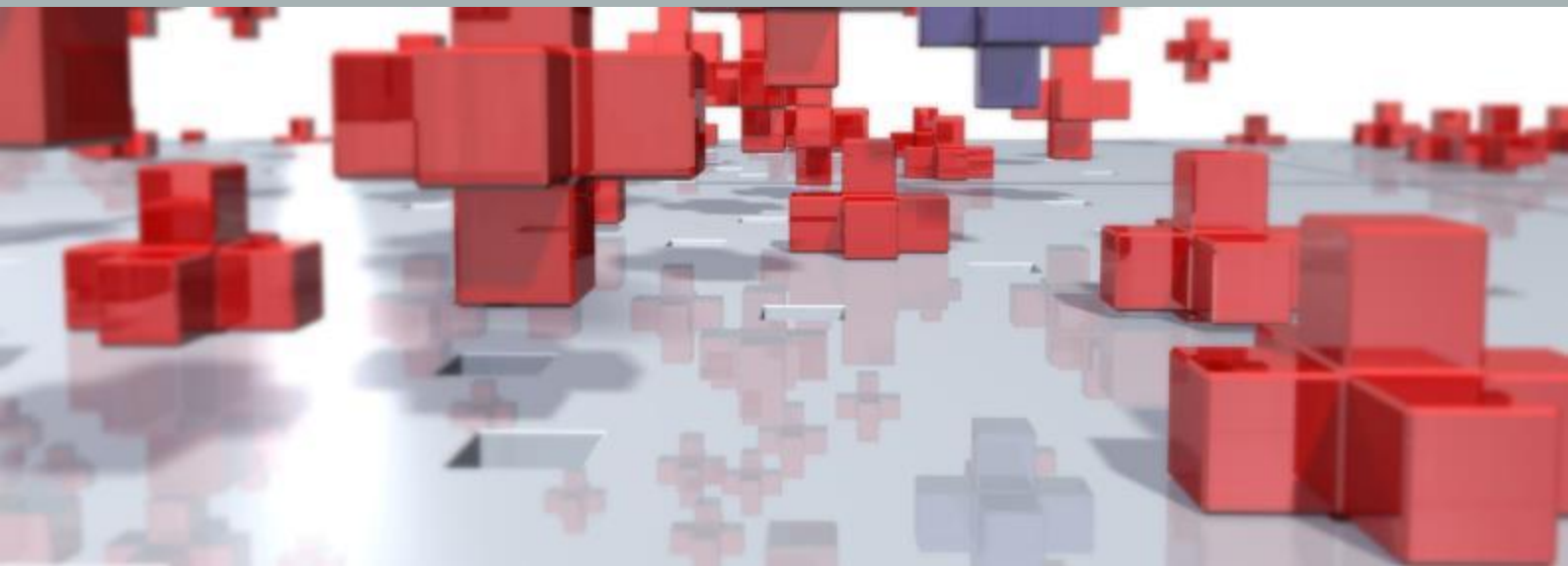


Bestemmingsplan Buurtschap Distelberg - Giers- bergsebaan

Gemeente Vught

Vastgesteld



Bestemmingsplan Buurtschap Distelberg - Giers- bergsebaan

Gemeente Vught
Vastgesteld

Rapportnummer:	P04913
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0865.HVBPDistelberg-VG01
Datum:	16 juni 2025
Opdrachtgever:	Buurtschap Distelberg
Projectteam BRO:	CVe
Concept ontwerp:	januari 2023, september 2023
Ontwerp:	december 2023
Vaststelling:	5 juni 2025
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

BRO
Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 – 208 91 55
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Geschiedenis van het plangebied	7
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Toekomstige situatie	9
3.BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit	19
4.OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1 Verkeer en parkeren	21
4.1.1 Verkeer	21
4.1.2 Parkeren	23
4.1.3 Conclusie	24
4.2 Geluid	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek	25
4.2.3 Conclusie	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Toetsingskader	25
4.3.2 Onderzoek	26
4.3.3 Conclusie	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	26

4.4.1 Toetsingskader	26
4.4.2 Onderzoek	27
4.4.3 Conclusie	30
4.5 Geur agrarisch	30
4.5.1 Toetsingskader	30
4.5.2 Onderzoek	30
4.5.3 Conclusie	31
4.6 Kabels en leidingen	31
4.7 Externe veiligheid	31
4.7.1 Toetsingskader	31
4.7.2 Onderzoek	32
4.7.3 Beknopte verantwoording groepsrisico	33
4.7.4 Conclusie	34
4.8 Ecologie	34
4.8.1 Toetsingskader	34
4.8.2 Quicksan flora en fauna	35
4.8.3 Onderzoek stikstofdepositie Natura 2000-gebieden	36
4.8.4 Conclusie	36
4.9 Bodem	36
4.9.1 Toetsingskader	36
4.9.2 Onderzoek	37
4.9.3 Conclusie	37
4.10 Water	37
4.10.1 Toetsingskader	37
4.10.2 Doorwerking plangebied	38
4.10.3 Conclusie	39
4.11 Archeologie	39
4.11.1 Toetsingskader	39
4.11.2 Onderzoek	40
4.11.3 Conclusie	40
4.12 Cultuurhistorie	41
4.12.1 Toetsingskader	41
4.12.2 Onderzoek	41
4.12.3 Conclusie	42
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Plan m.e.r.-beoordeling	42
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 43
5.1 Inleiding	43
5.2 Plansystematiek	43
5.3 Bestemmingen	45

6. UITVOERBAARHEID	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.2.1 Vooroverleg	47
6.2.2 Omgevingsdialoog	47
6.2.3 Vaststellingsprocedure	48

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Gebiedsvisie
- Bijlage 2: Startnotitie
- Bijlage 3: Stikstofberekeningen
- Bijlage 4: Ladderonderbouwing
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 6: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 7: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente is het buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan gelegen. Dit buurtschap bestaat uit 39 (recreatie)woningen (2 woningen binnen het buurtschap hebben een woonbestemming). Deze recreatiewoningen zijn aanvankelijk als zodanig gerealiseerd, maar een deel is sinds de realisatie middels het verkrijgen van vergunning of het treffen van een regeling in gebruik als woning. De initiatiefnemers (eigenaren van de recreatiewoningen, verenigd in de HV Bosbewoners Distelberg) hebben de gemeente verzocht mee te werken aan het herbestemmen van de recreatiewoningen tot woningen. De gemeente heeft positief gereageerd op dit verzoek en het planvoornemen bestaat nu dan ook om de recreatiewoningen op het buurtschap 'De Distelberg - Giersbergsebaan te herbestemmen tot permante woningen. Het ontwerpbestemmingsplan voorzag in de wijziging van 37 recreatiewoningen in woningen waarin permanent wonen is toegestaan. Eén van de eigenaren heeft tijdens het proces aangegeven niet meer met de bestemmingsplanprocedure mee te willen doen. De verbeelding en toelichting (figuren 1.2 en 1.3) zijn hierop aangepast en zijn vervolgens van toepassing op 36 woningen. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor de onderzoeken en beleidsaspecten. Die zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de herbestemming moet het bestemmingsplan worden herzien. Binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' zijn de gronden waarop 37 woningen gelegen bestemd als 'Recreatie - Recreatiewoning -1'. Twee woningen in het gebied hebben de bestemming 'Wonen - 2'. Voor de gronden met bestemming Recreatie - Recreatiewoning -1' geldt dat permanente bewoning niet is toegestaan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de herbestemming van de recreatiewoningen naar permanente woningen mogelijk te maken. In voorliggende bestemmingsplantoelichting wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen passend zijn binnen een goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 3.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het buurtschap Distelberg - Giersbergsebaan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Vught en grenst ten noorden aan de Distelberg en ten zuiden aan de Giersbergsebaan. De Distelberg is verbonden met de Giersbergsebaan door drie wegen die in noord-zuidrichting door het buurtschap lopen.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie A, nummers 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2173 (ged.), 2226 en 2227.

De ligging van het plangebied is in figuur 1.1 weergegeven. In figuur 1.2 is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2 Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De volgende bestemmingsplannen zijn van toepassing op het plangebied:

- Buitengebied Vught 2022 (vastgesteld 21 juli 2022);
- Paraplubestemmingsplan 'Archeologie' (vastgesteld 6 april 2023).

Buitengebied Vught 2022

Het voor het plangebied geldende planologische regime is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' (vastgesteld door de gemeente Vught op 21 juli 2022). In het bestemmingsplan hebben de 36 recreatiewoningen in het plangebied de bestemming 'Recreatie - Recreatiewoning -1'. Binnen deze bestemming is onder andere verblijven in recreatiewoningen toegestaan. Hierbij is in ieder geval niet inbegrepen de permanente bewoning door eenzelfde persoon of groep van personen.

In figuur 1.3 is een uitsnede van het plan 'Buitengebied Vught 2022' weergegeven.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' (plangebied rood omlijnd)

Paraplubestemmingsplan Archeologie

Het paraplubestemmingsplan Archeologie ziet toe op het borgen van archeologische waarden binnen de gehele gemeente Vught.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Aan dit bestemmingsplan is een lang traject van planvorming en overleg tussen de HV Bosbewoners Distelberg en verschillende overheden vooraf gegaan.

Een van de resultaten hiervan is de 'Gebiedsvisie Buurtschap Distelberg - Giersbergsebaan (d.d. 6 oktober 2021), dat door de HV Bosbewoners Distelberg zelf is opgesteld (zie ook bijlage 1). Deze visie is voorgelegd aan de gemeente Vught. De gemeente Vught heeft daarop gereageerd met de startnotitie bestemmingsplan 'Distelberg - Giersbergsebaan' gemeente Vught. Deze is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De gemeenteraad heeft op 16 december 2021 ingestemd met deze startnotitie.

In de startnotitie wordt aangegeven, dat de gemeente de wens van de eigenaren wil respecteren en bereid is te zoeken naar een passende (permanente) woonvorm in dit gebied. Uitgangspunt is het 'kleinschalig' wonen in het bos. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn aan de natuurlijke omgeving. In de startnotitie worden enkele uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd voor het op te stellen bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat de uitgangspunten en voorwaarden in het participatieproces (in het kader van de bestemmingsplanprocedure) worden besproken. Deze kunnen naar aanleiding daarvan nog worden bijgesteld.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt in het kort de geschiedenis van het plangebied en de huidige situatie beschreven. Voor meer informatie hierover wordt verwezen naar het de gebiedsvisie (bijlage 1). In paragraaf 2.4 wordt de toekomstige situatie beschreven. Het gaat daarbij met name over de wijze waarop het uitgangspunt van 'kleinschalig wonen in het bos ondergeschikt aan een natuurlijke omgeving' in dit bestemmingsplan wordt geborgd. De feitelijke situatie zal nauwelijks veranderen, omdat er geen concrete bouwplannen aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. De belangrijkste wijziging is dat er op initiatief van de bewoners een struweelzone zal worden gerealiseerd.

Veel voorstellen uit de gebiedsvisie zijn overgenomen in dit bestemmingsplan. Met name als het gaat om de bebouwingsmogelijkheden gaat de gemeente minder ver dan de bewoners graag zouden willen. Zo wenst de gemeente aan te sluiten op de bebouwingsmogelijkheden voor recreatieverblijven in het buitengebied. De reden hiervoor is dat de gemeente van mening is dat het kleinschalige karakter van het buurtschap met de voorgestelde bebouwingsmogelijkheden onvoldoende wordt geborgd. Verder wenst de gemeente aan te sluiten op de bebouwingsmogelijkheden elders binnen de gemeente zoals vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022, dat 21 juli 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad. .

2.2 Geschiedenis van het plangebied

De geschiedenis van het Fazant-, Eekhoorn- en Spechtbos gaat terug tot de jaren vijftig van de vorige eeuw. Het bos bestond toen uitsluitend uit dennen, die in de jaren dertig van de vorige eeuw waren geplant ten behoeve van de mijnbouw. Dit was een werkverschaffingsproject gedurende die crisis. Vanwege een toenemende behoefte aan recreatie gaf de toenmalige gemeente Helvoirt in de jaren vijftig bospercelen in erfpacht uit aan particulieren en bedrijven om er zomerhuisjes op te bouwen voor recreatieve doeleinden. Er werd vooral gerecreëerd in de zomers en in de weekenden. In de loop der tijd ontdekte de arbeider ook andere betaalbare vakantiebestemmingen en werd het animo om in de

Brabantse bossen te recreëren kleiner. Daarom verkochten bedrijven die huisjes tot die tijd in eigendom ook aan particulieren. In de jaren hierna werden de huisjes gerenoveerd en geschikt gemaakt voor langdurigere bewoning.

2.3 Huidige situatie

Binnen het plangebied zijn momenteel 36 percelen met hierop recreatiewoningen aanwezig. Het betreft zowel houten als stenen woningen. Elke woning heeft een eigen uitstraling door de specifieke situering in het gebied. Het oppervlak van de percelen varieert van 1345 m² tot 3060 m², met een gemiddelde kavelgrootte van 1810 m². Veel van de woningen zijn door de decennia heen geüpdatet en gerenoveerd om jaarrond te kunnen verblijven en te voldoen aan de veiligheids- en isolatienormen.

Het gebied ligt in de bosrand, ten noorden en ten oosten overgaand in landbouwgebied. Aan de zuid/oostzijde grenst het gebied aan het gehucht Distelberg. Ten zuiden en westen ligt natuurgebied. De woningen zijn vrijstaand en liggen verspreid door het bos aan één van de drie wegen die het bos doorkruisen.

Op een deel van deze percelen wordt permanent wonen persoonsgebonden gedoogd. Op de percelen waarbij dit niet het geval is wordt ofwel permanent gewoond zonder formele regeling ofwel betreft het woningen die alleen gebruikt worden voor recreatief gebruik.

Het plangebied bevindt zich in een bosrijke omgeving, grenzend aan de Loonse en Drunense Duinen. Het terrein zelf is ook bossig met voornamelijk grove den. Daarnaast zijn enkele open plekken aanwezig. De paden zijn deels verhard en deels onverhard. In figuur 2.1 is een impressie van het plangebied weergegeven



Figuur 2.1 Impressie plangebied

2.4 Toekomstige situatie

Onderhavig plan ziet enkel toe op het herbestemmen van de recreatiewoningen tot woningen waar permanent wonen is toegestaan. Er zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. Het uitgangspunt van het plan is dan ook dat 'kleinschalig' permanent wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn en te blijven aan de natuurlijke omgeving.

Bebouwingsmogelijkheden

De uitgangspunten voor het bouwen zijn de volgende (de maten en graden geven aan wat maximaal is toegestaan):

	Woning	Bijbehorend bouwwerk	Carport / Overkapping
Oppervlakte	80 m ²	12 m ²	15 m ²
Goothoogte	3 m	3 m	3 m
Nokhoogte	6,5 m	6,5	3,25
Dakhelling	55 graden	55 graden	5 graden
Inhoud	Maximaal 260 m ³	-	-
Locatie	Op bestaande fundering. Uitbreiding toegestaan	1 m achter de voorgevelrooi- lijn van hoofdgebouw/woning	Eventueel voor de voorge- velrooilijn, maar achter de struweelzone

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan, daar waar de gronden zijn gelegen de bestemming 'Bos'. Verder maken de gronden, die liggen buiten de bestemming 'Wonen – Woonbos', onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. Ook behoort een klein deel van het plangebied tot de 'Groenblauwe mantel (als zodanig aangeduid op de verbeelding). In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de bestaande natuurlijke en landschappelijke waarden behouden en beschermd te blijven. Gelet op deze bestemmingen, functie- en gebiedsaanduidingen is van een 'erf' in de zin van bijlage II Bor geen sprake, waardoor de gronden ook niet als een 'achtererfgebied' kunnen worden aangemerkt. Bijbehorende bouwwerken kunnen alleen vergunningsvrij worden gebouwd als bedoeld in artikel 2 lid 2 bijlage II Bor als deze in het achtererfgebied worden opgericht. En dat is dus niet het geval (zie o.a. ABRvS 10 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:228).

Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd mag ook ondergronds worden gebouwd.

Per kadastraal perceel mag maximaal 40% van het oppervlak worden aangewend voor bebouwing, tuin, open verharding en parkeervoorzieningen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022' heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie – Recreatiewoning 1'. De regels bij deze bestemming maken het mogelijk om een tuin aan te leggen van onbeperkte omvang. Het percentage van 40%, dat in de toelichting en regels van het bestemmingsplan is opgenomen voor bouwwerken, tuin, open verharding en parkeervoorzieningen, komt uit de door de eigenaren opgestelde Gebiedsvisie Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan. Daarin willen de eigenaren het groen versterken op eigen terrein, door het aanleggen van extra bos. Met de gebiedsvisie als onderlegger is een startnotitie opgesteld en voorgelegd aan de gemeenteraad met voorwaarden die moesten worden vertaald in een bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de startnotitie op 16 december 2021 vastgesteld. In de startnotitie is het genoemde percentage van 40% als voorwaarde opgenomen. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een percentage van 60% van het perceel na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet worden aangeplant als bos. De oppervlakte van bouwwerken, grasvelden en tuinen wordt hierdoor gemaximaliseerd. Het percentage van 40% is in artikel 14.1 van de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

Woningen (hoofdgebouwen) zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak van de bestemming 'Wonen – Woonbos'. Bijbehorende bouwwerken dienen 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd en zijn toegestaan binnen de bestemmingen 'Wonen – Woonbos' als 'Bos'.

Zorgvuldige inpassing in de natuur

De woningen krijgen de bestemming 'Wonen – Woonbos'. Conform de bestemmingsomschrijving zijn de gronden mede bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van bos;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en/of abiotische waarden;
- c. ontwikkeling van vitaal bos;
- d. behoud, herstel en/of duurzame ontwikkeling van het Natuur Netwerk Brabant.

De bebouwingsmogelijkheden zijn beperkt (in vergelijking met een 'normale' woonbestemming in het buitengebied) om de zorgvuldige inpassing in de natuur te borgen.

Er is een omgevingsvergunning (aanlegvergunning) noodzakelijk ter bescherming van aanwezig bos, houtopstanden, natuur- en landschapselementen, verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen, aanleggen van paden en andere onomkeerbare verhardingen van meer dan 100 m².

Er dienen elementen als takkenrillen en ruigte (ondergroei) te worden gerealiseerd en waar mogelijk dient dood hout niet worden verwijderd. Dit is concreet uitgewerkt in door de bewoners te onderhouden struweelzones, die langs drie noord-zuid verbindingen zullen worden aangelegd gedeeltelijk op het grondgebied van de eigenaren en voor een deel op het eigendom van de gemeente. Een struweelzone is een lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, winterharde struiken (zoals lijsterbes, sporkehout, hulst, krentenboom, vlierbes, hazelaar, meidoorn, sleedoorn en hondsroos), die vrijuit mogen groeien. Bestaande eiken, beuken, berken en kastanjes dienen behouden te blijven.

De struweelzone is verder uitgewerkt in de Gebiedsvisie (bijlage 1). Voor meer informatie hierover wordt hier naar verwezen. Een en ander is vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.

De doorkruisbaarheid van het plangebied moet worden behouden. Dat is verzekerd door de komst van de struweelzones. De perceelsafscheidings dienen open te zijn.

De bestaande wegen mogen niet worden verhard. Dit is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer - Onverhard'.

Parkeren

Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein conform het parkeerbeleid van de gemeente. Er mag alleen geparkeerd worden buiten de struweelzone. Dit is geregeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingen 'Bos' en 'Verkeer – Onverhard'.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

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

Doorwerking plangebied

In dit plan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige en lokale ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. Er zijn reeds recreatiewoningen al aanwezig, die veelal al permanent worden bewoond. Het permanent wonen wordt gelegaliseerd. Met het plan zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. Het uitgangspunt van het plan is dat 'kleinschalig' wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn én te blijven aan de natuurlijke omgeving. De gegeven bestemmingen 'Wonen – Woonbos' en 'Bos' borgen dit evenals de komst van een struweelzone. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Wet ruimtelijke ordening en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepaalt dat provincies in een verordening de regels voor de bescherming en compensatie van het Natuur Netwerk Nederland (NNN) moeten opnemen. In het Barro zijn diverse inhoudelijke voorschriften opgenomen die de provincies in deze verordening moeten opnemen en uitwerken. Zoals het vastleggen van de begrenzing van de NNN-gebieden, de aanwijzing van wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden en de wijze waarop van de bescherming van de NNN gebieden kan worden afgeweken. Het Barro geeft specifiek aan op welke wijze dit beschermingsregime moet worden vormgegeven, zoals met het 'nee, tenzij'-regime en eisen ten aanzien van de compensatie.

Doorwerking plangebied

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is het zogenaamde Natuur Netwerk Brabant (NNB) opgenomen. Het gehele plangebied van dit bestemmingsplan maakt daar momenteel gebruik van. Gelet echter op de bestaande situatie is het logisch om de vergunde bebouwing met onderliggende bestemming 'Wonen – Woonbos' uit het NNB te halen. De recreatiewoningen staan er al van voor het vastleggen van de NNB over dit gebied. De bestaande planologische situatie van de woningen ('recht') dient daarom gerespecteerd te worden. Een aanpassing van het NNB is hier voorstelbaar en dan alleen voor de vergunde bebouwing met onderliggende bestemming 'Wonen-Woonbos'. De herbegrenzing van het NNB geldt niet voor het bosgebied rondom de woonbestemming. Dit gebied met de bestemming 'Bos' behoudt de gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant'. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente op 17 september 2024 de wijziging van het NNB vastgesteld. De kaartaanpassingen zijn te raadplegen onder ID nr: NL.IMRO.9930.Ovrwijzkaarten251-on01.

Een groot deel van het NNB blijft bestaan. Met dit feit in combinatie met de gegeven bestemmingen/gebiedsaanduidingen en regels in dit bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat de bescherming van NNN voldoende is veilig gesteld.

Voor het overige bevat het Barro geen kader stellende uitspraken voor dit plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of*

zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Als bijlage bij deze toelichting is een ladder voor duurzame verstedelijking gevoegd. Voor de inhoud wordt verwezen naar deze bijlage. Hieronder volgt een korte samenvatting.

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente.

De beoogde ontwikkeling van maximaal 36 recreatiewoningen een reguliere woonbestemming te geven voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het wijzigen van de recreatiebestemming naar een woonbestemming onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Immers:

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan de volgende bestemming: Recreatie – Recreatiewoning 1'. Dit betekent dat het plangebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening.
- Bovendien zijn de recreatiewoningen al aanwezig. Met het plan zijn geen fysieke wijzigingen voorzien. Het uitgangspunt van het plan is dat 'kleinschalig' wonen in het bos mogelijk wordt gemaakt. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn én te blijven aan de natuurlijke omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdopgave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt toegezien op het herbestemmen van reeds aanwezige recreatiewoningen tot woningen waar permanent wonen is toegestaan.

Hierover is overleg gevoerd met de provincie. De provincie heeft het volgende aangegeven in een mail van 23 april 2021:

“Wij waarderen de wijze waarop de vereniging HV bewoners Distelberg de zoektocht naar een duurzame oplossing voor het buurtschap heeft opgepakt. Wij constateren dat van een echt vakantiepark nooit of nauwelijks sprake is geweest. In de visie² zijn de kwaliteiten van het gebied benadrukt en het geeft inzicht in de manier waarop de aanwezige kwaliteiten kunnen worden versterkt.

Met de verdere uitwerking van de gebiedsvisie kunnen wij ons ook voorstellen dat een vorm van permanente bewoning mogelijk wordt gemaakt.

Wij vragen daarbij wel aandacht voor de borging van de manier van wonen in het buurtschap. Juist om te voorkomen dat er een villawijk ontstaat en de kwaliteitsimpulsen die in de visie genoemd worden ook in de toekomst geborgd blijven.

Uiteraard blijft de gemeente het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toekennen van de bestemmingen en planprocedures.

Als provincie zijn wij graag bereid om samen met gemeente, vereniging, maar wellicht ook met andere stakeholders te kijken op welke manier de waarden in het buurtschap kunnen worden versterkt en geborgd, waarbij ook wonen een onderdeel vormt”.

De provincie kan dus onder voorwaarden akkoord gaan met de omzetting naar permanent wonen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. Voor de wijze waarop is geborgd dat er geen villawijk ontstaat en de kwaliteitsimpulsen ook daadwerkelijk plaatsvinden wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening Noord-Brabant zal 1 januari 2024 in werking treden gelijk met de Omgevingswet. Onderhavig bestemmingsplan zal na de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening

² Het gaat hier om een eerdere versie van de gebiedsvisie van begin 2021.

worden vastgesteld. Dit betekent dat dit bestemmingsplan getoetst moet worden aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Werkingsgebied 'Bebouwd gebied'

In de Omgevingsverordening is een nieuw werkingsgebied 'Bebouwd gebied' geïntroduceerd voor grotere bestaande clusters van aaneengesloten bebouwing in het landelijk gebied. Het is mogelijk dat op verzoek van een gemeente het werkingsgebied 'Bebouwd gebied' op basis van een concrete ontwikkeling op een gebied wordt gelegd.

Vanuit provinciaal belang is verdichting binnen deze gebieden, met maatwerk, mogelijk. Ontwikkelingen binnen 'Bebouwd gebied' zijn gekoppeld aan het versterken van omgevingskwaliteit en het betrekken van deskundigen op dat gebied, onder wie een provinciaal medewerker. Dit nieuwe werkingsgebied is mede ingegeven vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit principe is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwde locaties in zowel stedelijk als landelijk gebied (zie ook artikel 5.8 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant).

'Bebouwd gebied' is een specifiek werkingsgebied dat samen kan gaan met andere werkingsgebieden, zoals het Natuur Netwerk Brabant of andere gebieden met een waarde aanduiding. Bij het mogelijk maken van ontwikkelingen binnen 'Bebouwd gebied' geldt uiteraard dat rekening gehouden wordt met de aanwezige waarden.

Opleggen werkingsgebied 'Bebouwd gebied'

In overleg met de provincie is op dit gebied de aanduiding 'Bebouwd gebied' uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant opgelegd.

Voor het opnemen als 'Bebouwd gebied' geldt een aantal uitgangspunten:

1. het gaat om een groot aaneengesloten cluster van bebouwing met overwegend stedelijke functies;
2. in beginsel is geen stedelijke ontwikkeling voorzien in of aansluitend op het gebied (zie ECLI:NL:RVS:2017:1724);
3. er is sprake van een menging van functies waardoor een aanduiding Stedelijk gebied geen recht doet aan de situatie of belemmerend werkt voor de ontwikkeling van de aanwezige functies

De beoogde ontwikkeling om alle 36 recreatiewoningen een reguliere woonbestemming te geven voldoet aan bovenstaande voorwaarden. Immers:

1. het Buurtschap Distelberg – Giersbergsebaan' omvat 36 percelen met recreatiewoningen, zijnde een groot aaneengesloten cluster van bebouwing met een stedelijke functie;
2. er is geen stedelijke ontwikkeling voorzien in of aansluiten op het buurtschap;
3. er is sprake van een menging van wonen en (behoud en versterking) natuur. Voor bestaande stedelijke functies kent de Omgevingsverordening twee werkingsgebieden: 'Stedelijk gebied' en 'Bebouwd gebied'. Gezien de ligging in het buitengebied en de beoogde ontwikkeling is een werkingsgebied 'Bebouwd gebied' hier op zijn plaats.

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd Gebied

Artikel 5.57 van de Omgevingsverordening is een maatwerkregeling gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in en om 'Bebouwd gebied'. De beoogde ontwikkeling van het geven van een woonbestemming aan de bestaande recreatiewoningen moet voldoen aan dit artikel. In onderstaande tabel zijn de voorwaarden van artikel 5.57 op een rij gezet met daarnaast de motivering waarom hieraan wordt voldaan.

Artikel 5.57 Maatwerk in Bebouwd gebied		Motivering
1.	Een omgevingsplan ter plaatse van Bebouwd gebied kan een nieuwe bouw- of gebruiksactiviteit toedelen als:	
a.	dat past in de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en bij de omliggende functies;	De ontwikkelingsrichting van het Buurtschap is vastgelegd in de startnotitie bestemmingsplan 'Distelberg - Giersberg-sebaan' van de gemeente Vught (zie ook bijlage 2 bij deze toelichting). De gemeenteraad van Vught heeft op 16 december 2021 ingestemd met deze startnotitie. In de startnotitie wordt aangegeven, dat de gemeente de wens van de eigenaren wil respecteren en bereid is te zoeken naar een passende (permanente) woonvorm in dit gebied. Uitgangspunt is daarbij het 'kleinschalig' wonen in het bos. De woonfunctie dient ondergeschikt te zijn aan de natuurlijke omgeving. In de startnotitie worden enkele uitgangspunten en voorwaarden geformuleerd. Deze zijn de basis geweest voor onderhavig bestemmingsplan. Aan de uitgangspunten en voorwaarden wordt voldaan.
b.	dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied, zoals door sloop van bebouwing, ontwikkeling van landschapskwaliteit, sanering van een milieuhinderlijke activiteit of behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;	Met dit plan wordt de omgevingskwaliteit van het buurtschap verbeterd in de vorm van landschaps- en natuurontwikkeling. Voor een nadere onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.4 van de toelichting.
c.	het versterken van de omgevingskwaliteit wordt geborgd;	De borging heeft plaatsgevonden in de regels van het bestemmingsplan in combinatie met de verbeelding. Hieronder staan de belangrijkste op een rij: 1. Er is voor gekozen om de bestaande woningen met alleen de directie buitenruimte de bestemming 'Wonen- Woonbos' te geven. De bestemmingsgrens ligt in de regel op 2 meter buiten de bestaande woning. Daar waar dit logischer is (kijkend bijvoorbeeld naar de indeling van de woning) ligt soms de bestemmingsgrens aan 1 of meer zijden op de gevel van de woning en aan de andere zijde(n) op 4 meter afstand van de woning. 2. De rest van de gronden behorende bij de woningen hebben de bestemming 'Bos' gekregen (artikel 3). 3. De bestaande onverharde wegen hebben de bestemming 'Verkeer- Onverhard' gekregen, zodat verharding hier niet mogelijk is (artikel 4). 4. De bouwregels zijn zodanig dat het kleinschalig karakter van het Buurtschap zal behouden blijven (artikel 3 en 5) 5. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd, dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van dit plan een struweelhaag gerealiseerd is en duurzaam in stand wordt gehouden; 6. Ook is vastgelegd in de regels (artikel 14.1) dat maximaal 40% van de totale oppervlakte van een kadastraal perceel mag worden aangewend voor bouwwerken, tuin, halfverharding, verharding en parkeervoorzieningen. De rest is bedoeld voor Bos (en natuur) 7. De gronden met de bestemming 'Bos' maken onderdeel uit van Natuur Netwerk Brabant (artikel 12.2).

d.	de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit bij de toedeling van een nieuwe woonfunctie qua omvang in verhouding staat tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel;	Dit sublid is niet van toepassing. Zie hieronder artikel 5.57 lid 2.
e	de activiteit vanuit een bij de omgeving passende rood-groenverhouding van het gebied, die wordt vastgelegd in het omgevingsplan, aanvaardbaar is;	Een en ander is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Verwezen wordt naar motivering bij artikel 5.57 sub c.
f	voor zover van toepassing is voldaan aan de bepalingen uit paragraaf 5.2.5 Natuur Netwerk Brabant of paragraaf 5.2.6 Aardkundige-, Cultuur-historische- of Groenblauwe waarden; en	Het plangebied is momenteel in zijn geheel gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'. Conform het provinciaal beleid strekt een bestemmingsplan binnen het NNB tot behoud en ontwikkeling van de ecologische waarden. Daarbij wordt de bestaande planologische situatie (recht) gerespecteerd. Op grond van het bestemmingsplan is het gehele plangebied bestemd als 'Recreatie – Recreatiewoning 1', inclusief de huidige recreatieverblijven. Het bos wordt beschermd in het bestemmingsplan. De recreatiewoningen staan er echter al vanaf medio 1955, vóór het bepalen van het NNB. Gelet echter op de bestaande situatie is het logisch om de vergunde bebouwing met onderliggende bestemming 'Wonen – Woonbos' uit het NNB te halen. De bestaande planologische situatie van de woningen ('recht') dient gerespecteerd te worden. Een aanpassing van het NNB is hier voorstelbaar en dan alleen voor de vergunde bebouwing met onderliggende bestemming 'Wonen-Woonbos'. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant heeft op verzoek van de gemeente op 17 september 2024 de wijziging van het NNB vastgesteld. De kaartaanpassingen zijn te raadplegen onder ID nr: NL.IMRO.9930.Ovrwijzkaarten251-on01. Het bos blijft NNB, omdat het bos al in het geldende bestemmingsplan planologisch wordt beschermd en er 15 vogelrichtlijnsoorten en 4 rode lijstsoorten voorkomen. Daarnaast vormt het gebied een verbinding met Natura-2000 gebied. Dit Natura-2000 gebied wordt minder robuust als het bos ook uit het NNB zou worden gehaald. Onder de Omgevingsverordening behoeft de aanpassing van het NNB niet plaats te vinden voor de vaststelling van het bestemmingplan. De provincie past de provinciale kaart achteraf aan in het kader van de jaarlijkse veegronde. Voor de duidelijkheid is wel in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven, dat ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Woonbos' NNB zal worden verwijderd (artikel 12.3). Omdat hier sprake is van een fout en alleen ter plaatse van het bestaande legale gebruik van de recreatiewoningen met de directe buitenruimte NNB wordt verwijderd wordt compensatie niet noodzakelijk geacht.
g.	bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.	Medewerkers van de provincie zijn betrokken bij de planvorming.

2.	In het geval dat een toegelaten bouw- of gebruiksactiviteit in of aansluitend op Bebouwd gebied leidt tot een stedelijke ontwikkeling, is artikel 5.56 van overeenkomstige toepassing en wordt de omvang van de fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit mede bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen.	De stedelijke ontwikkeling van onderhavig plan betreft het geven van een regulier woonbestemming aan alle 36 recreatiewoningen. Artikel 5.56 is dan ook van toepassing. De fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit moet worden bepaald op grond van de voor het gebied te bereiken doelen. Het doel van dit plan is 'kleinschalig' wonen in het bos, waarbij de woonfunctie ondergeschikt dient te zijn aan de natuurlijke omgeving. De fysieke tegenprestatie is vastgelegd in de Notitie Kwaliteitsverbetering van het landschap (bijlage 2 bij de regels).
----	---	---

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit

De Woonvisie 2021-2025: Groei met Vughtse kwaliteit is op 30 september 2021 vastgesteld. Navolgend worden de belangrijkste aspecten van de Woonvisie 2021 – 2025: Groei met Vughtse kwaliteit benoemd.

De gemeente Vught biedt een aantrekkelijke en gevarieerde woonomgeving. In Cromvoirt is er ruimte voor landelijk en dorps wonen. Helvoirt (per 1 januari 2021 aangesloten bij de gemeente Vught) is een kerkdorp met een dorps verenigingsleven. De kern Vught biedt een ruim en suburbaan woonmilieu, in de directe nabijheid van de stedelijke voorzieningen in 's-Hertogenbosch. Deze gewaardeerde woongebieden zorgen ervoor dat de gemeente in trek is bij mensen die een prettige woonplek zoeken. Dit zorgt voor een behoorlijke druk op de woningmarkt. De huidige landelijke crisis op de woningmarkt is ook in de gemeente Vught te merken en versterkt de druk op de woningmarkt. De huidige situatie op de woningmarkt zorgt ervoor dat veel mensen geen passende woning kunnen vinden. Via nieuw woonbeleid wil de gemeente de mogelijkheden voor woningzoekers verruimen. Daarmee spelen we in op de actuele woningmarktopgaven.

Voor de gemeente Vught zijn de volgende waarden dominant bij de beleidskeuzes met betrekking tot wonen:

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

Ambitie van de gemeente is om een grotere bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort dan uit de provinciale woningbehoefteprognose naar voren komt. In plaats van 1.000 woningen tot 2030 die uit deze prognose blijkt, zet de gemeente in op 2.000 woningen. Zeker in het middensegment mist aanbod: met name koopwoningen. De groei moet bijdragen aan de variatie in het woningaanbod: meer betaalbare en toegankelijke woningen. Voor jongen/starters, ouderen, maar ook andere doelgroepen.

Doorwerking plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling gaat het om het herbestemmen van de recreatiewoningen tot woningen waar permanent wonen is toegestaan. De bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten

blijven gehandhaafd en worden aangevuld met passende elementen. De bestaande kwaliteiten zijn bijvoorbeeld monumentale eiken op de perceelsgrenzen, landelijke halfverharde brede wegen en veel groen in de vorm van bosschages. Deze aspecten worden gehandhaafd en waar mogelijk zelf uitgebreid. Hiermee wordt bijgedragen aan de ambities uit de woonvisie voor groene en ruimtelijk aantrekkelijke woningen en omgeving. Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen niet in strijd is met de woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

4.1.1 Verkeer

Huidige situatie

Op dit moment zijn er 37 recreatiewoningen in het buurtschap aanwezig. Dit betreffen kleine woningen in het bos. Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied Vught 2022 mogen een persoon, gezin of andere groep van personen in de 37 recreatie woningen verblijven als zij hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben.

In het CROW worden recreatiewoningen niet beschreven. Wel worden er kencijfers gegeven voor een bungalowpark. In dit geval is echter geen sprake van een bungalowpark. Onder een bungalowpark wordt namelijk een vakantiepark bedoeld met bijvoorbeeld stacaravans of vakantiehuysjes. In dit geval is sprake van afzonderlijke recreatiewoningen in het buitengebied. De 37 recreatiewoningen zijn solitair gelegen aan openbare wegen en ook geadresseerd aan die wegen. In het gebied en haar directe omgeving ontbreken de recreatieve voorzieningen die op een recreatiepark veelal wel aanwezig zijn, zoals restaurant, parkwinkel, speeltuin, zwembad, centraal gelegen collectieve postvakken en -huisvuilcontainers en centraal gelegen parkeerterrein. De gebruiker is daarom aangewezen op de voorzieningen in de omgeving (post, postpakketten en dagblad worden aan huis bezorgd en het huisvuil wordt door de Afvalstoffendienst aan huis). Veel van de bewoners gebruiken de recreatiewoning als tweede woning, waardoor zij vanaf hier ook werken. De verkeersgeneratie per woning neemt dan ook toe. Ook komen er dan eerder bezoekers naar deze woning dan bij bijvoorbeeld een stacaravan of vakantiehuysje op een bungalowpark.

Te hanteren verkeerskencijfer

Gezien bovenstaande redenering ten aanzien van de eigenschappen van de woningen en de bewoners ervan, is het niet reëel om van de kencijfers van een bungalowpark uit te gaan. Een verkeersgeneratie die ergens tussen een bungalowpark en een vrijstaande woning zit is meer representatief voor de feitelijke en planologische situatie ter plaatse. Het verkeerskencijfer per bungalow voor een bungalowpark in het buitengebied bedraagt maximaal 2,8 mvt/etmaal. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeerskencijfer van maximaal 8,6 mvt/etmaal. De daadwerkelijke verkeersgeneratie van de huidige recreatiewoningen zal dus ergens hier tussenin liggen. In dit geval kan het beste een gemiddelde genomen worden van deze kencijfers. De verkeersgeneratie per recreatiewoning komt daarmee neer op 5,7 mvt/etmaal.

Totale verkeersgeneratie

De 36 recreatiewoningen zorgen hiermee in de huidige situatie voor een verkeersgeneratie van 205,2 mvt/etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de 36 recreatiewoningen bestemd als reguliere woning. Er zijn geen sloop- of bouwwerkzaamheden voorzien. Zo blijft de omvang van de woningen dus gelijk. In het CROW worden kencijfers beschreven voor vrijstaande woningen in het buitengebied. Deze kencijfers zijn globaal en een differentiatie van kencijfers per type vrijstaande woning ontbreekt. Het gaat om richtlijnen. Hier kan gemotiveerd van afgeweken worden. In dit geval zal de verkeersgeneratie conform de kencijfers van een vrijstaande woning voor de toekomstige woningen namelijk erg onrealistisch zijn en niet overeenkomen met de praktijk. Er is namelijk slechts sprake van een omzetting van de functie van recreatiewoning naar reguliere woning. De woningen in het bosgebied hebben een zeer beperkte omvang. Zo hebben zij een maximaal bruto vloeroppervlak van 80 m² en een inhoud van maximaal 260 m³. In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de woningen ook niet groter mogen worden dan deze maximale maatvoeringen. Om deze reden is meer sprake van een klein huisje/tiny house in het buitengebied. Een woning met een oppervlakte van 80 m² komt bijvoorbeeld ook meer overeen met de kenmerken van een gemiddeld appartement. Hier is vaak sprake van een woning met één slaapkamer en eventueel een extra kamer als logeerkamer of kantoor. Ook bij grondgebonden patio- of seniorenwoningen is hiervan sprake. De woningen zijn geschikt voor één- of tweepersoonshuishoudens en niet voor (grote) gezinnen. Het verkeerskencijfer voor een vrijstaande woning conform de CROW maakt hier geen onderscheid in.

Te hanteren verkeerskencijfer

Gezien bovenstaande redenering ten aanzien van de eigenschappen van de woningen en de bewoners ervan, is het niet reëel om van de kencijfers van een vrijstaande woning in het buitengebied uit te gaan. Een verkeersgeneratie die ergens tussen een tiny house en een vrijstaande woning zit is meer representatief voor de situatie ter plaatse. Het verkeerskencijfer voor een tiny house in het buitengebied bedraagt maximaal 2,4 mvt/etmaal. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een verkeerskencijfer van maximaal 8,6 mvt/etmaal. Voor een 'koop, appartementen midden' geldt een verkeersgeneratie van 6,4 mvt/etmaal. De daadwerkelijke verkeersgeneratie van de toekomstige woningen zal dus ongeveer een gemiddelde zijn van deze 3 kencijfers. De verkeersgeneratie per woning komt daarmee neer op 5,8 mvt/etmaal.

Totale verkeersgeneratie

De 37 woningen zorgen hiermee in de huidige situatie voor een verkeersgeneratie van 208,8 mvt/etmaal.

Toename verkeersgeneratie en afwikkeling

De verkeersgeneratie in de huidige en toekomstige situatie is in onderstaande tabel samengevat. Geconcludeerd wordt dat met de transformatie een extra verkeersgeneratie van circa 3,6 mvt/etmaal wordt veroorzaakt.

Huidige woningen	
Bungalowpark	2,8
Vrijstaande woningen	8,6
	5,7
Toekomstige woningen	
Vrijstaande woningen	8,6
Tiny houses	2,4
Koop app midden	6,4
	5,8
Totaal huidige situatie	205,2
Totaal toekomstige situatie	208,8
Vershil	3,6

Er is slechts sprake van een zeer beperkte toename. De omliggende wegen kunnen dit verkeer gemakkelijk verwerken. Het verkeer wikkelt zich af via de Distelberg. Vanaf hier zal het verkeer hoofdzakelijk in oostelijke richting naar de Nieuwkuijkseweg en eventueel Cromvoirtseweg rijden. Uit verkeerscijfers van de provincie Noord-Brabant blijkt dat op de Nieuwkuijkseweg in de huidige situatie 5.481 mvt/etmaal rijden. Het totale toekomstige verkeer (208,8 mvt/etmaal) bedraagt bij de splitsing met deze weg circa 3,9% van het huidige verkeer. Gesteld kan worden dat het verkeer hier dus is opgegaan in het heersend verkeersbeeld.

4.1.2 Parkeren

De parkeernormen zijn opgenomen in het beleidsstuk 'Parkeerbeleid en Parkeernota 2013 – 2022' van de gemeente Vught. In dit beleidsstuk is opgenomen dat er een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning geldt voor de buitengebieden van de gemeente. De gemeente heeft aangegeven, dat ook voor de woningen in het buurtschap deze parkeernorm geldt.



Figuur 4.1 Bestaande parkeerplaatsen per perceel (opname augustus 2022)

In augustus 2022 zijn alle bestaande parkeerplaatsen geïnterpreteerd. Daaruit blijkt dat op elk perceel minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Meerdere percelen beschikken zelfs over meer dan 2 parkeerplaatsen. Aan de parkeernorm wordt dus ruimschoots voldaan.

4.1.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de beoogde omzetting van recreatiewoningen naar woningen, die permanent worden bewoond.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door K-plus een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen

Uit het akoestisch onderzoek blijkt, dat dat vanwege wegverkeerslawaaï van de Distelberg bij 3 woningen de geluidbelasting hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Bij de gemeente Vught dient voor deze 3 woningen een verzoek te worden ingediend voor het vaststellen van een hogere grenswaarde. Gezien de bepaalde gevelbelastingen mag worden verwacht dat in de woningen sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat omdat de binnenwaarde rond de 36 dB liggen.

4.2.3 Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de gewenste omschakeling naar permanent wonen. Wel dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Een ontwerp besluit hiervoor is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de drempelwaarde in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Verder wordt met de ontwikkeling enkel toegezien op het herbestemmen van reeds aanwezige recreatiewoningen tot woningen waar permanent wonen is toegestaan.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³
20969	11.4	15.4	6.0	8.7
20970	11.0	15.3	6.0	8.6
20971	11.4	15.4	6.0	8.7
20972	11.0	15.3	6.0	8.6
20974	11.0	15.3	6.0	8.6

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'luchtkwaliteit'.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de

kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Vught en de omgeving van het plangebied bestaat onder andere uit natuur-, bos-, recreatie- en agrarische bestemmingen. Het plangebied en de omgeving hiervan worden dan ook aangemerkt als rustig gebied.

In onderstaande tabellen zijn omliggende bedrijven en veehouderijen weergegeven. Aangegeven is wat de richtafstand tot deze bedrijven is op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Bedrijf	Adres	Bestemming	Richtafstand (m)	Daadwerkelijke afstand (m)
Speelparadijs 'Duinoord'	Duinoordseweg 8, Helvoirt	Gemengd	50	180
Camping 'Distelloo'	Margrietweg 1, Helvoirt	Recreatie	50	730

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Asperge kwekerij 'De Margriet'	Margrietweg 2, Helvoirt	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2	30	480
Boomkwekerij 'De Bosrand'	Hoef ten Halve 4, Helvoirt	Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2	30	800

Bedrijven

Alle woningen in het buurtschap liggen buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven uitgaande van een rustige woonwijk/ buitengebied.

Hieronder gaan we specifiek in op het Speelparadijs Duinoord.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' is in tabel horeca behorende bij artikel 14.3.1 het bedrijf Duinoord geschrapt uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Dit betekent dat hier niet het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' geldend is, maar het daarvoor vastgestelde bestemmingsplan 'Duinoord'. Volgens artikel 3.1. van dit bestemmingsplan zijn de gronden conform de bestemming 'Gemengd' bestemd voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op dagrecreatie, waaronder begrepen een speelhal;
- b. horeca tot categorie 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2', horeca tot en met categorie 2;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', horeca tot en met categorie 4;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - terras & midgetgolf', tevens voor terras en midgetgolf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - opslag & introductie', uitsluitend voor de stalling van paarden, opslag van materialen, sanitaire voorzieningen en een introductieruimte ten behoeve van de recreatieve voorzieningen.

Deze activiteiten kunnen vertaald worden naar de volgende richtafstanden:

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
-	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
92009		Amusementshallen	0	0	30 C	0	30		2
5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	10	0	10	10	10		1
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50 C	30	50		3.1
561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	10	0	10 C	10	10		1
563	1	Café's, bars	0	0	10 C	10	10		1
563	2	Discotheken, muziekcafé's	0	0	30 C	10	30 D		2
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30		2

De grootste richtafstand is 50 meter (in een rustige woonwijk). De afstand tussen de dichtstbijzijnde woning in het plangebied en de bestemming 'Gemengd' bedraagt circa 180 meter. Daarom is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het buurtschap en wordt aan de andere kant Duinoord niet beperkt in haar gebruiksactiviteiten.

Veehouderijen

Adres	Type veehouderij	Richtafstand (m; op basis van VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'	Daadwerkelijke afstand (m)
Nieuwkuikseweg 6, Helvoirt	Paarden	50	300
Nieuwkuikseweg 7, Helvoirt	Vleesvee	100	470
Nieuwkuikseweg 13a, Helvoirt	Melkrundvee	100	670
Nieuwkuikseweg 26, Helvoirt	Paarden	50	700
Distelberg 9, Helvoirt	Paarden	50	280

Distelberg 13, Helvoirt	Paarden	50	310
Hoef ten Halve 2a, Helvoirt	Melkrundvee	100	710
Margrietweg 5, Helvoirt	Melkrundvee	100	1.010
Duinoordseweg 26, Helvoirt	Melkrundvee	100	310

Alle veehouderijen liggen op grotere afstand dan de richtafstand uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.

4.4.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt net voor belemmeringen voor de wijziging van dit bestemmingsplan.

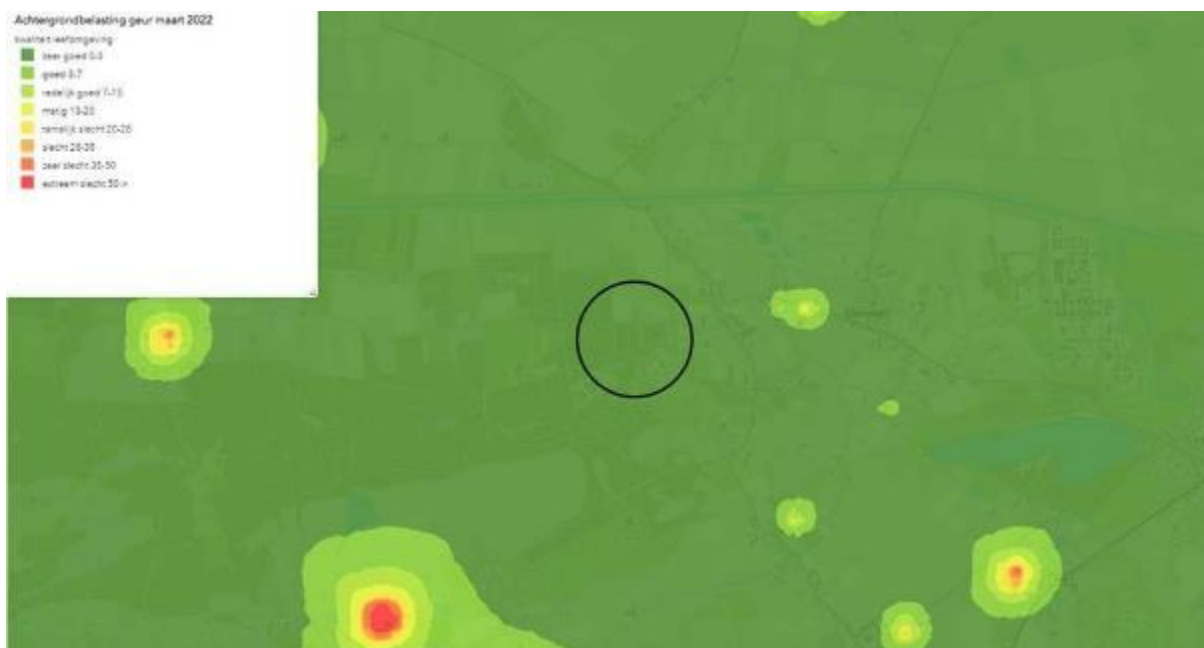
4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van woningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstand van veehouderijen in de omgeving. De achtergrondwaarden ten aanzien van geur zijn via de kaart van de omgevingsdienst met hierop de geursituatie in Noord-Brabant bepaald (zie figuur 4.2). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.



Figuur 4.2 Achtergrondbelasting geur (Bron: Omgevingsdienst)

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'Geur'.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

De eventuele risicobronnen rondom het plangebied zijn in kaart gebracht met behulp van de risicokaart (welke is geïntegreerd in de Atlasleefomgeving). Een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het projectgebied is in figuur 4.3 weergegeven.

Inrichtingen

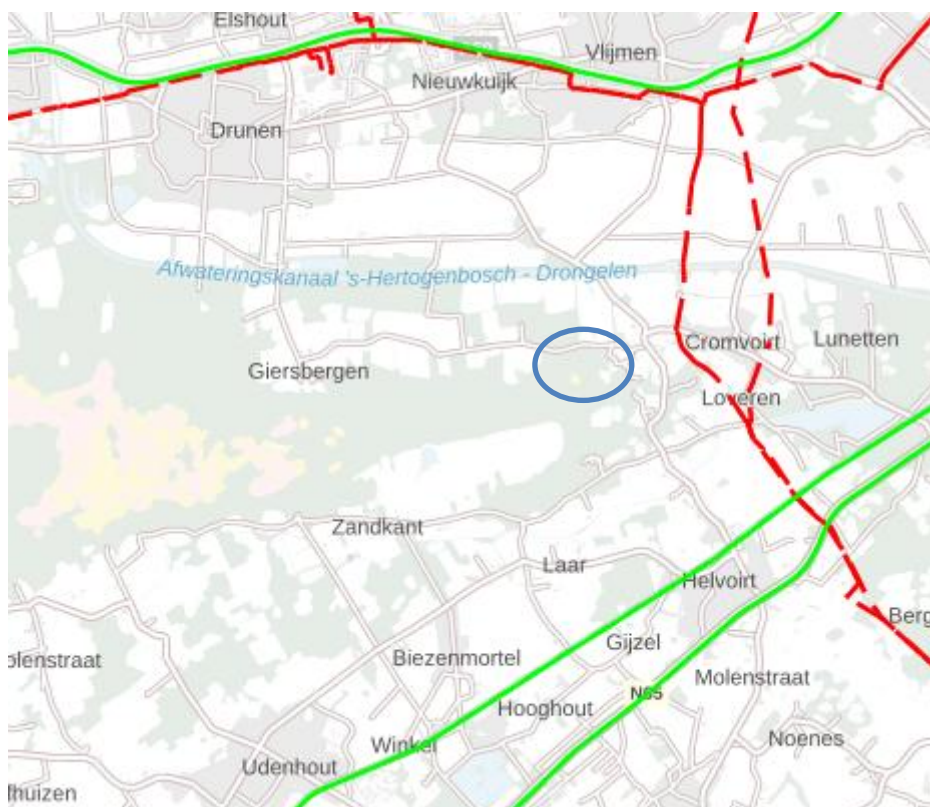
Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied of de risicocontour van een risicovolle inrichting.

Transportroutes (weg, water en spoort)

Op circa 3.1 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch. Over deze spoorlijn vindt vervoer van brandbaar en toxisch gas en (zeer) brandbare en toxische vloeistoffen plaats. Vanwege het transport van zeer toxische vloeistoffen (D4) heeft de spoorlijn een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer. Het plangebied bevindt zich hierin. De spoorlijn dient te worden opgenomen in een beknopte verantwoording van het groepsrisico.

Buisleidingen

Op circa 875 meter ten oosten van het plangebied is een aardgasleiding (Z-515-01) gelegen. Deze aardgasleiding heeft een 100%-letaliteitsafstand van 90 meter en een 1%-letaliteitsafstand van 170 meter. Het plangebied valt hier buiten.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omcirkeld)

4.7.3 Beknorte verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Ontwikkelingen binnen het invloedsgebied hebben mogelijk invloed op de hoogte van het groepsrisico. Echter is de afstand tussen het plan en de risicobron dermate groot (groter dan 200 meter), dat de wetgever heeft aangegeven dat het groepsrisico alleen beperkt verantwoord hoeft te worden. Hierdoor hoeft niet de hoogte van het groepsrisico in beeld gebracht te worden, maar enkel nog de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Veiligheidsregio

Voor kwetsbare objecten gesitueerd buiten de 325 meter van het spoor en de wegen, maar nog wel binnen het invloedsgebied van toxische stoffen, geldt dat op een dergelijke afstand een ontwikkeling geen invloed meer heeft op de omvang van het groepsrisico. Het bestrijdbaarheidvraagstuk speelt hier niet of nauwelijks, omdat de bestrijding bij de bron plaatsvindt op ruime afstand van het plangebied. Binnenplannen zou enkel nog aandacht kunnen worden besteed aan beheersbaarheidmaatregelen om de gevolgen van een toxisch scenario tegen te gaan, zoals mechanische afsluiting van gebouwen. In overleg met de regionale brandweer/Veiligheidsregio kunnen deze aspecten nader worden besproken.

Zelfredzaamheid

Met de term “zelfredzaamheid” wordt bedoeld: het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen bij (een dreiging van) een gevaarlijke situatie. Bij het bepalen van de mate van zelfredzaamheid spelen onder andere de fysieke gesteldheid en zelfstandigheid van de aanwezigen, de alarmeringsmogelijkheden en vluchtmogelijkheden een rol.

Het plangebied ligt alleen binnen effectafstand van het scenario toxische wolk. De kans daarop is klein. Mocht het toch gebeuren dan is binnen schuilen de beste zelfredzame strategie. Het ligt in de verwachting dat de aanwezige personen in voldoende mate zelfredzaam zullen zijn om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen mogelijk om de zelfredzaamheid verder te verbeteren, zoals het toepassen van risicocommunicatie en het verbeteren van de ontvluchtbareheid, zodat van de risicobron af gevlucht kan worden. Er zijn in dit geval per gebouw meerdere vluchtroutes mogelijk door de ligging in het bos, met weinig obstructies om in alle richtingen te vluchten. De mate van zelfredzaamheid wordt al met al voldoende geacht.

Bestrijdbaarheid

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident met toxische stoffen te beperken. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Het plan heeft geen invloed op de mogelijkheden tot bestrijding bij de bron. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

4.7.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'externe veiligheid'.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura

2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een Quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het doel van dit plan is om permanent wonen juridisch mogelijk te maken in al bestaande woningen, die voor een groot gedeelte al permanent bewoond worden. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, aangezien de concrete werkzaamheden door de bestemmingsplanwijziging zich beperken tot het aanplanten van struweel.

Alleen wordt geadviseerd om onderzoek te doen naar stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

4.8.3 Onderzoek stikstofdepositie Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Wel bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied aangrenzend aan het plangebied, namelijk het gebied “Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen”.

Het plan voorziet in de wijziging van 36 recreatiewoningen in permanente woningen. Planologisch is bepaald dat burgerwoningen een grotere verkeersgeneratie hebben dan recreatiewoningen. Onderzocht moet worden of de stikstofdepositie daardoor toeneemt. Op basis daarvan is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 4.1.1.) waarbij de huidige en nieuwe situatie ten aanzien van de woningen op het terrein is beschreven. Uit dit onderzoek blijkt dat slechts sprake is van een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen. Op basis van dit onderzoek is een Aeriusberekening uitgevoerd. Uit de Aeriusberekening volgen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Het plan leidt niet tot significante nadelige gevolgen voor de nabij gelegen Natura 2000 gebieden.

4.8.4 Conclusie

Het doel van dit plan is om permanent wonen juridisch mogelijk te maken in al bestaande woningen, die voor een groot gedeelte al permanent bewoond worden. Gelet op de potentiële ecologische waarden kan dit in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

In het plangebied worden bestaande recreatiewoningen omgezet naar reguliere woningen. In het plangebied is een recreatieve verblijfsfunctie al toegestaan en wordt deze ook al uitgeoefend. Dit maakt het in de huidige situatie al mogelijk dat personen zich voor meer dan 2 uur per etmaal in het gebied bevinden. Dit is inherent aan locaties waar recreatiewoningen zijn toegestaan. Feitelijk wordt er op veel plekken permanent bewoond.

Op basis van het huidige gebruik en de geldende planologische mogelijkheden in het plangebied kan hierdoor ervan uit worden gegaan dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling qua bodem. Indien in de toekomst sloop- en nieuwbouw plaatsvindt ten behoeve van reguliere woningen, zal in het kader van de vergunningsaanvraag een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Bij voorgenomen ontwikkeling van de transformatie van een recreatiewoning naar een reguliere woning is dit niet noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap de Dommel

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

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

Keur Waterschap De Dommel

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewater-systeem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeentelijke Rioleringsplan 2018-2023

Het gemeentelijk water en rioleringsbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2023. Dit heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2017 vastgesteld. Daarnaast beschikt de gemeente ook over een aantal verordeningen: de verordening op de heffing en invordering van de rioolheffing, de aansluitverordening en de hemelwaterverordening. Hierin zijn de nieuwe regels vastgelegd. In het Gemeentelijk Rioleringsplan is in ieder geval de voorkeurs-volgorde voor riolering opgenomen.

4.10.2 Doorwerking plangebied

Grondwater

Het plangebied is gelegen op circa 5,67 m – 6,70 m +NAP. Voor het plangebied kan worden gesteld dat de locatie gelegen is in een gebied waarvoor een matige/goede infiltratiemogelijkheid verwacht wordt. De grondwaterstand ter plaatse varieert tussen de 2,8 m +NAP en 4,7 m +NAP. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging.

Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen oppervlaktewateren welke opgenomen zijn in de leggerkaart van het Waterschap De Dommel.

De meest nabijgelegen B-watgang bevindt zich ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg de Distelberg. De meest nabijgelegen A-watgang bevindt zich op circa 230 meter ten noorden en circa 250 meter ten westen van het plangebied. In de A-watgangen zijn enkele waterstaatswerken gelegen in de omgeving van het plangebied.

Hemelwater

Ten aanzien van de zorgplicht voor regenwater is in het rioleringsplan aangegeven dat de perceeleigenaar primair zelf verantwoordelijk is voor de verwerking van hemelwater op zijn/haar terrein. Zoals hiervoor eerder is behandeld, maken de waterschappen in de Keur bij het stellen van eisen onderscheid tussen situaties waarbij de verharding al dan niet meer dan 500 m² toeneemt. Daar waar mogelijk en doelmatig moet minimaal 15 mm waterberging worden gemaakt ten opzichte van het totale verharde oppervlak. Gemeente Vught maakt dit onderscheid niet.

De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust op de perceeleigenaar:

- Als het een perceel in het buitengebied betreft;
- Als op het perceel terreinverharding wordt aangebracht of aangepast en het mogelijk is het regenwater van de verharding en dakoppervlak, te infiltreren:
 - via de verharding of;
 - via aan te brengen of aan te passen groenzones rond de verharding;
- Als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is, én:
 - het perceel direct aan oppervlaktewater grenst;
 - óf het perceel goede infiltratiemogelijkheden heeft én het perceel groter is dan 400 m².

In dergelijke gevallen kan de perceeleigenaar het hemelwater zelf verwerken.

Dit bestemmingsplan is uitsluitend gericht op het omzetten van een recreatieve bestemming naar een bestemming waarbinnen permanent gewoond mag worden. In de regels van het bestemmingsplan is geborgd dat het een buurtschap blijft met kleinschalige woningen. Ook is geregeld dat de bestaande wegen niet verhard mogen worden.

Momenteel wordt het hemelwater of geïnfiltreerd in de grond of gebruikt als grijswater. Hierin verandert niets.

Afvalwater

Binnen het plangebied is een drukriool aanwezig, waar het afvalwater op wordt geloosd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019

van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Op 19 mei 2022 heeft de Gemeenteraad van Vught het beleidskader archeologie 2022 vastgesteld. Het beleidskader omvat archeologische verwachtings- en beleidskaarten en per verwachtingswaarde normen wanneer archeologisch onderzoek wordt vereist bij een bepaalde mate van bodemverstoring. Dit beleid geldt voor de gehele gemeente en overstijgt daarmee de plangrenzen van de verschillende onderliggende bestemmingsplannen. Op 6 april 2023 heeft de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan Archeologie vastgesteld, waarin de planologisch juridische borging is geregeld.

4.11.2 Onderzoek

Het plangebied ligt volgens het paraplubestemmingsplan Archeologie grotendeels in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5) . Aan de oostelijke rand van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4).

Er zijn normen opgenomen, die bepalen of archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op gronden met een hoge archeologische waarde is onderzoek verplicht bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en bij een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld. Op gronden met een middelhoge archeologische waarde is onderzoek verplicht bij het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en bij een bodemverstoring dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op het omzetten van een recreatieve bestemming (met verblijfsrecreatie) naar de bestemmingen ‘Wonen – Woonbos’ en ‘Bos’, waar permanent wonen wordt toegestaan. Er zullen naar verwachting geen bodemingrepen plaatsvinden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In de toekomst kunnen natuurlijk wel bodemingrepen uitgevoerd worden. Door het opnemen van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Archeologie 5’ is geborgd dat dan eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

4.11.3 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt voor geen belemmering met het planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

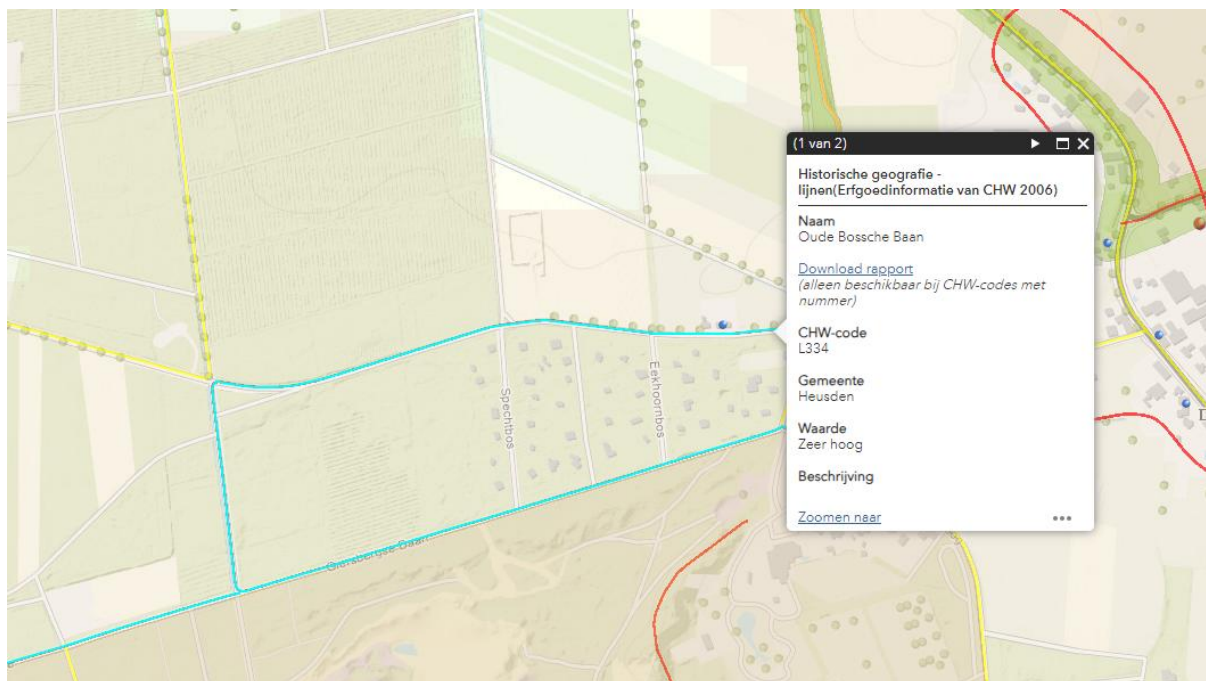
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het beleid van de provincie gericht op behouden en versterken van cultuurhistorische waarden in het gebied. Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) zijn de lijnstructuren rondom het projectgebied als waardevol beschouwd (zie ook figuur 3.4). De lijnstructuren worden niet aangetast. De voorgenomen ontwikkelingen zorgen juist voor een behoud en versterking van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gebied.



Figuur 4.3 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant)

De bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten blijven gehandhaafd en worden aangevuld met passende elementen die dienen als basis voor het landschapsontwerp. De bestaande kwaliteiten zijn bijvoorbeeld monumentale eiken op de perceelsgrenzen, landelijke halfverharde brede wegen en veel groen in de vorm van bosschages.

4.12.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen vanuit het aspect 'cultuurhistorie'.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Plan m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit zoals opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Er is geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om permanente bewoning in het buurtschap Distelberg - Giersbergsebaan mogelijk te maken.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Vught 2022', dat op 21 juli 2022 is vastgesteld. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Vught nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels opgenomen over bestaande bebouwing, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten en over ondergronds bouwen. Ook bevat het betreffende artikel een nadere eisenregeling en een 10% regeling (afwijken).
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd. Verder bevat het betreffende artikel een afwijkingsbevoegdheid voor aan huis gebonden beroep en/of bedrijf en een regeling over de mogelijkheden van kamerverhuur.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gaat om de volgende aanduidingen: attentiezone waterhuishouding, Natuur Netwerk Brabant, te verwijderen Natuur Netwerk Brabant, struweelzone, beperkingen veehouderij, groenblauwe mantel en stalde-rijsgebied.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: er is 1 overige regel opgenomen. Het is de bepaling, dat maximaal 40% van de totale oppervlakte van een kadastraal perceel mag worden aangewend voor bouwwerken, tuin, half-verharding, verharding en parkeervoorzieningen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bestemming Bos

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Bos' gekregen. Het gaat hier allereerst om een groot deel van de 36 percelen rondom een vlak met de bestemming 'Wonen – Woonbos'. Om zo te benadrukken dat het gaat om 'wonen in het bos'. Vergunningsvrij bouwen wordt expliciet onmogelijk gemaakt. Verder geldt hier ook een voorwaardelijke verplichting voor onder andere de aanleg en onderhoud van een struweelzone.

Ook gronden die eigendom zijn van de gemeente en niet als weg worden gebruikt hebben deze bestemming gekregen.

Bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming zijn gering. Er zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde (alleen perceelsafscheidings) toegestaan.

Bestemming Verkeer - Onverhard

De bestaande onverharde wegen hebben de bestemming 'Verkeer – Onverhard' gekregen. Hier ligt ook een deel van de door de bewoners aan te leggen en te onderhouden struweelzone. De bouw mogelijkheden zijn beperkt.

Bestemming Verkeer

De Giersbergsebaan is verhard en heeft de bestemming 'Verkeer' gekregen.

Bestemming Wonen - Woonbos

De delen van de percelen, waarop de woningen zich bevinden hebben de bestemming 'Wonen – Woonbos' gekregen. Naast dat hier gewoond mag worden is de bestemming ook gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige, waterhuishoudkundige en/of abiotische waarden. De bouwregels borgen de gewenste kleinschaligheid van de bebouwing. Als basis is er voor gekozen om de bouw- en bestemmingsgrens te leggen 2 meter rondom de bestaande woning. Daar waar dit logischer is (kijkend naar de inrichting van de woning) ligt soms de bouwgrens aan enkele zijden op de gevel van de woning en aan andere zijden op 4 meter afstand.

Door deze systematiek zijn kleine uitbreidingen of kleine aanpassingen aan de woningen mogelijk, maar alleen als aan de andere regels van deze bestemming wordt voldaan, zoals de maximale oppervlakte van de woning of de regel dat vellen van een boom alleen is toegestaan als voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Verder geldt hier ook een voorwaardelijke verplichting voor onder andere de aanleg en onderhoud van een struweelzone.

Dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en 5

Conform het gemeentelijk archeologisch beleid hebben de gronden binnen het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en 5 gekregen om zo archeologische waarden te beschermen. De regels zijn overgenomen uit het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt geen bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Met de initiatiefnemers is een realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor de kosten die de gemeente maakt in het kader van de bestemmingsplanherziening is de legesverordening van toepassing.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Omgevingsdialoog
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van het opstellen van de Gebiedsvisie (zie bijlage 2) zijn er al contacten geweest met de omgeving. Een verslag daarvan is te vinden in paragraaf 5 van de visie.

Verder heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Een verslag hiervan is als bijlage gevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zal het plan gewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

