen plaats. In dit deel wordt vanuit het onderzoek dan ook geen vervolgonderzoek geadviseerd. Wel adviseert de onderzoeker de dubbelbestemming en/of archeologische verwachting op deze locatie in stand te houden.

Het tweede deelgebied betreft het deel van de locatie waarop het kantoorgebouw is gesitueerd. Ook hier vinden geen bodemingrepen plaats, maar adviseert de onderzoeker eveneens voor dit deelgebied eveneens de dubbelbestemming en/of archeologische verwachting in stand te houden. Indien in dit gebied alsnog bodemingrepen gaan plaatsvinden adviseert de onderzoeker voorafgaand aan de werkzaamheden een aanvullend onderzoek met proefsleuven uit te voeren.

Het derde deelgebied betreft het deel van de locatie waarop de drie nieuwe compensatiewoningen zullen worden opgericht. Voor dit deel adviseert de onderzoeker en vervolgonderzoek uit te voeren met proefsleuven.

Voor het volledig onderzoek wordt verwezen naar bijlage 9 van deze toelichting.

Het uitvoeren van het aanvullende proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de drie nieuwe compensatiewoningen zal voorafgaand aan de werkzaamheden worden uitgevoerd. Hiertoe is in de regels behorende bij het voorliggende plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 4.2.1 en artikel 4.4.1, onder j), waarmee het uitvoeren van het betreffende onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is geborgd. Daarmee zijn de archeologische waarden voldoende geborgd.

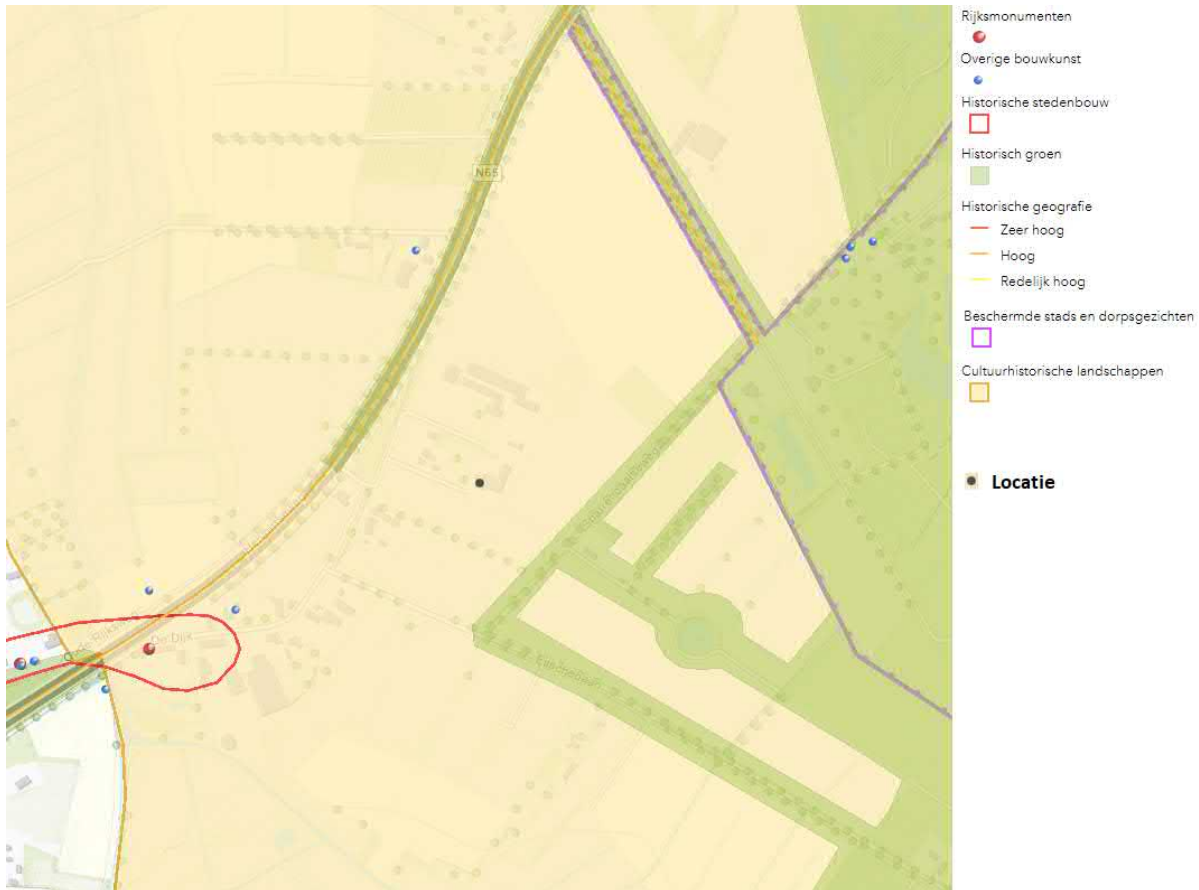
Hiermee zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen mogelijk voorkomende archeologische resten worden geschaad.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit wat door vorige generaties is gebouwd of gemaakt en wat tegenwoordig nog bestaat en tegenwoordig monumentale waarde heeft. Door contact met dit erfgoed krijgen de huidige generaties een beeld hoe men vroeger geleefd moet hebben. Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschaten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn onder andere in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie in een gebied met cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen.



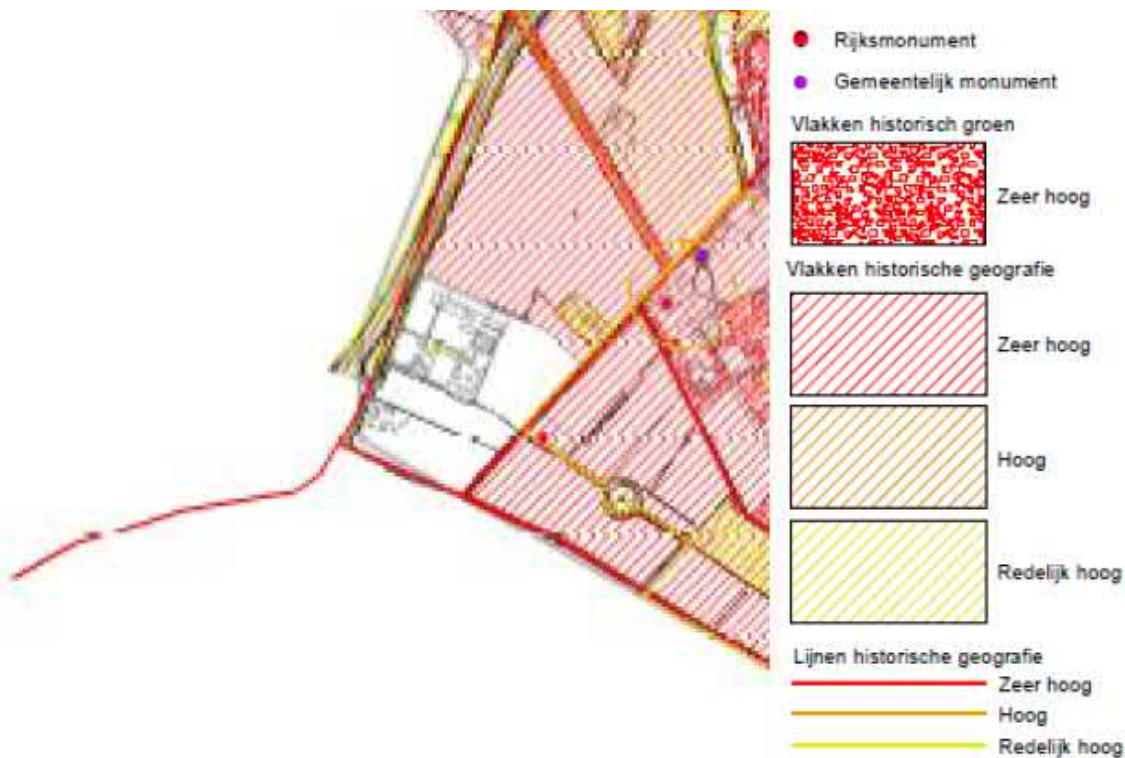
Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Nabij de locatie is een groenstructuur gelegen die is aangemerkt als historisch groen. Het deel nabij de locatie betreft met name de laanbeplanting aan de Sparrendaalseweg. Verder maakt het historisch groen deel uit van het waardevolle landgoed aan de Sparrendaalseweg.

De Helvoirtseweg is aangemerkt als historisch geografische lijn in het landschap met een hoge waarde. Ook de laanbeplanting aan een deel van deze weg is aangemerkt als historisch groen.

De gemeente Vught heeft eveneens een eigen cultuurhistorische waardenkaart opgesteld. Zoals te zien in de volgende afbeelding is ook vanuit de gemeentelijke waardenkaart sprake van een ligging nabij enkele cultuurhistorisch waardevolle elementen.



Uitsnede gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.
Bron: Gemeente Vught.

Ook op basis van de gemeentelijke waardenkaart is de Helvoirtseweg aangemerkt als historisch geografische lijn. Ook de Sparrendaalseweg is vanuit de gemeentelijke waardenkaart aangemerkt als een dergelijke lijn. Beiden hebben vanuit de gemeentelijke waardenkaart een zeer hoge waarde.

Vanuit de gemeentelijke waardenkaart is de locatie buiten het gebied gelegen dat is aangemerkt als vlak historische geografie met zeer hoge waarde.

Met de voorgenomen ontwikkeling vinden uitsluitend ingrepen plaats op eigen terrein. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de laanbeplanting aan de Sparrendaalseweg en de Helvoirtseweg en de voorgenomen ontwikkeling zal niet leiden tot wijzigingen aan het landgoed. Verder zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot wijzigingen aan de omliggende wegen. De impact op het landschap als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is zeer minimaal. Hiermee zullen het historische groen, de historisch geografische lijn en het waardevolle landgoed niet onevenredig worden geschaad.

Verder is de locatie gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Het betreft het landschap De Meierij.

De Meierij bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. Over grote oppervlakten ligt Brabants leem in de ondergrond. Het water van de beken (Essche Stroom, Beerze, Dommel en Aa) stroomt in de richting van 's-Hertogenbosch, waar een doorgang in de dekzandrug aanwezig is. In het verleden leidde deze situatie hier en daar tot problemen met de waterafvoer, waardoor natte broekgebieden, vennen en kleine veengebieden ontstonden. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. Deze terreinen werden gebruikt als weide, hooiland of hakhout. Op de hogere delen van het bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden.

Door overbeweiding ontstonden op enkele plekken stuifzanden (bijvoorbeeld de Loonse en Drunense duinen). Een en ander had tot gevolg dat het agrarische landschap over het algemeen heel kleinschalig was. De beekdalen waren heel besloten. De percelen waren er klein en vrijwel allemaal omgeven door

opgaande beplanting. De oude akkercomplexen waren wat grotere, open ruimten in deze besloten wereld. De heidevelden vormden hiermee een groot contrast: dit waren zeer grote, open gebieden. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes.

In de negentiende en twintigste eeuw zijn veel van de 'woeste gronden', de heidevelden en de broekgebieden, omgezet in landbouwgrond. Nieuwe boerderijen werden gebouwd op plaatsen die tot dan onbewoond waren geweest. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd.

De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Ook zijn een aantal plattelandsdorpen uitgegroeid tot middelgrote steden of industriekernen, zoals Veghel en Schijndel. De grote stedelijke gebieden van 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg zijn met elkaar verbonden door een netwerk van snelwegen, provinciale wegen, kanalen en spoorlijnen. Door de achteruitgang van de populierenteelt en de introductie van het prikkeldraad, waardoor de perceelrandbegroeiing zijn functie als veekering verloor, is de kleinschaligheid van de beekdalen op veel plaatsen verloren gegaan. Dit proces werd versterkt door de uitvoering van ruilverkavelingen in de tweede helft van de twintigste eeuw. Hierdoor zijn de markante verschillen tussen de hoge zandgronden, de oude cultuurgebieden en de beekdalen voor een deel verloren gegaan.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Voor de provincie is het behoud van het cultuurhistorisch landschap door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio van belang. Daarnaast wil de provincie de cultuurhistorische waarden van het landschap in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Ten slotte is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen van belang.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een ontwikkeling op een bestaand erf. Hoewel er bebouwing wordt teruggebouwd is sprake van een afname van het bebouwd oppervlak. Er blijft, door middel van een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van de locatie, sprake van een compacte inrichting welke goed aansluit bij bestaande structuren en passend is in het landschap. De impact van de voorgenomen ontwikkeling is zeer minimaal. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee geen onevenredig nadelige gevolgen hebben op het cultuurhistorische landschap.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is daarnaast door een landschappelijk en stedenbouwkundig deskundige een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1 van deze toelichting). Daarin is een analyse gemaakt van de landschappelijke en historische waarden van het gebied en van de locatie. Uit deze analyse blijkt dat de waardevolle kenmerken van het landschap vooral de langgerekte smalle percelen met bomenrijen en hagen en de ontwikkeling van het bebouwingslint betreft. Daarnaast is het nabijgelegen Natuurnetwerk Nederland van historisch belang. Op de locatie worden de ruimtelijke kenmerken vooral benadrukt door de strook met bos langs de Helvoirtseweg, het bosje aan de noordoostkant van het plangebied en het bos ten zuidoosten van de Sparrendaalseweg, de groensingels aan de noordkant en zuidkant van het plangebied, de bebouwing en beplanting op de ten zuidwesten gelegen bebouwde erven van de buurtschap de Dijk en de bomenrijen langs de omliggende wegen.

In het plan wordt daarop aangesloten door de aanleg van een strook bos aan de noordwestkant en door het versterken en verboden van de aanwezige groensingels aan de noordoostkant en zuidwestkant. Daarnaast vormen de nieuwe woningen in stedenbouwkundig opzicht een verbinding tussen de resterende bedrijfswoningen en de in het huidige kantoorgebouw te realiseren appartementen. De totale bebouwing vormt zo een duidelijke ruimtelijke eenheid rond een centrale ruimte, de weide met fraaie solitaires in het centrum van het plangebied. De resterende woningen met de bijgebouwen en het resterende bedrijfsgebouw zijn te kenschetsen als een organisch tot stand gekomen, kleurrijke bebouwingscluster. Op basis van het voorgaande zal de voorgenomen inpassing van het erf leiden tot een versterking van de

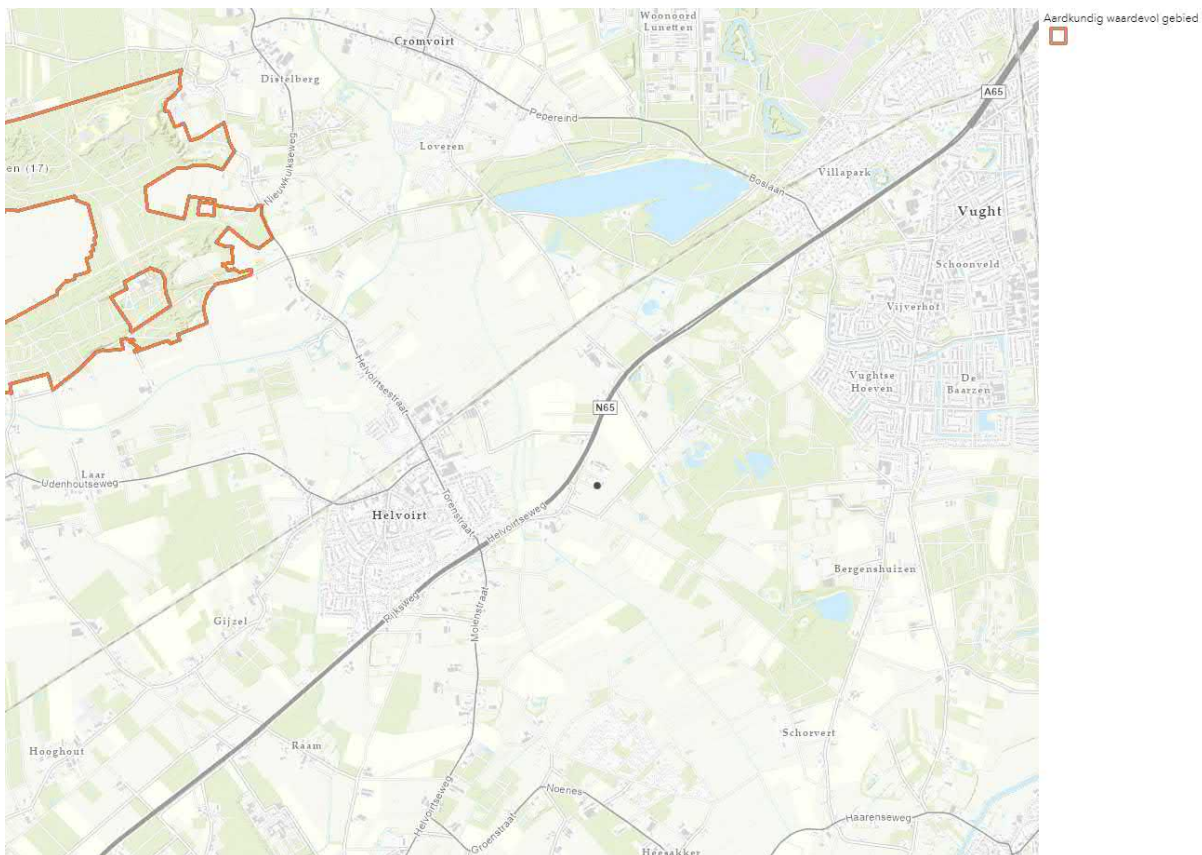
historische kenmerken en waarden van het landschap.

Gezien het voorgaande zullen met de voorgenomen ontwikkeling geen cultuurhistorisch waardevolle elementen worden aangetast.

4.3.3 Aardkundig waardevolle gebieden

Het doel van het beleid met betrekking tot aardkundige waarden is om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Om aardkundige waarden te beschermen zijn aardkundig waardevolle gebieden aangewezen.

Zoals te zien in de volgende figuur is de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied gelegen.



Uitsnede kaart aardkundig waardevolle gebieden.

Bron: Provincie Noord-Brabant.

Gezien de locatie niet in een aardkundig waardevol gebied is gelegen zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van aantasting van aardkundige waarden.

4.4 Verkeer en parkeren

4.4.1 Infrastructuur en parkeren

Een goede ontsluiting is gerealiseerd op de Hevloirtseweg (via De Dijk). De locatie is voorzien van een inrit welke aansluit op de openbare weg. Hierbij heeft het inkomend en vertrekkend verkeer voldoende ruimte om het bedrijf te betreden en verlaten, waardoor geen onnodige verkeershinder op de openbare weg zal plaatsvinden.

Op het terrein zelf is voldoende gelegenheid om te keren. Hierbij hoeft niet op de openbare weg alsnog

gekeerd te worden, waardoor geen achteruit rijdende voertuigen de openbare weg op hoeven rijden. Dit bevordert de verkeersveiligheid.

De om te schakelen bedrijfswoningen, de nieuwe compensatiewoningen en de gewenste appartementen (in het huidige te behouden kantoorgebouw) zullen ontsloten worden via de bestaande ontsluiting aan de Helvoirtseweg. Daarbij zal de ontsluiting waar nodig worden aangepast aan de hernieuwing van de N65.

In de huidige situatie vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats. Bij de voorgenomen ontwikkeling is het vereist dat het parkeren ook na realisatie van het project geheel op eigen terrein plaatsvindt.

De gemeente Vught heeft op 7 februari 2013 het Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022 vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke parkeernormen opgenomen.

Bij de gewenste ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een KI-station, waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden omgeschakeld naar burgerwoningen. Voor woningen in het buitengebied (vrijstaand) geldt een parkeernorm van 2 per woning. Bij de huidige bedrijfswoningen is reeds ruim voldoende parkeergelegenheid voor (meer dan) 2 auto's aanwezig. Dit zal met de voorgenomen ontwikkeling niet veranderen. In de gewenste situatie zal daarmee ten aanzien van de om te schakelen woningen eveneens ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Daarnaast zullen drie nieuwe compensatiewoningen worden opgericht. Ook voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2 per woning. Bij elk van de woningen zal ruim voldoende gelegenheid worden aangelegd voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Daarmee zal ook voor de compensatiewoningen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn.

Ten slotte zal worden voorzien in negen appartementen in het bestaande kantoorgebouw. Voor appartementen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,3 per wooneenheid. Dit betekent dat op basis van de parkeernormen ter plaatse minimaal 20,7, afgerond 21 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen terrein is ruim voldoende ruimte aanwezig voor 21 parkeerplaatsen. In de regels behorende bij dit plan is in artikel 14.1 geborgd dat dient te zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein volgens de parkeernormen van de gemeente.

Gezien het voorgaande zal ook de in de gewenste situatie sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.4.2 Verkeersbewegingen

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een KI-station, waarop tevens varkens (beren) worden gehouden. Daarbij worden de huidige bedrijfswoningen omgeschakeld naar burgerwoningen en worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht. Ten slotte zal op termijn worden voorzien in een kleinschalige collectieve woonvorm.

In de huidige situatie is sprake van een KI-station, waarop tevens varkens (beren) worden gehouden. Ten behoeve van de huidige bedrijfsvoering vinden volgens de vigerende vergunning de volgende verkeersbewegingen plaats:

- Gemiddeld 36 vrachtwagens per week, wat resulteert in gemiddeld 72 verkeersbewegingen per week met vrachtverkeer;
- Gemiddeld 10 tractoren per week, wat resulteert in gemiddeld 20 verkeersbewegingen met landbouwverkeer;
- Gemiddeld 50 personenauto's per week, wat resulteert in gemiddeld 100 verkeersbewegingen per week met personenvervoer.

Totaal gemiddeld 192 verkeersbewegingen per week, waarvan gemiddeld 72 met vrachtverkeer. Dit betreft gemiddeld 27 verkeersbewegingen per dag, waarvan gemiddeld 10 met vrachtverkeer.

Daarnaast vinden momenteel verkeersbewegingen plaats ten behoeve van de huidige bedrijfswoningen. Deze woningen zijn en blijven als woning in gebruik. Het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van deze woningen zal daarmee niet wijzigen.

In de gewenste situatie is sprake van appartementen. Dit is vergelijkbaar met een appartementencomplex. Voor dergelijke voorzieningen in het buitengebied geldt, volgens de handreiking "Toekomstbestendig parkeren" van het kennisplatform CROW, een verkeersgeneratie van gemiddeld 6 verkeersbewegingen (3

voertuigen) per wooneenheid per dag. Er zal ter plaatse worden voorzien in 9 appartementen. Dit houdt in dat er voor de appartementen in de worst-case situatie sprake zal zijn van 54 extra verkeersbewegingen per dag met personenvervoer. Dit betreft gemiddeld slechts 2 verkeersbewegingen (1 auto) per uur.

Daarnaast worden drie nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen opgericht. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied geldt, volgens de handreiking "Toekomstbestendig parkeren" van het kennisplatform CROW, een verkeersgeneratie van gemiddeld 8 verkeersbewegingen (4 voertuigen) per dag. Bij drie woningen betekent dit een totale verkeersgeneratie van gemiddeld 24 verkeersbewegingen (12 voertuigen) per dag. Gemiddeld genomen betreft dit slechts 1 auto per 2 uur.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen met 61 per dag. Dit betreft gemiddeld slechts één extra voertuig per uur. Daarnaast is met het bepalen van de verkeersbewegingen uitgegaan van de worst-case situatie. In de praktijk zal het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie in de gewenste situatie (aanzienlijk) lager zijn, waarmee geen sprake zal zijn van een onevenredige verkeershinder.

In de huidige situatie vindt een groot deel van de verkeersbewegingen plaats met vrachtverkeer. In de gewenste situatie is het aandeel vrachtverkeer aanzienlijk kleiner. Hiermee zal de impact en de mogelijke hinder van het verkeer van en naar de locatie (aanzienlijk) afnemen.

4.5 Waterspecten

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.a.) voorkomen worden en kan ook de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Met ingang van 3 juli 2003 is een watertoets in de vorm van een waterparagraaf en de toelichting hierop een verplicht onderdeel voor ruimtelijke plannen en projecten van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten. De watertoets is verankerd in de Waterwet (Wtw). Dit houdt in dat de toelichting bij het ruimtelijk plan of project een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Dit beleid is voortgezet in het huidige Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In dit besluit wordt het begrip "waterhuishouding" breed opgevat. Aangesloten wordt bij de definitie zoals die is opgenomen in de Wtw. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Bij de voorbereiding van een waterparagraaf dienen alle van belang zijnde waterhuishoudkundige aspecten beoordeeld te worden.

4.5.1 Beleid

Rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de omgevingsvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Beleid waterschap, Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

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

Nog meer dan voorheen, is aanpassing aan de veranderende leefomgeving en het zoeken naar nieuwe oplossingen en antwoorden nodig. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan kunnen oplossingen worden gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit kan worden bereikt. Meer dan voorheen wordt

daarbij ingezet op:

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

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstige functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

Gemeentelijk beleid, Programma Water en Riolering 2022-2026 en Waterafvoeroverordening

De gemeente Vught heeft in het Programma Water en Riolerings als doelstelling opgenomen een klimaatbestendige en aantrekkelijke gemeente te zijn. Om een stap te zetten in de komende planperiode met betrekking tot de realisatie van de doelstelling heeft de gemeente drie speerpunten opgenomen in het programma, namelijk:

1. Werken aan een robuust en klimaatbestendig systeem continueren.
2. Continueren integraal werken.
3. Samenwerken met inwoners en ondernemers.

Vanuit het eerste speerpunt wordt ingezet op het inzetten van de (openbare) ruimte om tijdelijk grote hoeveelheden hemelwater op te vangen en gedoseerd af te voeren naar de omgeving. Dit zowel bij normale als bij extremen buien. Daarbij wordt ingezet op het zo lang mogelijk vasthouden van water in de voorzieningen voor het opvangen van hemelwater, mede om te anticiperen op perioden van langdurige droogten. Bij nieuwe ontwikkelingen en herontwikkelingen is het uitgangspunt dat het plangebied klimaatadaptief wordt ingericht en wordt voorzien in een klimaatrobust watersysteem.

Vanuit het tweede speerpunt wordt met name ingezet op samenwerking met partijen die in de openbare ruimte actief zijn. Dit vergt een omgevingsgerichte werkwijze waarbij bij iedere bovengrondse ingreep een belangenafweging wordt gemaakt waarin water een rol van betekenis speelt.

Vanuit het derde speerpunt wordt voornamelijk ingezet op samenwerking met inwoners en ondernemers in

de gemeente. Daarbij is het streven om bij ieder project een participatietraject in te zetten.

In de gemeentelijke Waterafvoerverordening is opgenomen dat het verboden is vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de openbare riolering of op het openbaar terrein. De opvang en afvoer van hemelwater moet op eigen terrein worden verwerkt.

In afwijking van het beleid van het waterschap heeft deze regeling betrekking op alle nieuwe bebouwing en verharding en niet alleen op een toename van het verharde oppervlak. Dit betekent dat voor iedere m² nieuwe bebouwing en/of verharding compenserende waterberging is vereist, ook in de gevallen dat sprake is van sloop van bebouwing en/of het verwijderen van verharding. De afname van het verhard oppervlak door sloop van bebouwing of het verwijderen van verharding mag daarbij niet in beschouwing worden genomen bij het bepalen van de noodzakelijke compensatie voor de nieuwe bebouwing of verharding. Voor de mate van compensatie hanteert de gemeente dezelfde normering als het waterschap.

4.5.2 Waterhuishoudkundige gebieden

Attentiezone waterhuishouding

De locatie is gelegen in een attentiezone waterhuishouding. Het doel van de attentiezones is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen deze zones gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is.

Binnen de attentiezones worden in ieder geval regels gesteld ten aanzien van activiteiten die een nadelige invloed kunnen hebben op de betreffende gebieden. Ten aanzien van deze activiteiten zijn in de planregels behorende bij het voorliggende plan nadere regels gesteld die toezien op de bescherming van de betreffende gebieden. Daarmee is de bescherming van de betreffende gebieden in voldoende mate geborgd.

4.5.3 Voorgenomen activiteit

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van de beëindiging van een KI-station, waarbij de bedrijfswoningen worden omgeschakeld naar burgerwoningen en drie nieuwe compensatiewoningen zullen worden opgericht. Daarnaast zal op termijn het bestaande kantoorgebouw worden omgeschakeld naar een kleinschalige collectieve woonvorm.

De huidige stallen zijn niet geschikt voor de vervolgfuncties en zullen in zijn geheel worden gesloopt. In totaal zal ongeveer 3.000 m² aan stallen worden gesloopt. Bij de huidige bedrijfswoningen, welke worden omgeschakeld naar burgerwoningen, zal niet worden gebouwd en/of worden gesloopt. Ook ten behoeve van de in het bestaande kantoorgebouw te realiseren appartementen zal niet worden gebouwd en/of worden gesloopt. Ten slotte worden drie nieuwe compensatiewoningen opgericht met bijgebouwen. Een vrijstaande woning in het buitengebied mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³. Dit houdt in dat de oppervlakte maximaal gemiddeld 150 m² zal bedragen per woning. Daarnaast is per woning (wanneer ook de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen worden meegenomen) maximaal 150 m² aan bijgebouwen mogelijk. Dat houdt in dat per woning ongeveer 300 m² aan bebouwd oppervlak zal worden gerealiseerd. Voor voldoende erfverharding wordt eveneens uitgegaan van maximaal 100 m² aan erfverharding per woning. Het totale verharde oppervlak ten behoeve van de woningen komt daarmee op ongeveer 1.200 m².

In totaal zal het verhard oppervlak met de voorgenomen ontwikkeling met minimaal 3.000 m² afnemen. Daar komt nog een afname van de erfverharding rondom de huidige stallen bij. De voorgenomen ontwikkeling zal daarmee niet leiden tot een toename van het verhard oppervlak, maar juist van een afname daarvan.

Afkoppeling van het hemelwater zal plaatsvinden middels een gescheiden stelsel. Hierbij zal het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak niet op het riool worden afgevoerd, maar middels straatkolken en dakgoten worden afgevoerd naar infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen. Van belang daarbij

is dat bij een ruimtelijke ontwikkeling hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld.

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Voor de mate van compensatie hanteert het waterschap de volgende richtlijnen:

- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak niet toeneemt of met minder dan 500 m² toeneemt is geen aanvullende compensatie nodig;
- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak toeneemt met meer dan 500 m², maar minder dan 10.000 m², dient compenserende waterberging te worden toegepast. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de rekenregel;
- Voor ontwikkelingen waarbij het verharde oppervlak toeneemt met 10.000 m² of meer dient in overleg met het waterschap maatwerk te worden toegepast.

Bij de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen, maar afnemen. Hiermee is geen aanvullende compensatie vereist en zal met de voorgenomen ontwikkeling sprake zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Vanuit het gemeentelijke beleid ten aanzien van de afvoer van hemelwater geldt echter een afwijkende norm. Vanuit het gemeentelijke beleid dient bij iedere m² aan nieuwe bebouwing en/of verharding compensatie plaats te vinden, ongeacht of eveneens sprake is van sloop van bebouwing en/of het verwijderen van verharding.

Voor het bepalen van de mate van compensatie hanteert de gemeente dezelfde norm als het waterschap. De compensatie kan daarmee worden bepaald met behulp van de volgende rekenregel:

"Compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06."

De gevoeligheidsfactor is afhankelijk van het infiltrerend vermogen van de grond ter plaatse van een locatie. De gevoeligheidsfactor is standaard 1, maar in sommige gebieden waar het water door de bodemsamenstelling beter kan infiltreren in de grond is deze op ½ of ¼ gesteld. Bij een gevoeligheidsfactor ½ mag gerekend worden met 0,5 en bij een gevoeligheidsfactor ¼ met 0,25.

Zoals te zien in de volgende figuur is de gevoeligheidsfactor ter plaatse 1.



Kaart gevoeligheidsfactoren.
Bron: Waterschap de Dommel.

Zoals gesteld in het voorgaande zal ter plaatse van de om te schakelen bedrijfswoningen geen sprake zijn van nieuwe bebouwing en/of verharding. Ook ter plaatse van het kantoorgebouw, dat ingericht zal worden met appartementen, zal geen sprake zijn van nieuwe bebouwing en/of verharding. Alleen op de plaats waar de nieuwe compensatiewoningen zullen worden opgericht is sprake van nieuw verhard oppervlak. Zoals eerder in deze paragraaf omschreven zal het nieuwe verhard oppervlak ter plaatse maximaal 1.200 m² betreffen. De rekenregel kan daarmee als volgt worden ingevuld:

$$1.200 \text{ (toename verhard oppervlak)} \times 1 \text{ (gevoeligheidsfactor)} \times 0,06 = 72 \text{ m}^3.$$

Voor de nieuwe woningen dient daarmee te worden voorzien in minimaal 72 m³ aan compenserende waterberging. Dit is nader uitgewerkt in de paragraaf "Compenserende waterberging" (paragraaf 4.5.4).

Om negatieve effecten op de huidige goede waterkwaliteit te voorkomen en waterbesparing te bereiken worden:

- zoveel mogelijk maatregelen getroffen om het waterverbruik zo gering mogelijk te laten zijn en verontreiniging van het regenwater en oppervlaktewater te voorkomen;
- duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

De locatie is voorzien van riolering, waar het afvalwater van de bedrijfswoningen op wordt geloosd. Het bedrijfsafvalwater wordt middels een gescheiden stelsel afgevoerd. Hemelwater wordt hierbij niet afgevoerd op het rioleringssysteem, maar wordt middels dakgoten en straatkolken opgevangen in een bergingsvoorziening. Hiermee is geen sprake van afkoppeling van hemelwater naar Riolwaterzuiveringsinstallaties.

Voor de nieuwe woningen en de omschakeling van het kantoorgebouw naar een appartementencomplex zal in overleg met de gemeente worden voorzien in een passend gescheiden stelsel waarbij het

hemelwater eveneens niet wordt afgekoppeld op de riolering.

Hiermee zal met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake zijn van onevenredige aantasting van de waterhuishouding ter plaatse.

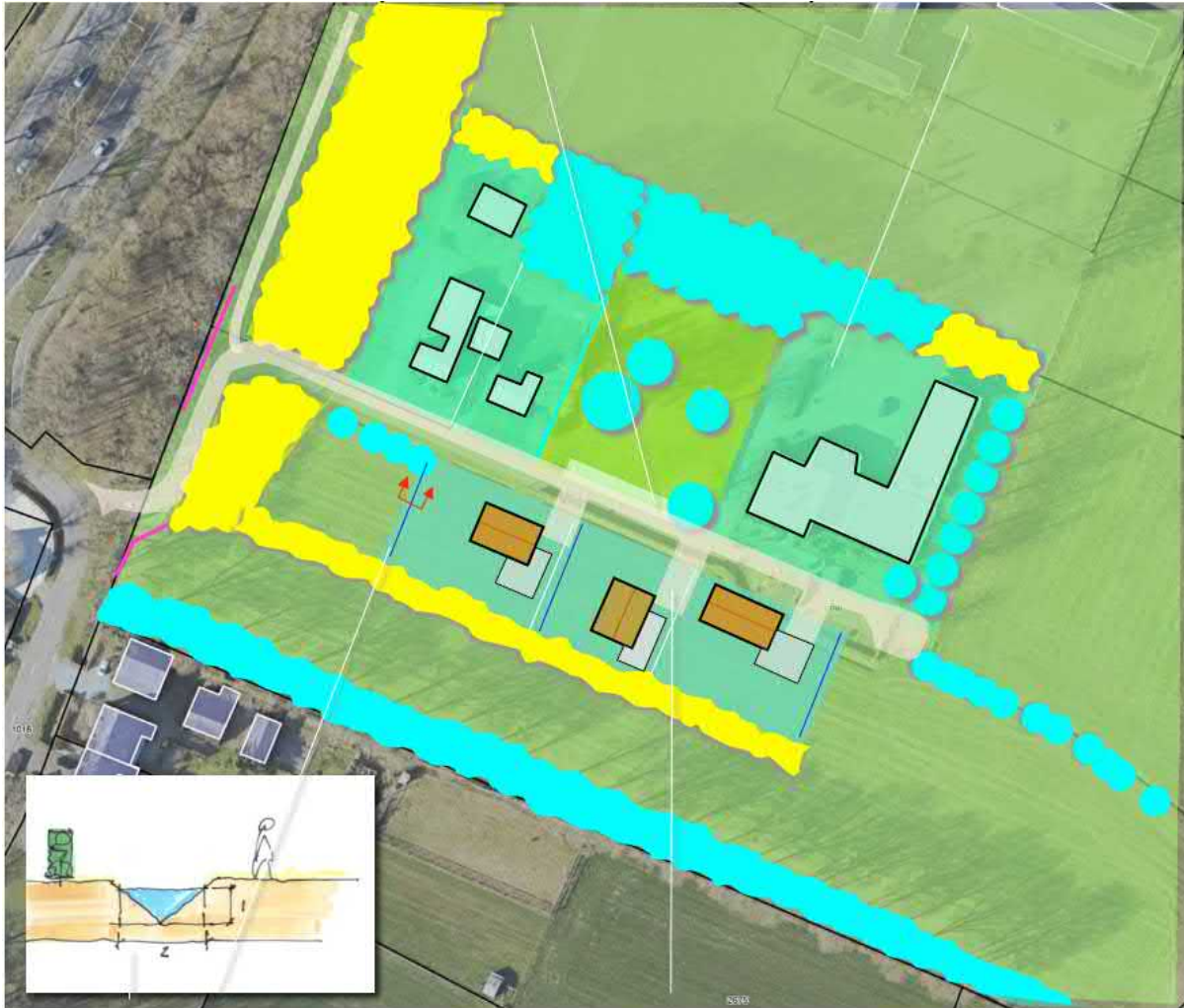
4.5.4 Compenserende waterberging

Ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak bij ruimtelijke ontwikkelingen dient compenserende waterberging plaats te vinden om wateroverlast te voorkomen. Zoals nader aangetoond in de paragraaf "Voorgenomen activiteit" (paragraaf 4.5.3) is voor de voorgenomen ontwikkeling minimaal 72 m³ aan compenserende waterberging nodig.

De gronden ter plaatse bestaan, volgens gegevens van Bodemdata en de provincie Noord-Brabant, uit eolische dekzandwelingen. Dit zijn dekzanden die zijn afgezet door de wind. De doorlatendheid van de zandgronden is afhankelijk van de grootte van de korrels. De eolische dekzanden hebben een vrij constante korrelgrootte, gemiddeld 150-210 micrometer (µm). De betreffende zandgronden hebben daarmee een doorlatendheid van gemiddeld 15 meter per dag. 1 meter per dag staat gelijk aan 1.000 liter per dag per m². De gronden hebben daarmee een infiltratiecapaciteit van 15.000 liter per dag per m². Dit staat gelijk aan 625 liter per uur per m². De bodem ter plaatse is daarmee (zeer) geschikt voor infiltratie.

Volgens gegevens van het waterschap ligt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de nieuwe woningen tussen de 40 en 60 centimeter onder maaiveld. Daarmee ligt de grondwaterstand vrij hoog. Bij de realisatie van de woningen dient daarmee rekening te worden gehouden met de hogere grondwaterstanden. Bij de realisatie van de woningen zal dit in acht worden genomen.

Ten behoeve van de waterberging zal op elk van de eigen percelen van de compensatiewoningen een voorziening voor de berging van water worden aangelegd. Deze zijn meegenomen in het landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan zoals is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Daarbij is in beginsel de keuze gemaakt voor een greppel/sloot aan de één van de zijden van elk perceel, maar is de optie opgenomen om op een andere wijze (bijvoorbeeld door een poel of grindkoffers) te voorzien in voldoende compensatie. In de volgende figuur is de in het landschappelijk en stedenbouwkundig inrichtingsplan opgenomen waterberging weergegeven.



*In het landschappelijk en stedenbouwkundig plan opgenomen voorzieningen voor waterberging.
Bron: Ir. Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt.*

Mogelijk is voor de gewenste waterbergingsvoorziening een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, een ontheffing op de Keur van het Waterschap en/of een Watervergunning in het kader van de Waterwet noodzakelijk. Mocht een dergelijke vergunning en/of ontheffing nodig zijn dan zal deze te zijner tijd worden aangevraagd.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het project. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het project. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van projectkosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van projectkosten zeker te stellen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeente een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Bro zijn deze bouwplannen nader omschreven:

"Artikel 6.2.1

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. *de bouw van een of meer woningen;*
- b. *de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- c. *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- d. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- e. *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- f. *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte."*

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, onder sub a, b en/of c van de Wro, waarmee een exploitatieplan zou moeten worden opgesteld. Op basis van artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan, project of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt naast dit project een separate overeenkomst gesloten met betrekking tot hetgeen voortvloeit uit dit onderdeel van de Wro. In deze overeenkomst is opgenomen dat alle gemaakte kosten voor het uitvoeren en doorlopen van de procedure voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Gemaakte kosten door de gemeente worden middels het heffen van leges op de initiatiefnemer verhaald, zoals is opgenomen in de legesverordening van de gemeente Vught. Verder zal ook eventuele planschade in een separate overeenkomst worden geregeld.

Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het project begrepen gronden anderszins verzekerd, waarmee geen exploitatieplan hoeft te worden opgesteld. Hiermee wordt het project financieel haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan betreft een herziening op het bestemmingsplan "Buitengebied 2011" van gemeente Vught en wordt opgesteld conform de Uniforme Voorbereidingsprocedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In het kader van deze procedure wordt eenieder tijdens de terinzagetermijn in de gelegenheid gesteld zienswijzen op het plan in te dienen. Wanneer het plan ter inzage ligt wordt gepubliceerd in de

gemeentelijke bladen en/of op de gemeentelijke website. Tevens wordt het plan voor eenieder digitaal raadpleegbaar gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl.

5.3 Handhaving

Een bestemmingsplan en/of een omgevingsvergunning is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving van de regels in de omgevingsvergunning ligt bij de gemeente. Het handhavingsbeleid van de gemeente Vught vormt de basis van de handhaving binnen de gemeentelijke grenzen. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Het doel van handhaving is om de bescherming van mens en omgeving te waarborgen tegen ongewenste activiteiten en overlast. In het kader van een ruimtelijk project heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet. Bij overtreding van deze regels kan gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van een bestemmingsplan of een vrijstelling.

Hoofdstuk 6 Wijze van bestemmen

6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder, etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht).

Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid en de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankkaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar.

Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

6.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

2. Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;

3. Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijkmogelijkheid van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de planregels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

6.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

6.3 Voorliggend bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen', waarbij de functie voor het wonen in een burgerwoning wordt neergelegd.
- 'Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap', waarbij de functie voor het agrarisch gebruik van gronden met doelstellingen voor het behoud en/of de versterking van de landschappelijke waarden wordt neergelegd.

Dit plan kent de volgende noemenswaardige bijzonderheden:

- Het huidige kantoorpand zal worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geclusterd wonen', waarvoor in de regels wordt geborgd dat uitsluitend een geclusterde woonvorm in de vorm van appartementen met een zekere mate van sociale samenhang is toegestaan.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.1 van het Besluit omgevingsrecht (Bro).



& RESULTAAT