

Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Inhoudsopgave

Regels	4
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer	12
Artikel 5 Wonen	13
Artikel 6 Wonen - 5	15
Artikel 7 Leiding - Gas	18
Artikel 8 Leiding - Water	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels	22
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10 Algemene bouwregels	23
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14 Algemene procedureregels	27
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
Artikel 15 Overgangsrecht	28
Artikel 16 Slotregel	29
Toelichting	30
Hoofdstuk 1 Inleiding	31
1.1 Aanleiding	31
1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan	31
1.3 Beschrijving plangebied en omgeving	31
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	33
1.5 Ruimte voor Ruimte CV	33
1.6 Bij het plan behorende stukken	33
1.7 Leeswijzer	33
Hoofdstuk 2 Beleidskader	34
2.1 Algemeen	34
2.2 Rijksbeleid	34
2.3 Provinciaal / regionaal beleid	35
2.4 Gemeentelijk beleid	38
2.5 Conclusie beleidskader	40
Hoofdstuk 3 Milieuaspecten	41
3.1 Bodem	41
3.2 Water	43
3.3 Archeologie	45
3.4 Flora en fauna	46
3.5 Geluid	47
3.6 Luchtkwaliteit	49
3.7 Milieuzonering bedrijven	50
3.8 Geurhinder	51
3.9 Externe veiligheid	51
3.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)	53

Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	54
4.1	Gebiedskarakteristieken	54
4.2	Randvoorwaarden en uitgangspunten	55
4.3	Stedenbouwkundig ontwerp	55
4.4	Beschrijving op onderdelen	56
4.5	Beeldkwaliteit	61
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	68
5.1	Inleiding	68
5.2	Verbeelding	68
5.3	Regels	68
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	71
6.1	Economische uitvoerbaarheid	71
6.2	Handhaving	71
Hoofdstuk 7	Procedure	72
7.1	Inspraak	72
7.2	Vooroverleg	72
7.3	Vaststelling	72
7.4	Beroep	72
Bijlagen toelichting		74
Bijlage 1	Verkennd waterbodemonderzoek	75
Bijlage 2	Verkennd en nader bodemonderzoek	76
Bijlage 3	Nader asbestonderzoek	77
Bijlage 4	Archeologisch onderzoek	78
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek (extra perceel)	79
Bijlage 6	Verkennd natuuronderzoek	80
Bijlage 7	Aanvullend natuuronderzoek	81
Bijlage 8	Akoestisch rapport	82
Bijlage 9	Rapport externe veiligheid	83
Bijlage 10	Vooronderzoek conventionele explosieven	84
Bijlage 11	Verslag vooroverleg en inspraak	85

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgBPRvRVughtZuid-ON01 van de gemeente Vught;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bed & breakfast:

een kleinschalige accommodatie gericht op het bieden van kortdurend toeristisch nachtverblijf met de verzorging van ontbijt zonder dat het een zelfstandige woning/wooneenheid betreft;

1.7 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.9 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw of woning dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw of woning verbonden bijgebouw, daar al dan niet tegen aangebouwd, met een dak, daaronder begrepen:

aanbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

carport/overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met tenminste een dak en niet of slechts aan één zijde voorzien van een wand, bestaande wanden van overige gebouwen meegerekend;

1.10 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.11 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.14 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.15 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.16 erker:

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.17 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.18 gevellijn

de denkbeeldige lijn op een bouwperceel die in het verlengde ligt van de gevel van het hoofdgebouw

1.19 hoofdgebouw:

gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.20 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.21 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen:

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op meer dan twee wielen;

1.22 peil:

- ÿ voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- ÿ in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.23 perceelgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.24 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.25 straatmeubilair:

verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten;

1.26 tuin:

niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.27 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.28 vrijstaande woning:

een woning die vrijstaand gebouwd is en geen onderdeel uitmaakt van een blok twee of meer aaneen gebouwde of gestapelde woningen;

1.29 waterhuishoudkundige voorzieningen:

waterhuishoudkundige voorzieningen zijn voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.30 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.31 werk:

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.32 wet/wettelijke regelingen:

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.33 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de bewoning van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

2.7 afstand:

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is;

2.8 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende vergunningsplichtige bouwwerk;

2.9 ondergronds (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk;

2.10 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwdeel niet meer dan 1 meter uitsteekt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. erven en erfontsluitingswegen;
- f. aan de functie ondergeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorzieningen van algemeen nut

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd in de vorm van voorzieningen van algemeen nut met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 meter bedragen;

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen, met uitzondering van het bepaalde in sub b en c;
- b. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. civieltechnische kunstwerken;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen ten behoeve van algemeen nut;
- i. aan de functie ongeschikte voorzieningen, zoals speelvoorzieningen, openbare verblijfsvoorzieningen, straatmeubilair, bijbehorende verhardingen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en dergelijke.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorzieningen van algemeen nut

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd in de vorm van voorzieningen van algemeen nut met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte van een gebouw mag niet meer dan 25 m² bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een nutsvoorziening mag niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 meter bedragen;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen mag maximaal 8 meter bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. opslag van onbruikbare althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daaraan ondergeschikt;
- b. bed & breakfast;
- met de daarbij behorende voorzieningen:
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, voet- en rijwielpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. voorzieningen voor infiltratie en waterberging.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woning

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. één woning is toegestaan, tenzij op de verbeelding is aangeduid dat het aantal wooneenheden '0' of '2' bedraagt;
- c. uitsluitend bestaande woningen zijn toegestaan;
- d. uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- e. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering;
- f. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
- g. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogten;
- h. de voorgevel van de woning moet zijn gericht op de bestemming 'Verkeer';
- i. de afstand van de woning tot de as van de weg bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter;
- j. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de voorwaarde dat de vloerpeil begane grond 5,80 meter boven NAP komt te liggen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de woning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 80 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en bedraagt maximaal 20 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 3 meter achter de gevellijn worden opgericht;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, behoudens het bepaalde in sub b en c;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. opslag van goederen voor de voorste perceelsgrens;
- h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- i. prostitutie.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding

'wetgevingzone - wijzigingsgebied' het plan te wijzigen in die zin dat in afwijking van het bepaalde in 5.2.1 onder b meer woningen worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 4 bedraagt;
- b. de extra woningen uitsluitend zijn toegestaan indien toepassing gegeven wordt aan de ruimte voor ruimte regeling zoals opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant;
- c. de overige regels uit artikel 5 in acht worden genomen;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 6 Wonen - 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
met daaraan ondergeschikt;
- b. bed & breakfast;
met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 3"
- i. voorzieningen voor infiltratie en waterberging.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak mag 1 woning worden gebouwd of het maximum aantal ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 60%;

6.2.2 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. de voorgevel van de woning wordt gebouwd evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- c. de afstand tot de voorste perceelgrens bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 10 meter;
- d. de inhoudsmaat van de woning bedraagt maximaal 1500 m³;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 - 1. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 1, minimaal 4 meter;
 - 2. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 2, minimaal 3 meter;
 - 3. in de overige gevallen minimaal 5 meter;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogten ;
- g. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken;
- h. woningen mogen uitsluitend worden gebouwd onder de voorwaarde dat de vloerpeil begane grond 5,80 meter boven NAP komt te liggen.
- i. Voor woningen binnen bouwvlakken waarop één of meer gevellijnen zijn aangeduid, geldt voor de dichtst nabij of in de gevellijn gelegen gevel dat:
 - 1. de woning tenminste één geluidsluwe gevel dient te hebben aan de zijde waaraan een verblijfsruimte is gesitueerd;
 - 2. de geluidswerende werking van de gevel minimaal 21 dB(A) bedraagt.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 80 m²;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;

- c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken, die buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak worden opgericht, moeten op minimaal 3 meter achter de gevellijn worden opgericht.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bestemmingsvlak te worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - 3" bedraagt maximaal 3.5 meter.
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de gevellijn worden opgericht met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

6.2.5 Voorwaardelijke verplichting

Water

De nieuwbouw en het gebruik van de woningen is pas toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Geluid

De nieuwbouw en het gebruik van de woningen waarop een hogere geluidsbelasting aanwezig is als gevolg van Health City is pas toegestaan indien ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - 3 een geluidswerende voorziening van 3,5 meter hoogte is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. opslag van goederen en materialen voor de voorste perceelsgrens;
- h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- i. prostitutie.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' het plan te wijzigen in die zin dat in afwijking van het bepaalde in 6.2.2 onder i meer woningen worden toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer dan 4 bedraagt;
- b. de overige regels uit artikel 6 in acht worden genomen;

- c. het vast te stellen wijzigingsplan voldoet aan de dan geldende regels uit de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen;
- d. belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.
- b. De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

7.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, geldt dat op of in de in 7.1 bedoelde gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) mogen worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

7.5.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 7.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

7.5.3 Toelaatbaarheid

1. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

2. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 7.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 8 Leiding - Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de leidingen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Leiding - Water'.

8.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

8.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 meter bedraagt.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.3 en 8.2.4 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Water' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de doeleindenomschrijving aangegeven, en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 8.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwen en parkeernormen

10.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en parkeernormen geldt dat:

- a. Parkeervoorzieningen in voldoende mate op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien;
- b. De op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm uit de beleidsnota 'Parkeernota gemeente Vught' moet worden gehanteerd of de daarvoor in de plaats tredende parkeernota.

10.1.2 Afwijken voor parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1, onder b, mits:

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
- b. De situering van de parkeerplaatsen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

10.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, schoorstenen, lichtkoepels en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 meter bedraagt.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

- a. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
- b. De uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2, zoals opgenomen in de lijst van bedrijfsactiviteiten, in een woning en bijbehorende bouwwerken is toegestaan tot maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².
- c. Degene die de activiteiten uitvoert, dient de hoofdbewoner te zijn van de woning.
- d. In de parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen terrein overeenkomstig de parkeernormen zoals gesteld in artikel 10.1.

11.2 Gebruiksverbod

Het is verboden de in artikelen 3 tot en met 9 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangegeven in de bestemmingsomschrijving.

11.3 Gebruiksverbod seksinrichting en/of escortbedrijf

Onder verboden gebruik als bedoeld in 11.2 wordt in ieder geval verstaan het gebruik van opstallen voor een seksinrichting en/of escortbedrijf.

11.4 Afwijken van gebruiksverbod

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 11.2, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met maximaal 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot maximaal 40 meter.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer dan maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter maximaal 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met maximaal 10% worden vergroot.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.3 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van de algemene wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

14.4 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid'.

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' van de gemeente Vught. Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV heeft de wens om op en om de locatie van de voormalige manege maximaal 47 Ruimte voor Ruimte woningen te ontwikkelen. Van de 47 woningen zullen 45 woningen ontwikkeld worden op de locatie van de voormalige manege. De overige twee Ruimte voor Ruimte kavels situeren zich aan de Esscheweg 205, waar zich voorheen een varkenshouderij annex rundveehouderij bevond. Daarnaast wordt één reguliere woning gerealiseerd, het betreft hier de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De plannen van Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV passen niet in het vigerende bestemmingsplan, derhalve ligt het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' voor.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

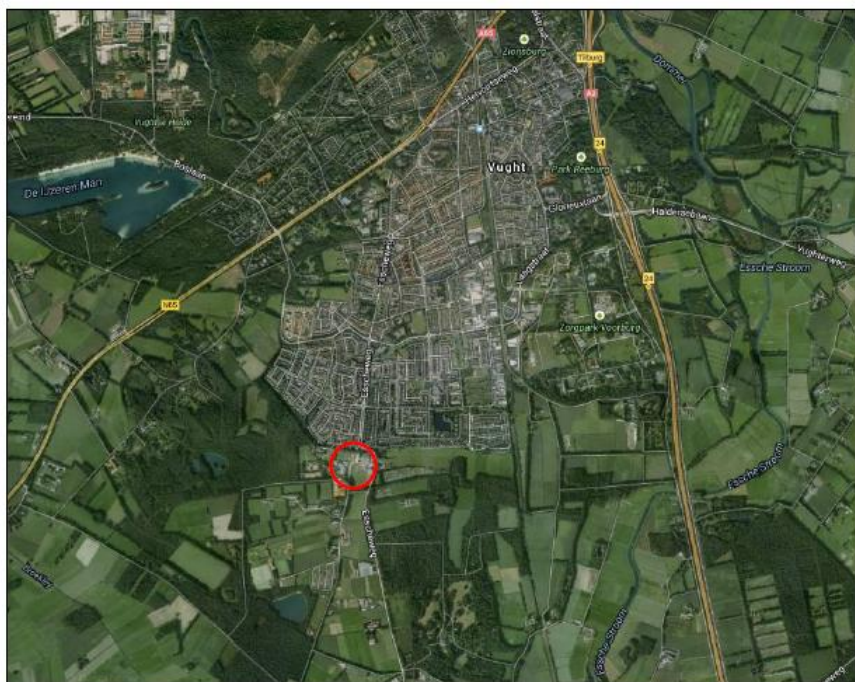
De toelichting heeft een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Dit onderdeel heeft echter geen juridisch bindende werking.

De regels en de verbeelding vormen samen het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan. Het bevat het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven.

1.3 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid is gelegen aan de zuidzijde van Vught (zie figuur 1.1). De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Schotsbergendreef, aan de oostzijde door de Esscheweg, aan de zuidzijde door de Bergenshuizensestraat en aan de westzijde door de Kraaiengatweg. Aan de oostzijde van het plangebied, locatie Esscheweg 205, worden de agrarische activiteiten van de voormalige varkenshouderij annex rundveehouderij gestaakt en worden de betreffende percelen meegenomen in de herontwikkeling. Op deze locatie worden twee kavels gerealiseerd. In figuur 1.2 is de stedenbouwkundige verkaveling van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid(rood) (Bron: maps.google.nl)



Figuur 1.2: Stedenbouwkundige verkaveling woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen de grenzen van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied 2011", door de gemeenteraad vastgesteld op 20 september 2012 en onherroepelijk geworden op 14 mei 2014. De gronden waarop het plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid zal worden ontwikkeld zijn momenteel bestemd als 'Sport'. De ontwikkeling van 47 kavels is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

1.5 Ruimte voor Ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling heeft de provincie de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloop vergoedingen. In ruil daarvoor heeft de ontwikkelingsmaatschappij het recht op de ontwikkeling van woningbouwkavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

Op basis van de eerste tranche ontwikkelt Ruimte voor Ruimte CV 964 kavels. De tweede tranche bevat in totaal 1.700 kavels. In onderhavig plan worden 47 woningen gerealiseerd, waarvan er één reguliere woning (omzetten van een bedrijfswoning) is, die deel uitmaken van de tweede tranche.

1.6 Bij het plan behorende stukken

Voor de totstandkoming van het plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit bestemmingsplan zijn verwoord. De volgende rapportages, dienen als onderbouwing van dit plan:

- ÿ Verkennend waterbodemonderzoek. Ruimte voor Ruimte - locatie Vughtse Hoeve te Vught (Grontmij, 2016);
- ÿ Verkennend en nader bodemonderzoek Esscheweg 272 te Vught (Aveco de Bondt, 2012);
- ÿ Nader asbestonderzoek in bodem Esscheweg 272 te Vught (Aveco de Bondt, 2012);
- ÿ Waterhuishoudkundig plan Vughtse Hoeve te Vught (Sweco, 2016);
- ÿ Archeologisch onderzoek Vughtse Hoeve, Vught. Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. (Sweco, 2016);
- ÿ Verkennend natuuronderzoek Vughtse Hoeve. Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur (Grontmij, 2015);
- ÿ Aanvullend natuuronderzoek Vughtse Hoeve (Sweco, 2016);
- ÿ Vughtse Hoeve te Vught. Akoestisch onderzoek wegverkeers- en industrielawaai (Sweco, 2016);
- ÿ Kwantitatieve risicoanalyse nieuwbouw Vughtse Hoeve. Externe Veiligheid QRA Hogedruktransportleidingen (Grontmij, 2016);
- ÿ Vooronderzoek Conventionele Explosieven Vughtse Hoeve (Bodac, 2016).

1.7 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1, inleiding, wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de resultaten van de onderzoeken die zijn gedaan naar de mogelijke planeffecten in de omgeving van het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid. Hoofdstuk 4 geeft de planbeschrijving op onderdelen weer. In hoofdstuk 4 wordt ook de bij het plan behorende beeldkwaliteit toegelicht. In hoofdstuk 5 is de juridische planopzet beschreven, waarbij is uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied waaraan in hoofdstuk 6 aandacht wordt besteed. De procedure, het overleg en de inspraak komen tot slot aan bod in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

2.2.2 'Ruimte voor Ruimte'-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

2.2.3 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR), die in maart 2012 is verschenen, zijn door het Ministerie van Infrastructuur & Milieu de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. Hoofddoel van de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de hoofddoelen heeft het Rijk een keuze gemaakt om de sturingsfilosofie te wijzigen. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de

- stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports;
- ÿ Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- ÿ Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen. Voor de gemeente Vught zijn geen directe rijksdoelen benoemd. Het rijksbeleid heeft geen directe werking op de ontwikkeling van het plangebied.

2.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder proces vereiste. Dit proces vereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting.

Echter, Ruimte voor Ruimte hoeft niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het bij deze locatie 100% Ruimte voor Ruimte kavels betreffen hoeft de locatie niet aan de ladder getoetst te worden.

Los van de verplichting om deze locatie wel of niet te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt uit de voor inschrijving van deze locatie dat de interesse overweldigend is. Inmiddels is de lijst al 400 gegadigden groot. De behoefte naar de vraag van Ruimte voor Ruimte kavels is voor deze locatie daarmee genoegzaam aangetoond.

2.2.5 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- ÿ rijksvaarwegen;
- ÿ mainportontwikkeling Rotterdam;
- ÿ kustfundament;
- ÿ grote rivieren;
- ÿ Waddenzee en waddengebied;
- ÿ defensie
- ÿ hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- ÿ elektriciteitsvoorziening;
- ÿ buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ÿ ecologische hoofdstructuur;
- ÿ primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- ÿ IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- ÿ erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het plangebied.

2.3 Provinciaal / regionaal beleid

2.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 januari 2011 is deze Structuurvisie in werking getreden en in maart 2014 is een partiële herziening van kracht geworden.

Uit de Structuurvisie blijkt dat de provincie het wonen zoveel mogelijk in kernen wil concentreren om op deze manier ook het voorzieningenniveau in de kleinere kernen op peil te houden. Leefbaarheid is dan ook een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt in de dorpen in het landelijke gebied gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

De provinciale ruimtelijke belangen zijn in vier structuren onderverdeeld:

1. De groenblauwe structuur: hier wordt gekozen voor functieontwikkeling in combinatie met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Deze structuur bestaat uit de bestaande natuur, watersystemen en gebieden die geschikt zijn voor de ontwikkeling van nieuwe natuur.
2. Het landelijk gebied: dit is een multifunctioneel gebied waarbij de agrarische productieruimte wordt behouden in delen van het gebied waar de landbouw bepalend is voor nieuwe ontwikkelingen.
3. De stedelijke structuur: er is sprake van twee perspectieven binnen deze structuur. De eerste zijn de stedelijke concentratiegebieden waar de stedelijke groei wordt opgevangen. Op deze manier blijven de groene gebieden tussen de steden open. De tweede zijn de kernen in het landelijk gebied die zoveel mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking. Hier zijn ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen mogelijk wanneer deze voorzien in de eigen verstedelijkingsbehoefte.
4. De infrastructuur: gekozen wordt voor een goede bereikbaarheid van Brabantstad en de economische kennisclusters in de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied maakt onderdeel uit van stedelijk concentratiegebied. Dit is in figuur 2.2 weergegeven. Het plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid past daarmee binnen de kaders van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.



Figuur 2.2: Uitsnede structurenkaart. De ligging van het plangebied is met een zwarte cirkel aangeduid.

2.3.2 Verordening Ruimte

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten. De geactualiseerde versie van de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden.

Een relevant uitgangspunt van de Verordening Ruimte is dat getracht moet worden zo veel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te bouwen, dan wel in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Met bestaand stedelijk gebied wordt reeds bestaande bebouwing bedoeld, maar ook bijvoorbeeld inbreidingslocaties. Zoekgebieden zijn die gebieden waar, indien er toch uitbreiding noodzakelijk is, uitbreiding als verantwoord wordt beschouwd.

Het plangebied is binnen de Verordening Ruimte 2014 aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking.



Figuur 2.3: Plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid gemarkeerd als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Conclusie

Voorliggend plan betreft de ontwikkeling van ruimte voor ruimte kavels binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het is in overeenstemming met het provinciale beleid.

2.3.3 Provinciale benadering 'Ruimte voor Ruimte'-regeling

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m² stal mag 1 kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij 'Ruimte voor Ruimte' dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling en/of de verbrede aanpak.

De benodigde dossiernummers voor plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid te Vught, gemeente Vught, zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het betreffen dossiernummers voor in totaal 47 Ruimte voor Ruimte bouwcontingenten.

Daarnaast vindt binnen het plangebied een bedrijfsbeëindiging plaats en zijn daarvoor stallen gesloopt. In combinatie met de totaal ingebrachte sloop van 46.700 m² worden daarmee in dit plangebied 47 Ruimte voor Ruimte bouwcontingenten mogelijk gemaakt.

AANVRAAGNUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M ²	TOEGEKENDE SLOOP M ²
4531449	112017738	1.271	271
4532977	112059538	9.566	9.566
4532979	113090749	1.298	1.298
4532988	115009043	1.895	1.895
4530114	111029392	2.039	2.039
4533273	111027322	3.131	3.131
4547452	111064066	3.323	3.323
4547467	112057179	2.241	2.241
4547520	113017367	2.037	2.037
4562531	111073685	4.223	4.223
4562568	114054398	4.093	4.093
4606917	112071112	6.621	6.621
4609161	111016886	3.398	3.398
4532802	114012016	3.060	1.664
4531959	112019056	799	500
4531917	112070345	1.622	400
Totaal ingebrachte m ² sloop 46.700			

Tabel 2.1: Dossiernummers Ruimte voor Ruimte

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Vught

In de structuurvisie Vught zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor Vught voor de komende 10 tot 15 jaar op hoofdlijnen vastgesteld. De structuurvisie is op 19 december 2013 vastgesteld.

Voor het thema 'Demografie en Wonen' richt de gemeente zich op de volgende punten:

- Een gevarieerde bevolkingsopbouw per wijk. Per wijk wordt ingespeeld op de behoefte aan woningen voor zowel jongeren als ouderen. De ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de wijk zijn bepalend voor het type woning dat gebouwd kan worden.
- Variatie tussen de wijken
- Inzetten op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen door ouderen, door de juiste voorzieningen te faciliteren, woningaanpassingen te stimuleren en de woningvoorraad bij herstructurering en inbreiding af te stemmen.
- Prioritering van fasering van woningbouwlocaties vindt mede plaats op basis van de bijdrage die wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

De gemeente wil ruimte maken voor een betere en duurzame woonomgeving. De ambitie is om alle wijken een groene, ontspannen en sociaal aantrekkelijke uitstraling te geven. Om duurzaamheid in de wijkontwikkeling te verankeren zet de gemeente in op duurzaam bouwen. Ook het geven van een herkenbare uitstraling aan de verschillende wijken is een speerpunt die in de structuurvisie wordt genoemd. Daarnaast wordt getracht het woonklimaat te verbeteren door in de wijken een betere openbare ruimte, meer en toegankelijk groen te realiseren en het aanbrengen van meer variatie in woonbebouwing.

Het voorliggende plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid sluit aan op de structuurvisie Vught. Binnen Ruimte voor Ruimte projecten worden eigenaren vrij gelaten om binnen de gestelde kaders te variëren in de bouw van de woning, waardoor de beoogde variatie in woonbebouwing ontstaat. Daarnaast is er binnen het plan veel oog voor duurzaamheid en de openbare ruimte en gaat het om landelijk gelegen bouwgrond, waardoor groenvoorziening gegarandeerd is.

2.4.2 Woonvisie Vught 2016

Het doel van de nieuwe Woonvisie voor Vught is iedereen prettig te laten wonen in Vught en woonwensen en woningbehoefte van onze inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen onze gemeentegrenzen, passend bij het profiel van Vught. Er wordt gestreefd naar flexibiliteit om te voldoen aan de woonwensen van de inwoners. De woonvisie biedt mogelijkheden voor het experiment, in de woning én daarbuiten. Inwoners en marktpartijen die zelf initiatief nemen tot een aantrekkelijk woningbouwplan dat past binnen de ambities van Vught, helpen we waar we kunnen.

In plaats van ruimte voor uitbreiding zal er steeds meer ruimte voor transformatie en kleinschalige ingrepen in de bestaande woningvoorraad gemaakt worden. De plancapaciteit wordt niet volledig ingevuld met een specifiek woningbouwprogramma, waardoor ruimte overblijft voor initiatieven en experimenten vanuit de markt.

In de woonvisie zijn voor alle doelgroepen ambities en maatregelen opgesteld:

- ÿ Meer kansen creëren voor starters en jonge gezinnen door de sociale huurvoorraad toegankelijker te maken en scheef wonen tegen te gaan.
- ÿ Doorstromers meer mogelijkheden bieden in de huur en koop in alle segmenten.
- ÿ Meer geschikte woningen voor senioren realiseren door ofwel nieuwbouw ofwel het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.

Daarnaast zijn ambities en maatregelen opgesteld om een goede woon- en leefkwaliteit in stand te houden:

- ÿ Stimuleren en faciliteren van de verduurzaming van de Vughtse woningvoorraad.
- ÿ Informeren van woningeigenaren over investeringen om de duurzaamheid van woningen te verhogen.
- ÿ Initiatiefnemers verbinden die gezamenlijk aan de slag willen met duurzaamheidsmaatregelen.
- ÿ Het behouden en creëren van een gezonde mix van woningen en bewoners.

Het voorliggende plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid past binnen het gemeentelijk woonbeleid. Binnen het plan wordt in zeer hoge mate rekening gehouden met de toekomstige eisen aan de woning en de woonomgeving.

Daarnaast leidt de verkoop van onderhavige kavels tot doorstroming op de woningmarkt. Ook daarmee voldoet Ruimte voor Ruimte Vught Zuid aan de gemeentelijke woonvisie.

2.4.3 Parkeerbeleid en parkeernormen Vught 2013-2022

In de Nota Parkeerbeleid 2006 is opgenomen dat monitoring van de parkeersituatie ten minste elke vijf jaar plaats moet vinden. Op basis van een evaluatie is het geactualiseerde parkeerbeleidsplan opgesteld voor de periode 2013-2022. Het parkeerbeleid in dit parkeerbeleidsplan geeft richting aan de wijze waarop de (beperkte) parkeerruimte in de gemeente Vught te verdelen is en de wijze waarop in de parkeerbehoefte (auto en fiets) te voorzien is. Daarbij wordt rekening gehouden met leefbaarheid, veiligheid en de kwaliteit van de openbare ruimte.

In 2012 zijn er nieuwe parkeerkengetallen door het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) gepubliceerd. Dat was tevens aanleiding om de parkeernormen te actualiseren. Dat geldt eveneens voor de wijze waarop de parkeerplaatsverplichting voor het centrumgebied wordt uitgevoerd. Naast de verplichting van het parkeren op eigen terrein, is voor het centrumgebied de optie geïntroduceerd om bij te dragen aan het realiseren van openbare uitwisselbare parkeerplaatsen (efficiënt ruimtegebruik, kwaliteit openbare ruimte en financiële efficiency).

Omdat de nieuwe parkeernota betrekking heeft op de gehele gemeente zijn er nieuwe thema's in opgenomen:

- ÿ Parkeerbeleid per type gebied: woonwijken, buurtwinkelcentra, station en OV-haltes, de IJzeren Man.
- ÿ Parkeerbeleid per doelgroep: vrachtwagens en grote voertuigen, gehandicapten, deelauto's, elektrische auto's en evenementen.
- ÿ Handhaving.
- ÿ Fietsparkeren.

Op basis hiervan is het nieuwe parkeerbeleid van de gemeente Vught geformuleerd. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij sprake is van functiewijziging of -toevoeging moet met dit beleid rekening gehouden worden en dient de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt te worden. In het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt in de regels dan ook verwezen naar dit parkeerbeleid en de bijbehorende parkeernormen.

2.4.4 Nota Groen - Groen Verbindt

De Nota Groen, Groen Verbindt, is een actualisatie van de Nota Groen, Groen heeft Toekomst, die is vastgesteld in 2009. Deze nieuwe nota wordt in 2016 vastgesteld. Op basis van deze Nota heeft de gemeente de afgelopen jaren gewerkt aan de instandhouding en waar mogelijk uitbreiding van waardevolle groenstructuren. De gemeente Vught geeft hier de komende jaren een vervolg aan op basis van de geactualiseerde visie. Hierin zijn nieuw beleid (o.a. structuurvisie 2013) en ruimtelijke ontwikkelingen (o.a. Programma Hoogfrequent Spoor) verwerkt. De visie is leidend bij voor het actuele beleid in deze Nota.

Groen wordt in de gemeente Vught als verbinding tussen de verschillende wijken, buurten en dorpen gezien. Groen zorgt voor zowel fysieke binding als sociale binding. In de nota worden drie soorten groen onderscheiden:

- ÿ Structuurbepalend groen: groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught.
- ÿ Beeldbepalend groen: groenobjecten die de samenhang van de groenstructuur versterken en hiermee van belang zijn voor wijken van de gemeente Vught.
- ÿ Overig groen: groenobjecten die enkel van belang zijn voor de omwonenden en andere gebruikers.

Uitgangspunt van het beleid is dat de bestaande groenstructuren behouden blijven. Binnen de ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied wordt groen in hoge mate toegepast. Ook wordt de voorgenomen groenstructuur zo veel mogelijk op de huidige groenstructuur aangesloten.

Voor de waardevolle bomen is een 'lijst waardevolle bomen' opgesteld. Deze lijst bestaat uit een overzicht van monumentale bomen op openbaar terrein en op particuliere eigendommen. Ter verbeelding is de Groene Kaart opgesteld, waarop een overzicht wordt gegeven van bomen en houtopstanden die zijn opgenomen in de monumentale bomenlijst en waardevolle bomenlijst. In het plangebied staan geen waardevolle bomen, wel is een kapvergunning benodigd. De afwegingsgronden of een kapvergunning wordt verstrekt, zijn opgenomen in de APV. Het uitgangspunt is om bij nieuwe ontwikkelingen de waardevolle groenelementen in te passen. Met deze waardevolle bomenlijst wordt tijdens de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden.

De ontwikkeling van het plangebied strookt met de beleidsuitgangspunten in de Nota Groen, Groen Verbindt, doordat groen in hoge mate zal worden toegepast. Bestaand groen zal waar mogelijk worden versterkt.

2.5 Conclusie beleidskader

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het rijksbeleid, het beleid van de provincie en regio en het gemeentelijke beleid. Vanuit beleidsoogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

3.1 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

3.1.1 Waterbodem

Door Grontmij Nederland B.V. is een verkennend waterbodemonderzoek (NEN 5720) uitgevoerd bestaande uit veld- en laboratoriumwerkzaamheden. Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de (water)bodem, bestaande uit een sliblaag en een veenlaag, en de grondlaag direct onder deze slib- en veenlaag, ter plaatse van de onderzoekslocatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek, wordt geconcludeerd dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herinrichting en het hiermee vermoedelijk gepaard gaande grondverzet.

3.1.2 Bodem

In opdracht van de provincie Noord-Brabant is in 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Esscheweg 272 te Vught. In figuur 3.1 wordt de topografische ligging van de onderzoekslocatie weergegeven. Het betreft een onderzoekslocatie van circa 40.500 m² welke destijds als manege gebruikt werd.



Figuur 3.1: Topografische ligging onderzoeksgebied (rode cirkel).

Tijdens de uitvoering van het onderzoek is ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank een verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Om deze reden is het onderzoek uitgebreid met een nader bodemonderzoek. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de verontreiniging van beperkte omvang is, waardoor het in het kader van de Wet bodembescherming geen geval van ernstige verontreiniging betreft. In de aanwezige puinverharding zijn asbesthoudende stukjes aangetroffen. Naar aanleiding van deze vondst is een nader asbestonderzoek uitgevoerd.

Bij ontgraving ter hoogte van de voormalige bovengrondse tank dient rekening te worden gehouden dat in het traject van 1,1 tot 1,3 m-mv een sterke verontreiniging met minerale olie aanwezig is. Gezien de beperkte omvang van de verontreiniging, betreft de verontreiniging geen geval van ernstige verontreiniging in het kader van de Wet Bodembescherming. Om de grond bouwrijp te maken, dient de verontreiniging met minerale olie te worden gesaneerd.

3.1.3 Asbest

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn asbestdeeltjes gevonden in de aanwezige puinverharding. Naar aanleiding van deze vondst is in opdracht van de provincie Noord-Brabant een nader asbestonderzoek uitgevoerd. De puinverharding is aanwezig van 0 tot 1,0 m-mv en bestaat uit meer dan 50% grond. Vanwege dit percentage is voor een verontreiniging met asbest de Wet bodembescherming van toepassing. Uit de onderzoeksresultaten komt naar voren dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. Het betreft een historische verontreiniging (ontstaan voor 1993). De verontreiniging hoeft niet met spoed gesaneerd te worden. Ten behoeve van de aanpak van de sanering dient een BUS-melding te worden gedaan, welke goedgekeurd dient te worden door het bevoegd gezag, voordat met de werkzaamheden wordt gestart.

Conclusie

Aan de hand van de onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat, met uitzondering van de puinverharding, de grond vanuit milieuhygienisch oogpunt geschikt geacht wordt voor de functie wonen met tuin. De bodem is inmiddels gesaneerd. Vanuit de provincie Noord-Brabant is een 'schone grond verklaring' afgegeven.

3.2 Water

3.2.1 Oppervlaktewater

Locatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid valt voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel.

Ter plaatse van het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, welke zorgen voor ont- en afwatering van het gebied of de afvoer van hemelwater van bebouwing op achtergelegen gronden. Het afwateringsstelsel is in figuur 3.2 weergegeven.



Figuur 3.2: Aanwezige watergangen Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Het oppervlaktewater uit het achterliggende gebied stroomt via een duiker onder de Bergenshuizensestraat naar de watergang langs de Esscheweg en stroomt vandaar af verder in noordelijke richting naar de stadswateren van Vught. De huidige afwateringssituatie is niet optimaal vanwege de bestaande lange duiker aan de Esscheweg. Deze duiker heeft een diameter van 0,50 m, heeft een grote lengte (ruim 310 m) en ligt, ten opzichte van het stadswater, relatief hoog (binnen onderkant buis ligt op NAP+3,95 m). Deze lange duiker zorgt in periodes met veel afvoer voor een aanzienlijke opstuwing. Vanuit het waterschap zijn in de huidige situatie echter geen klachten uit de omgeving bekend. Het is de intentie van het waterschap en de gemeente om een goed functionerend watersysteem te realiseren.

3.2.2 Grondwater

In het midden van het plangebied is de GHG circa 4,8 m+NAP. De watergangen aan de randen van het plangebied hebben een drainerende werking, waardoor nabij de watergangen de grondwaterstanden lager zijn dan 4,8 m+NAP.

3.2.3 Riolering

Gemeente Vught is overwegend gescheiden gerioleerd (GS). Op een aantal locaties, waaronder Ruimte voor Ruimte Vught Zuid, heeft de gemeente echter een verbeterd gescheiden stelsel (VGS) aangelegd. In het buitengebied ligt een drukriolering. Het hoofdgemaal, gelegen aan de Kampdijklaan, verpompt het rioolwater naar het rioolstelsel van 's-Hertogenbosch. Via het stelsel van 's-Hertogenbosch komt het rioolwater uiteindelijk op de rioolwaterzuivering van 's-Hertogenbosch.

Het dichtstbijzijnde vrijverval rioleringsstelsel ligt ten noorden van het plangebied (ten hoogte van Esscheweg 262). Het betreft een gescheiden rioolstelsel, dat bestaat uit een vuilwater- en hemelwaterriolering. Bij de dichtstbijzijnde put van de vuilwaterriolering heeft de riolering een diameter van 300 mm en een binnenkant onderkant buis (b.o.b.) van NAP +2,86 m. Deze b.o.b. is rond maart-april 2015 door de gemeente ingemeten en op 7 april 2015 aangeleverd. Ten oosten en westen van het gebied is drukriolering gelegen (zie figuur 3.3). In de Schotsbergendreef gaat het om een persleiding met een diameter van 63 mm en in de Esscheweg om een persleiding met een diameter van 75 mm.



Figuur 3.3: Tekening huidige riolering

Het toekomstig gescheiden stelsel van het plangebied kan mogelijk worden aangesloten op het VGS-stelsel op de put nabij de Esscheweg 262. De woningen aan de rand van het plangebied kunnen mogelijk worden aangesloten op de drukriolering aan de Esscheweg of de drukriolering Schotsbergendreef.

3.2.4 Watertoets

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel heeft in januari 2016 het Waterbeheerplan 2016-2020 'Waardevol Water' vastgesteld waarin de activiteiten en doelstellingen van het waterschap zijn opgenomen. Het waterschap geeft prioriteit aan wat zij de komende jaren doen aan droge voeten en schoon, voldoende, natuurlijk en mooi water. Speciale aandacht heeft voldoende water voor landbouw en natuur, wateroverlast en hittestress in het stedelijk gebied, het sluiten van kringlopen, verwijderen van ongewenste stoffen, zoals medicijnen, en het vergroten van het waterbewustzijn. Het plan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid dient hydrologisch neutraal te zijn. Voor uitwerking van de hemelwaterafvoer betekent dit het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de vijftrapsstrategie, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

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

5. afvoeren naar de riolering.

Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan watergangen en overloopgebieden met een geknepen afvoer naar watergangen. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt 'stand still – step forward'. Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts: 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen, zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer). De verwachting is dat wanneer een bedrijventerrein wordt ontwikkeld met een gescheiden rioolstelsel met een bergende voorziening voor de piekafvoer (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen), dit ook voor de waterkwaliteit voldoende is.

Voor het waterketenbeheer streeft Waterschap De Dommel naar een goed functionerende waterketen, waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd. Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Voor grondwater betekent grondwaterneutraal geen verandering van de grondwaterstand, waardoor in de omgeving van de plangebied verdroging of wateroverlast kan optreden.

Conclusie

Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om in de benodigde waterberging te voorzien. Zo wordt het van het verhard oppervlak afstromend water opgevangen in een bergingsvoorziening en worden diverse waterlopen verbreed. Om de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren te compenseren, wordt de waterloop (A-watergang) langs de westzijde van Esscheweg verbreed en wordt ook de waterloop aan de noordzijde van de Bergenshuizensestraat verbreed. In subparagraaf 4.4.4 wordt het toekomstige watersysteem verder uiteengezet.

3.3 Archeologie

Het plangebied ligt op de flank van een tijdens het Laat Pleistoceen gevormde grote dekzandrug, nabij een dal van een van de riviertjes die het Kempisch Plateau ontwateren. De bodems op deze dekzandrug bestaan uit hydromorfe humuspodzolgronden die in relatief natte omgevingen zijn ontstaan. Veelal zijn dit terreinen die pas laat ontgonnen zijn. Aan de hand van de eerste kadastrale kaart is vast te stellen dat de ontginning van het plangebied pas in de negentiende eeuw begonnen is. Het plangebied maakt geen deel uit van een terrein van archeologische waarde. Evenmin zijn er eerder onderzoeken uitgevoerd of zijn er waarnemingen of vondsten gedaan. In de directe omgeving ontbreken deze ook. De archeologische verwachting voor alle perioden is middelhoog.

Om de verwachting, voortkomend uit bureauonderzoek, te toetsen, is een booronderzoek met een zandguts uitgevoerd. Daarbij zijn boringen gezet, regelmatig over het gehele plangebied verspreid. Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is de verwachting uitgesproken dat het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor bewoning en activiteiten uit alle tijdsperiodes heeft. Het uitgevoerde booronderzoek spreekt dit niet tegen. Wel komt uit het booronderzoek naar voren dat grote delen van het onderzochte gebied verstoord zijn door ontginning en gebruik als landbouwgrond vanaf de negentiende eeuw en door recente werkzaamheden in het kader van het slopen en saneren van de manege.

Aangezien bij het eerste booronderzoek de twee ten oosten van de Esscheweg gelegen kavels niet zijn beoordeeld is daarvoor aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dat onderzoek zijn vergelijkbaar met de resultaten uit het eerste 'overall' onderzoek.

Op grond van de middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen in en de mate van verstoring van het bodemprofiel binnen het plangebied is het bevestigd gezag geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling.

Met betrekking tot het advies het plangebied vrij te geven voor ontwikkeling is het archeologisch onderzoek ter beoordeling voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, de gemeente Vught. De reactie van de gemeente luidt als volgt:

Vanwege de resultaten van het booronderzoek en de situatie op de AHN, waaruit blijkt dat het plangebied geëgaliseerd is, kan de gemeente Vught zich vinden in het advies dat het plangebied kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen.

Hoewel klein kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Vught conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

3.4 Flora en fauna

In het kader van flora en fauna is naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Dit aanvullend onderzoek is gericht op het verkrijgen van extra inzicht in eventuele effecten van de voorgenomen ontwikkeling op vleermuizen, kamsalamander, steenuil en huismus.

3.4.1 Natuurbeschermingswet

Gezien de beperkte impact van het voorgenomen plan en de afstand tot het Natura2000-gebied, zijn effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het natura2000-gebied op voorhand uit te sluiten. Vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 zijn dan ook geen belemmeringen aan de orde.

De afstand tussen het plangebied en gebieden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de Ecologische verbindingzones (EVZ) en de 'groenblauwe mantel' eveneens groot genoeg om niet voor belemmeringen te zorgen.

3.4.2 Flora- en faunawet

Vanuit de Flora- en faunawet zijn de mogelijke belemmeringen, voor de voorgenomen ingreep om het plangebied voor de functie wonen bouwrijp te maken, in beeld gebracht. Effecten op vleermuizen, huismus, steenuil en kamsalamander zijn naar aanleiding van het aanvullend onderzoek uit te sluiten mits bij het verlichtingsplan rekening gehouden wordt met de functie van de bomenrijen als vliegroute voor vleermuizen.

In de periode februari - oktober 2016 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor de vleermuis, steenuil, huismus en kamsalamander. De resultaten van de aanvullende soortgerichte onderzoeken zijn verwerkt in een aparte rapportage. Op basis van de resultaten uit het vervolgonderzoek zijn de effecten op de geïnventariseerde soorten bepaald. Onder andere is inzichtelijk gemaakt of in de uitvoeringsfase een ontheffing van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Gezien de resultaten van het aanvullend onderzoek is in de uitvoeringsfase geen ontheffing nodig.

Op basis van het verkennend en het aanvullend natuuronderzoek is geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is in het licht van de Flora- en faunawet. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in het licht van de Flora- en faunawet aangezien o.a. de Kamsalamander in het plangebied niet aanwezig is, het plangebied voor de Huismus geen onderdeel van het essentieel leefgebied is en het plangebied voor de Steenuil geen onderdeel is van het essentieel foerageergebied.

Gedurende het broedseizoen dient wel rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedende vogels. Alle broedende vogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Door in de planning rekening te houden met het broedseizoen (globaal half maart - augustus) en/of het tijdig nemen van maatregelen kan voorkomen worden dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde. Bij de planning zal daar rekening mee gehouden worden.

3.4.3 Nota groen

Groen wordt in de gemeente Vught als verbinding tussen de verschillende wijken, buurten en dorpen gezien. Groen zorgt voor zowel fysieke binding als sociale binding. In de nota worden drie soorten groen onderscheiden:

- ÿ Structuurbepalend groen: groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur vormen die van belang is voor de gehele gemeente Vught.
- ÿ Beeldbepalend groen: groenobjecten die de samenhang van de groenstructuur versterken en hiermee van belang zijn voor wijken van de gemeente Vught.
- ÿ Overig groen: groenobjecten die enkel van belang zijn voor de omwonenden en andere gebruikers.

Uitgangspunt van het beleid is dat de bestaande groenstructuren behouden blijven. Binnen de ontwikkeling van woningbouw in het buitengebied wordt groen in hoge mate toegepast. Ook wordt de voorgenomen groenstructuur zo veel mogelijk op de huidige groenstructuur aangesloten.

3.4.4 Waardevolle bomenlijst

De doelstelling van de Lijst Waardevolle Bomen is te komen tot een duurzaam beleid voor waardevolle bomen en deregulering. Resultaat is een lijst waarop alle kapvergunning plichtige bomen zijn opgenomen. De Lijst Waardevolle Bomen wordt gekoppeld aan de Algemene Plaatselijke Verordening. Voor het kappen van de overige bomen is geen vergunning noodzakelijk.

Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- ÿ De gemeente richt de aandacht meer op het beschermen van de waardevolle bomen. Het aantal aanvragen en hiermee de noodzakelijke inzet van gemeenteambtenaren voor beoordeling aanvragen neemt af. Dit kan worden ingezet voor de daadwerkelijke bescherming.
- ÿ Bomen worden op de Lijst Waardevolle Bomen geplaatst op basis van objectieve beoordelingscriteria. De gronden op basis waarvan een kapvergunning wordt verleend danwel geweigerd, zijn eveneens objectief.
- ÿ Het gemak voor particulieren neemt toe. Of waardevolle bomen voorkomen op hun perceel kunnen zij te allen tijde opzoeken op de gemeentelijke website (Lijst Waardevolle Bomen; kaart en register). Als dat het geval is dient er een kapvergunningaanvraag ingediend te worden. In alle andere gevallen kunnen zij de bomen kappen (met inachtneming van andere wet- en regelgeving).

Met deze waardevolle bomenlijst wordt tijdens de ontwikkeling van het plangebied rekening gehouden.

3.5 Geluid

Voor het Ruimte voor Ruimte project 'Ruimte voor Ruimte Vught Zuid' te Vught is in het kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek naar de effecten van wegverkeers- en industrielawaai uitgevoerd.

3.5.1 Wegverkeerlawaaai

Voor wat betreft wegverkeerslawaaai geldt dat de optredende geluidsbelasting ten gevolge van verkeer op de wegen die in de nabijheid van het plangebied liggen niet getoetst hoeft te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder. Dit omdat de wettelijk vastgestelde rijsnelheid op deze wegen ten hoogste 30 km/h bedraagt. In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is de geluidsbelasting wel inzichtelijk gemaakt. De hoogst optredende geluidsbelasting bedraagt L_{den} 49 dB en treedt op de gevels van de woningen op die het dichtst gesitueerd worden aan de Esscheweg. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor wegen met een rijsnelheid van 30 km/h een correctie van 5 dB conform het gestelde in artikel 3.4 uit het Reken en meetvoorschrift geluid 2012 mag worden toegepast. Ter plaatse van het nog niet ingedeelde plangebied gelegen aan de oostzijde van de Esscheweg ligt de 48 dB-contour op circa 26 m uit het hart van de Esscheweg. Op 10 m afstand uit het hart van de weg Esscheweg bedraagt de geluidsbelasting 53 dB en op 20 m 49 dB.

3.5.2 Industrielawaai

Voor wat betreft Industrielawaai veroorzaakt door de in de directe nabijheid van het nieuwbouwplan gelegen bedrijven en sportaccommodaties blijkt dat alleen door de tennisvereniging gelegen aan de Bergenshuizenseweg 5 de geluidsbelasting van $L_{Ar;LT}$ 50 dB(A) op een tweetal woningen aan de Bergenshuizensestraat wordt overschreden. De gestelde richtwaarde wordt naar verwachting met 1 dB(A) overschreden. De maximale grenswaarde van $L_{Ar;LT}$ 55 dB(A) wordt niet overschreden. De maximaal optredende geluidsbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen wordt veroorzaakt door het dichtslaan van een autoportier. De hoogste optredende waarde bedraagt 63 dB(A) en wordt veroorzaakt door laad- en losactiviteiten bij de melkveehouderij gelegen aan de Esscheweg 209. In de nachtperiode is dit een overschrijding van de in het Activiteitenbesluit gestelde richtwaarde van 60 dB(A). De overschrijding vindt plaats op de gevels van een tweetal woningen. Het is op voorhand niet aan te geven of en wanneer er activiteiten in de nachtperiode plaatsvinden. Echter indien het veroorzaakt wordt door een activiteit die inherent is aan de aard van de bedrijfsactiviteit kan in de nachtperiode een maximaal geluidsniveau tot ten hoogste 65 dB(A) worden toegestaan.

3.5.3 Gecumuleerde geluidbelasting

In de Wet geluidhinder is geregeld dat wanneer hogere grenswaarden worden verleend, in een aantal gevallen onderzoek dient plaats te vinden naar cumulatie van verschillende grenswaarden. Het betreft hierbij onderzoek dat dient te worden uitgevoerd ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld), die in meerdere geluidszones in de zin van de Wet geluidhinder gelegen zijn. Daar het hier gaat om slechts een geluidszone waarvoor een hogere waarde wordt aangevraagd (alleen Industrielawaai) is de cumulatie van het geluid niet nodig. Op het gebied van een goede ruimtelijke ordening is voornoemde redenering hier ook van toepassing.

3.5.4 Advies

Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan voor de zes woningen gelegen in de eerstelijnsbebouwing langs de Esscheweg een geluidsbelasting op te nemen van L_{den} 49 dB inclusief een correctie van 5 dB conform het gestelde in artikel 3.4 uit het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en voor een tweetal woningen aan de Bergenshuizensestraat een waarde $L_{A,r,LT}$ 51 dB(A). Verder bestaat de mogelijkheid dat de optredende maximale geluidsbelasting op een tweetal woningen in de nachtperiode 63 dB(A) is. Deze waarden worden als akoestisch acceptabel geacht voor een goed woon- en leefklimaat. Dit omdat alle woningen minimaal één geluidluwe gevel hebben. Bij toepassing van een geluidswering van 20 dB(A) zoals gesteld in het Bouwbesluit hoofdstuk 3 artikel 3.1 bescherming tegen geluid van buiten wordt door het aanbrengen van 'normale' voorzieningen in de gevels van de verblijfsruimten het binnenniveau van ten hoogste 35 dB(A) niet overschreden. Voor de zes woningen gelegen aan de Esscheweg dient de geluidswering ten minste 21 dB(A) te bedragen. Dit laatste dient bij de aanvraag om Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen nader onderbouwd te worden.

Conclusie

Omdat een goed woon- en leefklimaat in het bestemmingsplan gegarandeerd moet zijn, dienen geluidsmaatregelen te worden opgenomen. Voor de woningen gelegen aan de Esscheweg worden dan ook geluidsluwe gevels toegepast. Op de verbeelding worden de betreffende gevels aangeduid middels een gevellijn. De dichtst nabij de gevellijn gelegen gevel, of de gevel in de gevellijn dient uitgevoerd te worden als geluidsluwe gevel. Op deze wijze kan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden. Vanuit het milieuaspect 'Geluid' zijn voor het plangebied geen belemmeringen voorzien.

3.5.5 Health City

Naar aanleiding van het akoestisch onderzoek is door het bedrijf Health City Vught om een nader onderzoek gevraagd waarbij door geluidsmetingen de geluidsuitstraling van de inrichting naar de nieuw te bouwen woningen toe blijkt.

Om woningbouw mogelijk te maken rondom het bedrijf Health City te Vught zijn er een tweetal aandachtspunten. Te weten muziekgeluid uit de spinningruimte en muziek uit de buitenruimte van de sauna.

Het muziekgeluid uit de spinningruimte wordt ondervangen door een hogere grenswaarde toe te staan op de eerste woningen waarvan de achtertuinen (zuiden georiënteerd) aan Health City grenzen.

Voor het muziekgeluid uit de buitenruimte van de sauna is in samenspraak met Health City tot een fysieke oplossing (geluidsscherm) gekomen.

3.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat bepalingen op het gebied van luchtkwaliteitseisen en voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren en wel zodanig dat voldaan wordt aan de daartoe gestelde normen.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn voor bepaalde categorieën projecten van een bepaalde omvang grenzen vastgesteld, op grond waarvan kan worden gesteld dat deze een 'niet in betekenende mate bijdrage' (NIBM) leveren aan de luchtverontreiniging. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie

De realisatie van 47 woningen valt binnen de categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. Dit betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is. Ten aanzien van het milieuaspect luchtkwaliteit worden er dan ook geen belemmeringen gevonden voor de uitvoering van het plan.

3.7 Milieuzonering bedrijven

Onder bedrijven en milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven/voorzieningen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woongebieden. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG opgestelde Staat van bedrijfsactiviteiten (Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009). Door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en gevoelige objecten wordt de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Door het feit dat in het plangebied andere functies aanwezig zijn, zoals sportfaciliteiten en een klusbedrijf, wordt het gebied getypeerd als gemengd.

In tabel 3.1 worden de afstanden tussen de aanwezige bedrijven binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied en de gevoelige objecten weergegeven.

Type bedrijf-voorziening, adres	Milieucategorie	Aan te houden afstand in meters (gemengd gebied)
Rundveehouderij, Bergenshuizensestraat 2	3.2	50 meter
Rundveehouderij, Bergenshuizensestraat 5	3.2	50 meter
Hockey- en cricketclub, De Bus 2	3.1	30 meter
Voetbalclub, De Kikvorsch 2	3.1	30 meter
Voetbalclub, De Kikvorsch 5	3.1	30 meter
Rundveehouderij, Esscheweg 209	3.2	50 meter
Klusbedrijf met opslag van brandstoffen, Esscheweg 20	3.2	10 meter, blijkt uit inspectie van de gemeente
Sportcentrum, Kraaiengatweg 3	3.1	10 meter
Tennisvereniging, Kraaiengatweg	3.1	30 meter

Tabel 3.2 Milieuzonering plangebied

Conclusie

Voor wat betreft de milieuzonering worden geen belemmeringen gevonden voor voorgestane ontwikkelingen.

3.8 Geurhinder

Vanuit de aanwezige bedrijven in en rondom het plangebied is er geen sprake van geurhinder. Het aspect geurhinder zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de ontwikkeling van woningbouwlocatie Ruimte voor Ruimte Vught Zuid.

3.9 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en /of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Ten behoeve van de ontwikkeling Ruimte voor Ruimte Vught Zuid is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd.

Wat betreft het plaatsgebonden risico zijn geen knelpunten aanwezig voor de realisatie van het plan. Ook ten aanzien van het groepsrisico kan geconcludeerd worden dat de orientatiewaarde niet overschreden wordt.

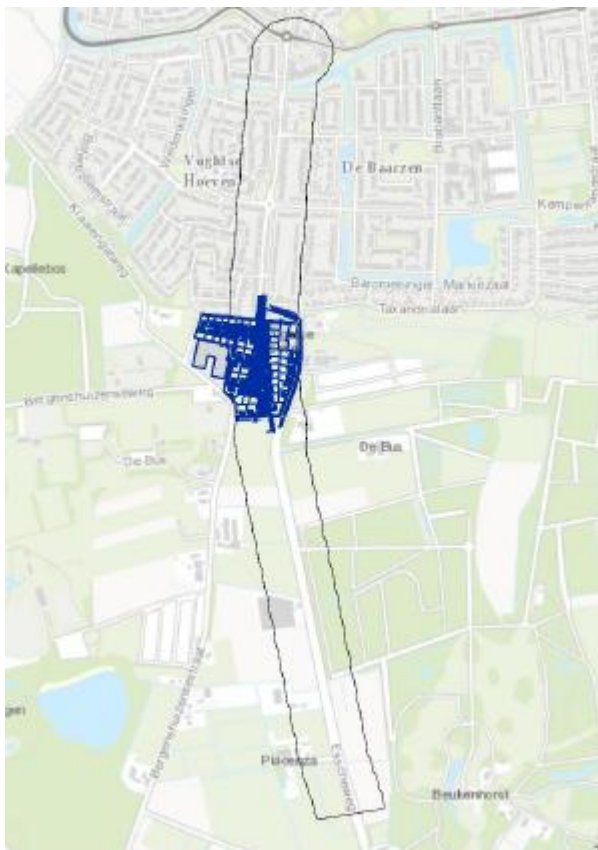
3.9.1 Gevaarlijke stoffen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt. Op grond van het BEVT (Besluit externe veiligheid transportroutes) blijkt dat het plangebied wel is gelegen binnen het invloed gebied van het spoor waarover transport van toxische stoffen plaatsvindt.

Volgens de Regeling Basisnet, (Route 61, Tilburg aansl. – Vught), is er geen PR- 10 contour. De GR-contouren moeten berekend worden bij afstanden van 11 of 122 meter binnen het invloedgebied (GR-plafonds). Dit is in deze situatie niet het geval, het spoort ligt op meer dan 900 meter afstand. Wij achten het niet zinvol om groepsrisicoberekeningen uit te voeren, gezien de grote afstand tot het spoor in combinatie met de stoffen die vervoerd worden.

3.9.2 Kabels en leidingen

De ontwikkeling van woningbouw gebeurt in de nabijheid van buisleidingen van Gasunie. Hierdoor is op grond van het BEVB (Besluit externe veiligheid buisleidingen) onderzoek naar externe veiligheid noodzakelijk. In onderstaande figuur is het onderzoeksgebied weergegeven.



Figuur 3.4 Onderzoeksgebied gasleiding (zwarte omlijning)

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico voldoet bij deze buisleiding aan de grenswaarde en de richtwaarde, een berekening is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn geen knelpunten aanwezig voor de realisatie van het plan.

Groepsrisico

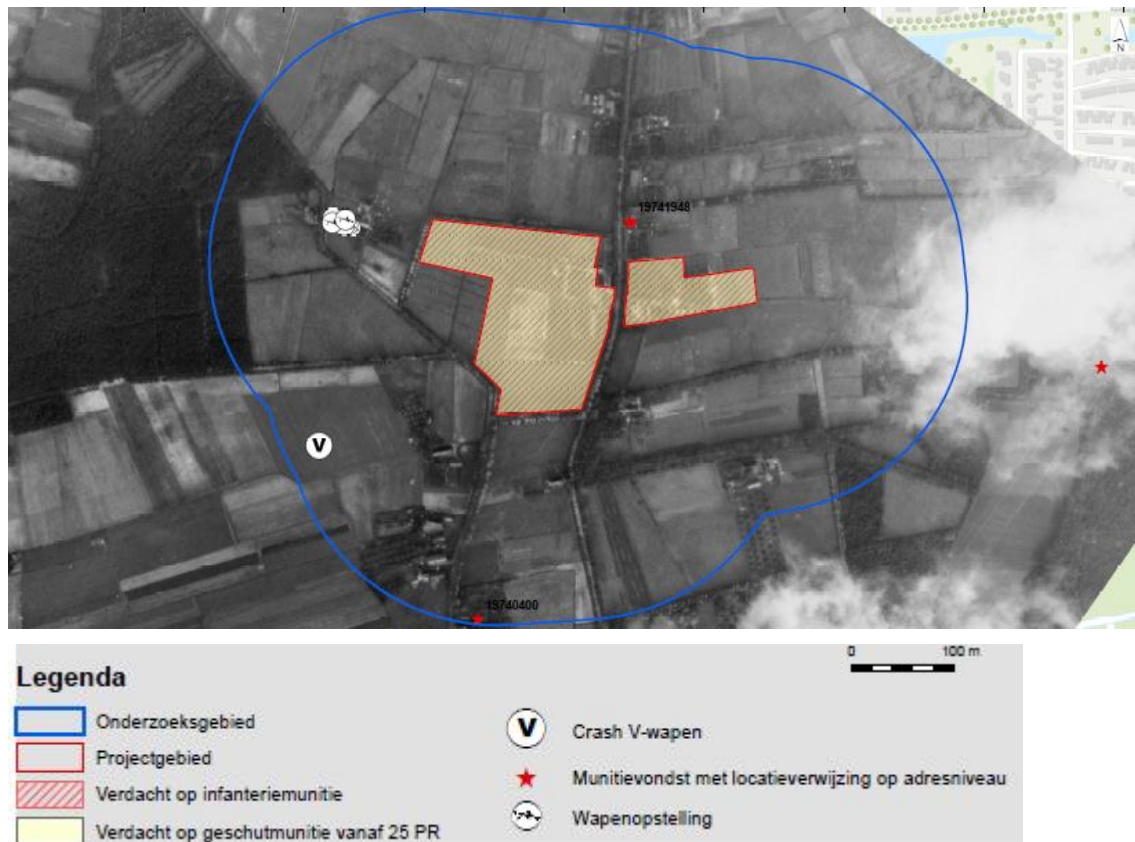
De factor voor het hoogste groepsrisico per kilometer is in de huidige situatie groter dan in de toekomstige situatie. Het verdwijnen van manege de Vughtse Hoeve dicht bij de buisleiding weegt op ten opzichte van het realiseren van de woningen. In geen van de situaties wordt de waarde van 0,1 maal de oriëntatiewaarde overschreden. Daarmee wordt het risico aanvaardbaar geacht

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat vanuit het aspect 'externe veiligheid' geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

3.10 Niet gesprongen explosieven (NGE)

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid is een vooronderzoek naar mogelijk aanwezige Conventionele Explosieven (CE) uitgevoerd. In onderstaande kaart worden de verdachte gebieden weergegeven (figuur 3.6).



Figuur 3.5: CE-verdachte gebieden Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Het plangebied wordt op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal gekwalificeerd als verdacht op de aanwezigheid van CE. Wanneer geen beroering of afgraving van de bodem plaatsvindt, maar enkel grond wordt aangebracht, kan overwogen worden om de bodem voorafgaand aan de werkzaamheden niet nader te onderzoeken. De druk en trilling van machines op de bovengrond kan echter leiden tot het in werking treden van CE die onder het maaiveld liggen.

Conclusie

Daar waar het verdachte gebied en het werkgebied elkaar overlappen, wordt geadviseerd voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden het plangebied te laten onderzoeken op de mogelijke aanwezigheid van CE en deze te laten verwijderen. Daarnaast wordt geadviseerd om voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden een protocol op te stellen met betrekking tot de handelwijze bij het in incidenteel aantreffen van CE uit de Tweede Wereldoorlog.

Voor het onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van CE is inmiddels een offerte (plan van aanpak) opgesteld.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Gebiedskarakteristieken

Vught ligt in de overgangszone tussen het laaggelegen rivierengebied en hoger gelegen zandgronden. Het landschap is afwisselend en bestaat uit heide, bossen, polders, vennen en landerijen.

Vught kent daarnaast talrijke parken en landgoederen. Een aantal hiervan liggen in de kom en zijn tegenwoordig parken. Ten zuidwesten van Vught liggen onder andere Landgoed Wargashuyse, landgoed Sparrendaal, landgoed Jagershagen en het Helvoirts Broek. In het noordwesten vindt men de Vughtse Heide en nog verder het poldergebied de Gement met Rijsbergen, gelegen tussen Vught, Cromvoirt, Vlijmen en 's-Hertogenbosch (Deuteren). Het Kraaiengat bij Bergenshuizen is een meertje dat door zandafraving is ontstaan. Ten zuiden van Vught ligt landgoed Beukenhorst en het Kapellebos, een stuk landgoed nabij de wijk de Vughtse Hoeven.

De hoofdpzetz van het plan is gebaseerd op de huidige landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de planlocatie en de direct omringende groene zuidrand van Vught.



Figuur 4.1: foto's van enkele gebiedskarakteristieken: de planlocatie, karakteristieke open ruimtes en beplanting langs de Esscheweg, kenmerkende bebouwing langs de Esscheweg en de Berghuizensestraat

Elementen en structuren die de plek uniek maken en daarmee herkenbaar, zijn de gebiedskarakteristieken:

1. De groene mozaïekstructuur met een diversiteit aan functies zoals HealthCity, tennisvelden, voetbalvelden, agrarische bedrijven en woonboerderijen
2. De bebouwing die bestaat uit een veelheid aan bebouwingstypes, van oude boerderijtypes tot meer hedendaagse architectuur.
3. Bomen (solitair als onderdeel van houtsingels) en beplanting, die door hun volwassen uitstraling de plek een eigen karakter geven.
4. De afwisseling tussen groen en open ruimtes, die kenmerkend is voor de zuidrand van Vught
5. De doorgaande aan weerszijden beplante Esscheweg als doorgaande ontsluitingsweg richting Esch.

4.2 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden. Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken. Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente. Tevens zijn er onder andere randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de Keur Waterschap de Dommel 2015. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Op basis van de gebieds- en locatietekenen en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt.

4.2.1 Randvoorwaarden

- De parkeernormen (conform normen uit CROW 2004):
 - a. voor de vrijstaande woningen geldt de aanleg van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein (uitgezonderd de garage);
 - b. een garage telt voor 0,5 pp;
 - c. een oprit van 6 meter telt voor 1 pp.
- Aansluiting van het plangebied op de bestaande wegenstructuur (Bergenshuizensestraat, Esscheweg);
- Een duurzaam watersysteem;
- De 'Keur Waterschap de Dommel 2015';
- De planopzet dient rekening te houden met de aanwezige transportleidingen voor gas (Gasunie west) en water (Brabant water);
- Een verkeersstructuur conform het principe 'duurzaam veilig' en een 30 kilometerregime, waarbij het gebied een woon- en verblijfskarakter krijgt.

4.2.2 Uitgangspunten

- Een samenhangende stedenbouwkundige afronding van Vught, waarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd.
- Het toepassen van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte waardoor de nieuwe bebouwing een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het gebied.
- Een zachte overgang van bebouwing naar het omliggende gebied, waarbij het groene karakter (groen en open ruimtes) van de zuidrand van Vught uitgangspunt is.
- Zorgvuldige ruimtelijke en functionele aansluiting met het aangrenzende gebied.
- Waar mogelijk het behouden en versterken van de bestaande boombeplanting, de aanwezige groenelementen en de bestaande waterlopen.

4.3 Stedenbouwkundig ontwerp

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet is het waarborgen en versterken van de gebiedskarakteristieken en daarmee het vormgeven van een dorps groen woonmilieu. De hoofdstructuren van het plan zijn gebaseerd op de aanwezige structuren en belemmeringen:

- de zuidelijke bebouwingsrand van Vught langs de Schotsbergendreef;
- de doorgaande met beplanting aangezette Esscheweg met verspreide (lint)bebouwing;
- de Bergenshuizensestraat;

ÿ de transportleidingenzone.

De hoofdontsluiting takt aan de zuidkant aan op de Bergenshuizenstraat. De hoofdontsluiting maakt een boog vanaf de Bergenshuizensestraat richting de Esscheweg/Schotsbergendreef in de bebouwde kom. Deze boog hangt samen met de zone waarin de transportleidingen zijn gelegen. Het profiel is hier ruim van opzet, groene bermen begeleiden de rijweg. Langs de hoofdontsluiting accentueert de groenzone met wadi's het groene karakter van de plek. Deze zone biedt een prachtig doorzicht vanaf de Esscheweg richting het buitengebied.

De ontsluitingsweg deelt het plangebied min of meer op in twee delen. Enerzijds het oostelijke deel tussen de hoofdontsluiting en de Esscheweg, anderzijds het westelijke deel tussen de hoofdontsluiting en de Bergenshuizensestraat en de locatie Health City.

Het oostelijk deel voorziet in een lintstructuur van bebouwing, zowel aan de Esscheweg als de nieuwe ontsluitingsweg. Hierdoor ontstaat een nieuwe noord-zuid gericht bebouwingsstructuur die een harmonieuze afronding bewerkstelligt. Het westelijk deel kent een meer bloksgewijze bebouwingsstructuur, die naadloos aansluit op de kenmerken van het gebied. Vanaf de hoofdontsluiting prikken een drietal ontsluitingsstraatjes het gebied in om een aantal kavelclusters te ontsluiten. Deze geven een informele sfeer aan het gebied en maken dat het plan hier een vrij losse opzet heeft. Direct grenzend aan de Schotsbergendreef is het cluster wat groter en langer om hier optimaal aan te sluiten op de bestaande bebouwingsrand.

De parkachtige ruimte in het plangebied versterkt de ruimtelijke opdeling. Oostelijk van de hoofdontsluiting bestaat het groen uit een brede strakke berm, aan de westelijke zijde is de groene zone meer informeel, met een verspringende begrenzing, wadi's hagen en verspreide bomen/boomgroepen.

4.4 Beschrijving op onderdelen

4.4.1 Wonen

Naast ruimtelijke karakteristieken bepalen ook de woningen het karakter van een locatie. De bebouwing in de directe omgeving is divers, door de langzame (organische) invulling van woningen en andere bebouwing. Waar voorheen vooral agrarische bouwvormen het karakter bepaalden, wordt dit nu bepaald door een veelheid aan bouwstijlen die in de loop der jaren een plek hebben gekregen in het gebied en in het bijzonder langs de Esscheweg en de Bergenshuizensestraat.

De verschillende structuurdragers in het plangebied en het woningbouwprogramma zorgen voor verschillende sferen in het plangebied. De verschillende kavelgroottes leveren een divers spel op. De kavels in het plangebied variëren van circa 500 m² tot 1.000 m².

4.4.2 Openbaar gebied en parkeerstructuur

De gebogen ontsluitingsweg vormt de hoofdontsluiting van het plan. Aan de zuidzijde takt de hoofdontsluitingsweg aan op de Bergenshuizensestraat.

Een drietal inprikkers vanaf de ontsluitingsweg zorgt voor de ontsluiting van het westelijke deel van het plangebied. Dit zijn doodlopende woonstraten. Aan de noordzijde van het plan ligt een doorsteek voor langzaam verkeer naar de Schotsbergendreef/Esscheweg.

In de ontsluiting wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdontsluiting met brede groenstroken en woonstraten met bermen.

De hoofdontsluiting bestaat uit een 5 meter brede rijbaan waar het principe 'auto te gast' geldt. Aan de oostzijde van deze baan ligt een 9 meter brede grasberm. In deze brede groene berm is ook de gastransportleiding gelegen. De brede groene berm met daarlangs een diversiteit aan vrijstaande woningen zorgt voor een aantrekkelijk beeld van de hoofdontsluiting. Aan de westzijde van de hoofdontsluiting liggen ruime informele groenstroken die een parkachtige uitstraling meegeven aan het centrale gebied. De zes woningen aan de oostzijde van het plangebied worden ontsloten door de Esscheweg.

De woonstraten zijn 5 meter breed en hebben een soortgelijke uitstraling als de hoofdontsluiting, alleen zijn deze voorzien van smalle groene bermen.

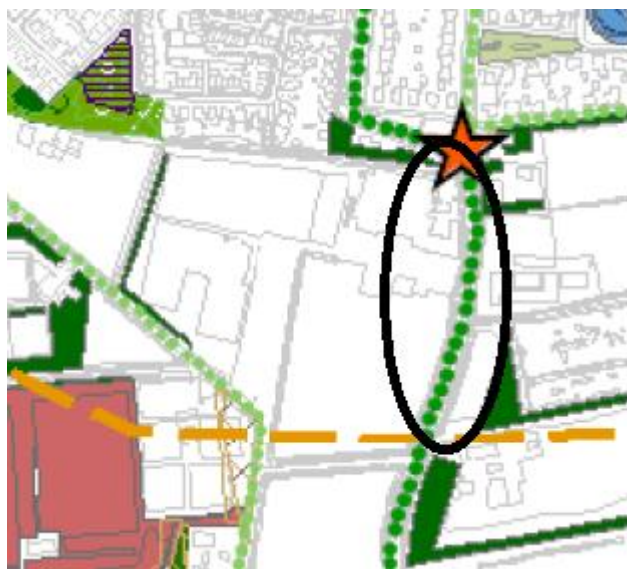
Parkeren geschiedt in beginsel op eigen terrein. Per woning dienen minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld.

Het bezoekersparkeren vindt plaats in de woonstraten, daar is in voldoende maat voorzien om het bezoekersparkeren te faciliteren.

4.4.3 Groenstructuur

De zuidrand van Vught heeft een groen karakter en wordt gekenmerkt door een mozaïekstructuur van open ruimtes en beplanting. De diversiteit aan functies in dit gebied maken het een afwisselend en aantrekkelijk gebied om te wonen.

Daarnaast is het plangebied gelegen aan de Esscheweg. Het groen (bomen) langs de Esscheweg wordt als structuurbepalend gezien. Vanuit de ontwikkeling Ruimte voor Ruimte Vught Zuid wordt deze structuurbepaling als vanzelfsprekend gerespecteerd. In figuur 4.2 is een uitsnede van de Groenstructuurkaart gemeente Vught opgenomen.



Figuur 4.2: Uitsnede groenstructuurkaart gemeente Vught (BTL advies, 2009)

Om aan te sluiten bij het groene karakter van het gebied wordt veel groen toegepast. De centrale parkachtige ruimte wordt voorzien van bomen en boomgroepen. Daarnaast worden als erfafscheidingen zoveel mogelijk hagen voorgesteld. De ruime kavels dragen daarnaast ook in belangrijke mate bij aan een groene uitstraling van het woongebied.

Wanneer bij de uitvoering van Ruimte voor Ruimte Vught Zuid bomen gekapt moeten worden dient aan de Waardevolle Bomenlijst van de gemeente Vught Zuid getoetst te worden of een kapvergunning noodzakelijk is.

4.4.4 Watersysteem

Bij het ontwerpen van het watersysteem voor het plangebied is het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) gehanteerd: de nieuwe water situatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden.

In figuur 4.2 is de stedenbouwkundige inrichting van het gebied weergegeven



Figuur 4.3: stedenbouwkundige inrichting

In het onderstaande wordt het nieuwe watersysteem voor het plangebied toegelicht.

Om voor het plangebied te kunnen voldoen aan de voor de nieuwe bestemmingen benodigde ontwateringsdiepte, worden de lage delen van het plangebied opgehoogd. Uitgangspunt daarbij is het huidige niveau van de GHG (=gemiddeld hoogste grondwaterstand), dat blijkt de inventarisatie op NAP+4,80 m ligt. In het plangebied worden de toekomstige peilen na ophoging daarom als volgt:

- ÿ Wegen: NAP+5,50 m
- ÿ Vloerpeil gebouwen: NAP+5,80 m
- ÿ Kavels: NAP+5,60 m
- ÿ Openbaar groen: NAP+5,40 m

Met deze ophoging wordt bereikt dat in de nieuwe situatie een voldoende ontwateringsdiepte voor de diverse bestemmingen wordt gerealiseerd bij de grondwaterstanden zoals die in de huidige uitgangssituatie optreden.

Het andere principe waar invulling aan is gegeven is het voorkomen van versnelde regenwater afvoer als gevolg van toename van verhard oppervlak. Krachtens de Keur Waterschap De Dommel 2015 is watercompensatie nodig voor uitbreiding van het verhard oppervlak en voor dempingen van oppervlaktewater. Voor de toename aan verhard oppervlak is een watercompensatie vereist van 600 m³ waterberging per hectare toename van verhard oppervlak. Deze watercompensatie wordt zoveel mogelijk gerealiseerd binnen het plangebied zelf door het van het verhard oppervlak afstromende water op te vangen in een bergingsvoorziening, van waaruit het vertraagd wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dempingen van oppervlaktewater moeten voor 100% worden gecompenseerd door het graven van nieuw oppervlaktewater.

De berekening van de benodigde watercompensatie is in twee delen gesplitst:

- ÿ Twee kavels ten oosten van de Esscheweg (zie paragraaf 4.4.4.1);
- ÿ Het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid dat ten westen van de Esscheweg is gelegen (zie paragraaf 4.4.4.2).

4.4.4.1 Watercompensatie voor 2 woningen ten oosten van de Esscheweg

Ten oosten van de Esscheweg worden 2 woningen gerealiseerd, met een gezamenlijk kaveloppervlak van 1.820 m². Bij het uitgangspunt dat straks 40% van het perceelsoppervlak uit verhard oppervlak zal bestaan (gebouwen en terrein verharding) resulteert dat in een toename van het verhard oppervlak met 728 m². Door de sloop van diverse schuren verdwijnt echter 1.078 m² aan verhard oppervlak. Per saldo is er ten oosten van de Esscheweg dus sprake van een afname van het verhard oppervlak. Ten oosten van de Esscheweg is daarom geen watercompensatie nodig.

4.4.4.2 Watercompensatie voor plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid

Op basis van het stedenbouwkundig plan en van de uitgangspunten vanuit Waterschap de Dommel is de benodigde compenserende waterberging berekend voor het plangebied Ruimte voor Ruimte Vught Zuid, dat ten westen van de Esscheweg is gelegen. Daarbij is onderscheid gemaakt in drie componenten:

1. Watercompensatie voor demping van een waterloop (B-watgang) in het plangebied. In totaal verdwijnt hiermee 483 m² wateroppervlak; het oppervlak van de te dempen bestaande B-watgang in het plangebied is bepaald op basis van een uitgevoerde terrein-inmeting;
2. Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren; dit betreft de waterafvoer van in totaal 7 kavels (6 kavels aan de Esscheweg en 1 kavel aan de Bergenshuizensestraat); in totaal betreft dit een kaveloppervlak van 5135 m² (met 2054 m² verhard oppervlak)
3. Watercompensatie voor de toename aan verhard oppervlak in het plangebied dat niet rechtstreeks naar oppervlaktewater gaat afvoeren.

In onderstaande tabel 4.1 is een overzicht gegeven van de toename aan verhard oppervlak en de bijbehorende benodigde watercompensatie.

Onderdeel	Oppervlak	Verharding *	Verhard oppervlak	Benodigde watercompensatie		
				Binnen plan	In waterga ng	Totaal
	[m ²]	[%]	[m ²]	[m ³]	[m ³]	[m ³]
Kavels tot 600 m ²	6.416	60	3.850	231,0		230,1
Kavels 600 – 700 m ²	6.420	50	3.210	192,6		192,6
Kavels groter dan 700 m ²	20.765	40	8.306	375,1	123,3	498,4
Wegen openbaar	3.835	100	3.835	230,1		230,1
Opritten	713	100	713	42,8		42,8
Totaal verhard toekomstige situatie	38.149	0,52	19.914	1.071,5	123,3	1194,8
Huidige verharding (- = gesloopt)	-3.840	100	-3.840	-209,0	-21,4	-230,4
Totaal	37.665	n.v.t.	16.074	862,5	101,9	964,4

Tabel 4.1: Verhard oppervlak en benodigde watercompensatie (Sweco, 2016)

* Het verhardingspercentage is conform de gebiedsinventarisatie (Grontmij, 2015).

De benodigde watercompensatie wordt als volgt gerealiseerd:

Ad 1: het oppervlak van enkele B-watgangen die grenzen aan het plangebied wordt met 483 m² vergroot ter compensatie van de demping van een B-watgang in het plangebied. De verruiming met in totaal 483 m² wordt gerealiseerd door de volgende waterlopen te verbreden:

- Langs de Schotsbergendreef wordt de bestaande waterloop over een lengte van 105 meter met 1 meter verbreed;
- Ten noorden van Health City wordt de bestaande waterloop langs de westgrens van het plangebied over een lengte van 63 meter met 1 meter verbreed;

ÿ Langs de Kraaiengatweg / Bergenshuizensestraat wordt de bestaand waterloop langs de zuidgrens van het plangebied over een lengte van 158 meter met 2 meter verbreed.

Ad 2: Om de toename aan verhard oppervlak dat rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren te compenseren, wordt de waterloop (A-watergang) langs de westzijde van de Esscheweg met 1 meter verbreed over een lengte van 165 meter en wordt de waterloop aan de noordzijde van de Bergenshuizensestraat met 2 meter verbreed over een lengte van 52 meter. In totaal resulteert dit in een verruiming van het wateroppervlak met 269 m². Hiermee wordt ruimschoots invulling gegeven aan de volgens tabel 4.1 benodigde watercompensatie van 101,9 m³. Bij de berekening van deze extra berging is uitgegaan van de gegevens zoals vermeld in het Hydrologisch Advies Vughtse Hoeve d.d. 15 maart 2016 van waterschap De Dommel. Op basis daarvan is berekend (met een spreadsheetmodel) wat de waterdiepte is in de A-watergang langs de Esscheweg bovenstrooms van de lange duiker, bij de maatgevende landbouwkundige afvoer uit het achterliggende gebied (85 l/sec). De berekende waterdiepte bij maatgevende landbouwkundige afvoer is 58 cm.

Vervolgens is berekend wat de waterdiepte is bij 20% van deze maatgevende afvoer, dus 17 l/sec. Die 20% afvoer is beschouwd als een normale zomerafvoer. De berekende waterdiepte bij 20% van de maatgevende landbouwkundige afvoer is 16 cm.

De waterloopverbreding met 269 m² resulteert dus in een extra bergende ruimte van $(0,58-0,16) \cdot 269 = 113 \text{ m}^3$, dat is iets meer dan de (afgerond) 102 m³ die nodig is. De watergangverbreding is om praktische redenen afgerond op hele meter. De waterstand bij maatgevende landbouwkundige afvoer is bij de bergingsbepaling als bovengrens aangehouden, omdat uitgangspunt van het waterschap is dat de verhardingstoename niet mag leiden tot een versnelde waterafvoer ten opzichte van de landbouwkundige afvoer.

Ad 3: om de toename aan verhard oppervlak dat niet rechtstreeks naar bestaand oppervlaktewater gaat afvoeren te compenseren, wordt een wadi-achtige voorziening in de centrale groenzone van het plan aangelegd. De wadi krijgt een lengte van 260 m.

Bij het ontwerp van de "wadi" worden de volgende uitgangspunten aangehouden:

- ÿ bodemhoogte "wadi" op NAP+4,90 m, hiermee wordt bereikt dat de wadi in zijn geheel boven het niveau van de GHG (NAP+4,80 m) ligt;
- ÿ een maximale bergende waterdiepte in de wadi van 40 cm;
- ÿ taludhelling wadi: 1:5
- ÿ het bodemoppervlak van de wadi dient tenminste 1720 m² te bedragen; bij een voor de wadi beschikbare lengte van 215 meter betekent dit een wadi met een bodembreedte van gemiddeld 8 meter.

Bij deze uitgangspunten heeft de wadi (als er 40 cm water in staat) een bergende inhoud van 880 m³. Dit is meer dan de benodigde 862,5 m³, die nodig is om de benodigde watercompensatie van 600 m³ per hectare nieuw verhard oppervlak te realiseren.

De wadi wordt voorzien van een leegloopvoorziening, op het niveau van de bodemhoogte van de wadi (NAP+4,90 m), waarmee vertraagde afvoer naar het regionale watersysteem wordt gerealiseerd conform hetgeen daarover in de beleidsregels van het waterschap staat aangegeven. Tevens wordt een overloopvoorziening aangebracht op een niveau van NAP+5,30 m. Deze overloopvoorziening treedt in werking bij neerslagsituaties die extremer zijn dan de T=100 jaar neerslag waar bij het bepalen van de benodigde compensatie vanuit wordt gegaan. Er wordt zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van het plangebied een overloopvoorziening aangebracht, met afvoer naar het omliggende regionale watersysteem.

Voor de aanvraag van de benodigde watervergunning zullen de leegloopvoorziening en de overloopvoorzieningen worden gedimensioneerd en op ontwerp tekening worden aangegeven.

De verbreding van de watergangen vindt plaats aan de zijde van het plangebied. De voor verbreding van de diverse watergangen benodigde grond is allemaal reeds in bezit van Ruimte voor Ruimte. Langs de watergangen aanwezige bomen bevinden zich aan de wegzijde van de watergangen, en vormen daarom geen belemmering voor de verbreding die aan de kavelzijde plaatsvindt.

De te realiseren verbreding van de watergangen is zodanig dat die geen effect heeft op de wijze waarop het onderhoud aan de watergangen kan worden uitgevoerd. De huidige wijze van

onderhoud kan gecontinueerd worden.

Realisatie van het plangebied zal geen aanleiding geven tot wateroverlast rond de bestaande , te handhaven bebouwing van Health City. Alle regenwater dat op de verhardingen in het plangebied valt wordt immers ingezameld en via het IT-riool naar de centrale wadi getransporteerd. Dat water komt dus nooit bij Health City terecht. Ook grondwateroverlast bij Health City als gevolg van dit plan is niet aan de orde. Uitgangspunt bij de planontwikkeling is namelijk dat wordt uitgegaan van de huidige grondwaterstanden. Daarom worden grote delen van het plangebied opgehoogd om voldoende ontwateringsdiepte voor wegen en woningen te realiseren.

4.4.4.3 Watergangen en duikers

De bestaande watergangen aan de rand van het plangebied worden verbreed of blijven gehandhaafd. De bestaande duikers worden verwijderd en er worden nieuwe duikers aangelegd bij (gecombineerde) inritten en bij de wegen.

Het verwijderen van de bestaande duikers leidt tot een verbetering van de afvoercapaciteit, om-dat de bestaande duikers zeer klein zijn (diameter 0,125 m en 0,25 m).

Voor de nieuwe duikers wordt aangehouden:

- ÿ Duikers in A-watergang langs de Esscheweg: beton diameter 800 mm met een BOK op NAP +3,95 m (gelijk met de BOK van de lange duiker aan de Esscheweg).
- ÿ Duikers in B- watergangen: beton diameter 300 mm met een BOK 5 cm onder de bodem van de watergangen.

4.4.4.4 Optimalisatie omliggend watersysteem

Door de gemeente Vught en waterschap De Dommel wordt momenteel een alternatieve afvoerroute onderzocht voor de waterafvoer uit het achterliggende gebied, in verband met de beperkte afvoercapaciteit van de lange duiker aan de Esscheweg. Bij dit onderzoek wordt nagagaan of een afvoerroute naar het noordwesten mogelijk is, en welke aanpassingen in het watersysteem daarvoor nodig zijn. De realisatie van het plangebied met het daarin voorgestelde watersysteem hebben geen invloed op dit onderzoek. Immers, de voorgestelde watercompensatie-maatregelen zorgen ervoor dat de realisatie van het plangebied niet leidt tot een snellere waterafvoer dan in de huidige agrarische situatie.

4.5 Beeldkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De ligging van het plan Vughtse Hoeve aan de zuidrand van Vught vraagt in de planvorming en het benoemen van de beeldkwaliteit regels om zorgvuldigheid en terughoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau (landelijk en dorps) te kunnen realiseren is het van belang aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit.

In dit hoofdstuk is de beeldkwaliteit specifiek voor het plan Vughtse Hoeve benoemd. Er worden verschillende criteria beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde beelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet exact gekopieerd te worden.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het bevat de detaillering van stedenbouwkundige componenten en in aanvulling hierop architectonische aspecten. Het wordt zo een leidraad voor het opstellen van bouwplannen en de toetsing door welstand. Deze beeldkwaliteitsparagraaf wordt separaat vastgesteld door de gemeenteraad en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Deze paragraaf betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota en zal ook als dusdanig worden vastgesteld.

4.5.2 Beeldkwaliteitscriteria

Dorps groen wonen is het uitgangspunt van het plan. Dit wordt geassocieerd met diversiteit, kleinschaligheid en een groen karakter. Binnen het plangebied is een tweetal sferen te onderscheiden, waarbinnen de bovengenoemde uitgangspunten gestalte krijgen in verschillende woonmilieus. De sferen zijn niet op zichzelf staand, maar gerelateerd aan het karakter van de plek en de relatie met de omgeving. De volgende twee sferen zijn te onderscheiden:

- ÿ Wonen langs het lint: Langs de hoofdontsluiting en de Esscheweg worden vrijstaande woningen gerealiseerd met een duidelijke oriëntatie op de ontsluitingsweg. De uitstraling van de woningen is divers.
- ÿ Wonen in groene clusters. De woonclusters langs de woonstraten vormen informele intieme plekken in het plangebied en nestelen zich tegen Health City en de zuidrand van Vught.

In de twee zones zijn diverse plekken te vinden die, gezien de ligging, extra aandacht behoeven. Het zijn de woningen op de hoeken en woningen die grenzen aan de bestaande ontsluitingswegen.

De hoofdontsluiting rijgt de twee sferen aan elkaar en geeft zicht op en toegang tot het buitengebied. De weg heeft een natuurlijke vorm door haar gebogen vorm en sluit aan op de vorm en loop van de Esscheweg.

De types in de verschillende woonsferen zijn afgeleid van landelijke en dorpse types, die dit gebied voorkomen. Een dorp bestaat uit een veelheid aan types, waarbij vaak een aantal gemeenschappelijke kenmerken voor een familiair karakter zorgt, zoals eenzelfde kleurgebruik en overeenkomstige bouwhoogtes. Hierbij kan bij het “wonen in groene clusters” wel sprake zijn van een plat dak waar dit langs de linten niet gewenst is.

Om binnen het geheel samenhang te krijgen wordt voorgesteld gezamenlijke beeldkwaliteitscriteria te beschrijven, waarin nog voldoende ruimte is voor individuele accenten. De totale sfeer sluit aan op een landelijk en dorps type dat een verbinding vormt tussen het dorp Vught en het buitengebied. Hierbij kan ook gedacht worden aan, in de groene clusters, een hedendaagse vertaling van het traditionele woningtype waarbij de karakteristieke elementen en verhoudingen van deze architectuur behouden blijven maar uitgevoerd wordt in moderne materialen en een eigentijdse vormgeving.



Figuur 4.4: gebied wonen langs het lint

Het woningbouwprogramma aan het lint bestaat uit vrijstaande woningen georiënteerd op de Esscheweg (inclusief twee woningen aan de overzijde) en Bergenshuizensestraat. De woningen direct bij de entree op de hoeken van het plan kunnen door middel van architectuur verbijzonderd worden. Ook kleine nuances in de rooilijnen zorgen voor extra accenten. Architectuur die aansluit bij het boerderijtype wordt hier voorgesteld.

Dit gebied is te onderscheiden in twee linten, het lint dat gericht is op de Esscheweg en het korte lint dat gericht is op de Bergenshuizensestraat. De woningen aan de Esscheweg dienen te passen in de reeds bestaande lintbebouwing en herop aan te sluiten. Hier wordt dan ook een welstandregime voorgesteld zoals hieronder verwoord.

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria voor de woningen langs de Esscheweg:

- Architectuur woning: authentieke dorpse architectuur met een landelijke uitstraling.
- Goothoogte 3,5m, nokhoogte maximaal 9m.
- Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven in aardetinten. Bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood. Tevens behoren stucwerk in wit en een grijs tint en gekeimd metselwerk in wit- en grijs tinten tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele baksteen is niet toegestaan. Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. De toepassing van riet behoort tot de mogelijkheden.
- Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan het verbijzonderen van de daklijsten,

- het maken van accenten door middel van schoorstenen.
- Y Aandachtszone: de entree van het plan dient extra aandacht te krijgen. Verbijzondering door accenten in het dakvlak, kapverdraaiingen en hoekoplossingen behoren hier tot de mogelijkheden.

Referentie beelden wonen langs het lint





Figuur 4.4: gebied wonen in groene clusters

Een bijzondere plek in het plangebied zijn de groene clusters. De woningen in deze clusters zorgen voor een intiem en groen karakter. Een gepaste maat en schaal zijn hier dan ook gewenst. Echter, omdat deze woningen al een bijzondere en groene inpassing krijgen door groene elementen in het openbare gebied en dit gebied omsloten is door reeds aanwezige bebouwing aan de overzijde van de Schotsbergendreef en het nieuwe lint langs de Esscheweg en Bergenshuizensestraat, gelden voor deze woningen ruimere welstandseisen.

Samenvattend leidt dit tot de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- ÿ Architectuur woning: een mix van dorpse architectuur met een landelijke uitstraling en eigentijdse vormgeving van woningen waarbij ook een plat dak tot de mogelijkheden behoort.
- ÿ Goothoogte van maximaal 6,5 meter, nokhoogte maximaal 10 m.
- ÿ Hoekwoningen krijgen een verbijzondering en hebben een tweezijdige oriëntatie.
- ÿ Kap: er kan zowel een zadeldak als een plat dak worden toegepast, waarbij samengestelde dakvlakken tot de mogelijkheden behoren. Als gebruik gemaakt wordt van een zadeldak dan ligt de nokrichting in de lengterichting van het hoofdgebouw. Hierbij is dan de toepassing van wolfseinden mogelijk.
- ÿ Materiaal- en kleurgebruik gevels: als basismateriaal voor de gevels wordt baksteen al dan niet in combinatie met hout voorgeschreven. Tevens behoren stucwerk in wit en een grijstint en gekeimd metselwerk in wit- en grijstinten tot de mogelijkheden. Toepassing van witte of gele baksteen is niet toegestaan. Indien bakstenen worden toegepast, wordt bij voorkeur uitgegaan van de kleuren bruin tot rood.
- ÿ Materiaal en kleur daken: voor de daken worden dakpannen voorgeschreven in een donkere kleur of riet, of een combinatie van beide. Andere moderne materialen, of een combinatie met dakpannen of riet, behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen en kunstriet zijn niet toegestaan.
- ÿ Detaillering: een zorgvuldig detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.

Referentie beelden wonen in groene clusters



4.5.3 Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing:

- ÿ Detaillering: binnen de clusters draagt een zorgvuldige hedendaagse detaillering bij aan een hoogwaardige architectuur en dit wordt dan ook sterk aanbevolen.
- ÿ Dakkapellen: Het toepassen van dakkapellen is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak.
- ÿ Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- ÿ Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren.
- ÿ Duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.

- ÿ Openbare ruimte: de inrichting van de openbare ruimte is beeldbepalend en draagt bij aan de gewenste duurzame afronding van Vught. Een zorgvuldige keuze van het profiel en het toepassen van hoogwaardige en duurzame materialen waarborgen het dorpse kleinschalige karakter en de kwalitatieve overgang naar het landschap.
- ÿ Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan vormt in eerste instantie het juridische kader waarbinnen in het plangebied een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt wordt.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels, vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De te realiseren bebouwing dient te voldoen aan eisen van stedenbouwkundige aard. Deze hebben in de regel betrekking op woningtype, situering en afmetingen. Deze stedenbouwkundige eisen zijn in het bestemmingsplan opgenomen in de vorm van een verbeelding en daarop aansluitende regels. Deze documenten vormen het toetsingskader voor het beoordelen van bouwplannen.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het direct mogelijk is om met het bijbehorende renvooi (verklaring van de bestemmingen) te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie bevat.

5.3 Regels

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

De regels zijn gebaseerd op de regels uit het handboek 2011 'Het opstellen van (digitale) ruimtelijke plannen' van de gemeente Vught en op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels (paragraaf 5.3.1);
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (paragraaf 5.3.2);
- Hoofdstuk 3: Algemene regels (paragraaf 5.3.3);
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (paragraaf 5.3.4).

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In *Artikel 1* ('Begrippen') is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Vervolgens is in *Artikel 2* ('Wijze van meten') een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van het aanvragen van een omgevingsvergunning. Door middel van een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van enkele bouwregels. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op alle groenvoorzieningen binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van het algemeen nut, fiets- en voetpaden en aan de functie ondergeschikte voorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd in de vorm van voorzieningen van algemeen nut met inachtneming van de bepalingen die in de bouwregels zijn opgenomen.

Artikel 5 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, voet- en rijwielpaden, onderdoorgangen en tunnels, overwegen, bruggen en duikers, parkeer-, groen-, speel-, geluidwerende- en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Gebouwen zijn binnen deze bestemming toegestaan ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximale afmetingen hiervan zijn in de bouwregels opgenomen.

Artikel 6 Wonen

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen. Het betreft hier de bestaande bedrijfswoning die om wordt gezet naar een reguliere burgerwoning. De bijbehorende voorzieningen: tuinen en erven, wegen, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, zijn toegestaan. Nadere bepalingen zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 7 Wonen - 5

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 5' zijn primair bedoeld voor het wonen - Ruimte voor Ruimte. Daarnaast mag een Bed&Breakfast worden gerealiseerd met de daarbij behorende voorzieningen als tuinen, erven, terreinen, parkeer-, nuts-, water-, waterhuishoudkundige-, en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Nadere bepalingen voor 'Wonen - 5' zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 8 Leiding - Gas

De voor Leiding - Gas 2 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 8,63 inch en een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook. Nadere bepalingen zijn opgenomen in de bouwregels.

Artikel 9 Leiding - Water

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), met voorrang mede bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van water. Nadere bepalingen zijn opgenomen in de bouwregels.

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardregelingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

5.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 16 Overgangsrecht

In dit artikel is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 17 Slotregel

Dit artikel omschrijft de titel van het plan

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werk door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan inzicht te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Hiermee wordt mede de economische uitvoerbaarheid bedoeld.

Om de (financiële uitvoerbaarheid van het plan te toetsen zijn de kosten voor het onderzoek en het verwijderen van niet-gesprongen explosieven beoordeeld. Dit onderzoek (gevolgd door een eventuele ruiming) zal beperkt blijven tot de locaties waar gebouwd wordt. Dit beslaat maximaal 10% van het binnenterrein. De te onderzoeken (en te ruimen) oppervlakte is derhalve beperkt. De kosten voor onderzoek en ruiming worden voor 70% gedragen door het Rijk. De resterende kosten komen ten laste van het plan, hetgeen is opgenomen in de exploitatie. Het plan is financieel uitvoerbaar ten aanzien van niet-gesprongen explosieven.

Indien het kostenverhaal anderszins verzekerd is, hoeft de gemeente geen exploitatieplan op te stellen. De gemeente heeft met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een anterieure overeenkomst gesloten, waarin een bijdrage aan de plankosten is opgenomen. Er is verder geen sprake van het verhalen van kosten op belanghebbenden, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Kosten worden in een dergelijk geval verhaald via de prijzen bij de gronduitgifte. In de anterieure overeenkomst zijn de kosten van alle (vervolg)onderzoeken meegenomen. De economische zekerheid van het plan is hiermee zeker gesteld.

6.2 Handhaving

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inspraak

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

7.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. De reacties die hieruit naar voren kwamen, zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

7.3 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vught Zuid ligt gedurende 6 weken ter inzage. Met terinzageligging wordt vanaf 1 januari 2010 eveneens bedoeld het publiceren en inzichtelijk maken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Vught het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van I&M hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van I&M - wijzigingen aangebracht.

7.4 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Vught Zuid" kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte Vught Zuid".

Bijlagen toelichting

Bijlage 10 Vooronderzoek conventionele explosieven

Bijlage 11 Verslag vooroverleg en inspraak