

Hoevensestraat 14
Vught

Wijzigingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Dhr. H.J.G. Hendriks

Rapportnummer:
14.124_R_01

Datum vrijgave
november 2014

Opstellers:
mr. Q.W.J. de Ruijter
T.van Kuijk, MSc.

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	4
	Vigerend bestemmingsplan	6
	Leeswijzer	7
2	HET PROJECT	8
	Beschrijving plangebied	8
	Het plan	9
3	BELEIDSKADER	13
	Rijk	13
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	13
	3.1.2 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)	13
	3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	14
	Provincie Brabant	14
	3.1.4 Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014	14
	Gemeente Vught	16
	3.1.5 Structuurvisie Vught	16
	3.1.6 Woonvisie Vught 2009-2013	17
	3.1.7 Welstandsnota Vught 1 ^e herziening 2013	17
	3.1.8 Bestemmingsplan Buitengebied 2011	20
	3.1.9 Conclusies integraal gebiedsprofiel	21
4	OMGEVINGSASPECTEN	22
	Inleiding	22
	Archeologie	22
	4.1.1 Aanleiding en doel	22
	4.1.2 Doorwerking in het plan	22
	Flora- en Fauna	23
	4.1.3 Aanleiding en doel	23
	4.1.4 Doorwerking in het plan	23
	Watertoets	23
	4.1.5 Aanleiding en doel	23
	4.1.6 Doorwerking in het plan	27
	Bodemonderzoek	28
	4.1.7 Aanleiding en doel	28
	4.1.8 Doorwerking in het plan	28
	Geur	28
	4.1.9 Aanleiding en doel	28
	4.1.10 Doorwerking in het plan	28
	Geluid	29
	4.1.11 Aanleiding en doel	29
	4.1.12 Doorwerking in het plan	29
	Externe veiligheid	29
	4.1.13 Aanleiding en doel	29
	4.1.14 Doorwerking in het plan	30
	Verkeer en vervoer	30
	4.1.15 Aanleiding en doel	30

4.1.16	Doorwerking in het plan.....	30
Luchtkwaliteit		31
4.1.17	Aanleiding en doel.....	31
4.1.18	Doorwerking in het plan.....	31
Bedrijven- en milieuzonering.....		31
4.1.19	Aanleiding en doel.....	31
4.1.20	Doorwerking in het plan.....	32
5	UITVOERBAARHEID	33
Economische uitvoerbaarheid		33
Maatschappelijke uitvoerbaarheid		33
6	JURIDISCHE VORMGEVING	34
Wijze van bestemmen		34
Toetsing aan uitwerkingsregels		34
Regels		34

1 INLEIDING

Aanleiding

Het plan is om een wijzigingsprocedure te doorlopen voor het bijgebouw wat dienst doet als tuinhuis en berging op het perceel van landgoed Elzenven aan de Hoevensestraat 14 in Vught. Het bijgebouw is niet rechtstreeks geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om binnen de aanduiding 'landgoederen' een bouwvlak toe te staan voor het bijgebouw.

Het bijgebouw wordt gebruikt voor het onderhoud en instandhouding van het landgoed. Dit bijgebouw zal niet worden bewoond.

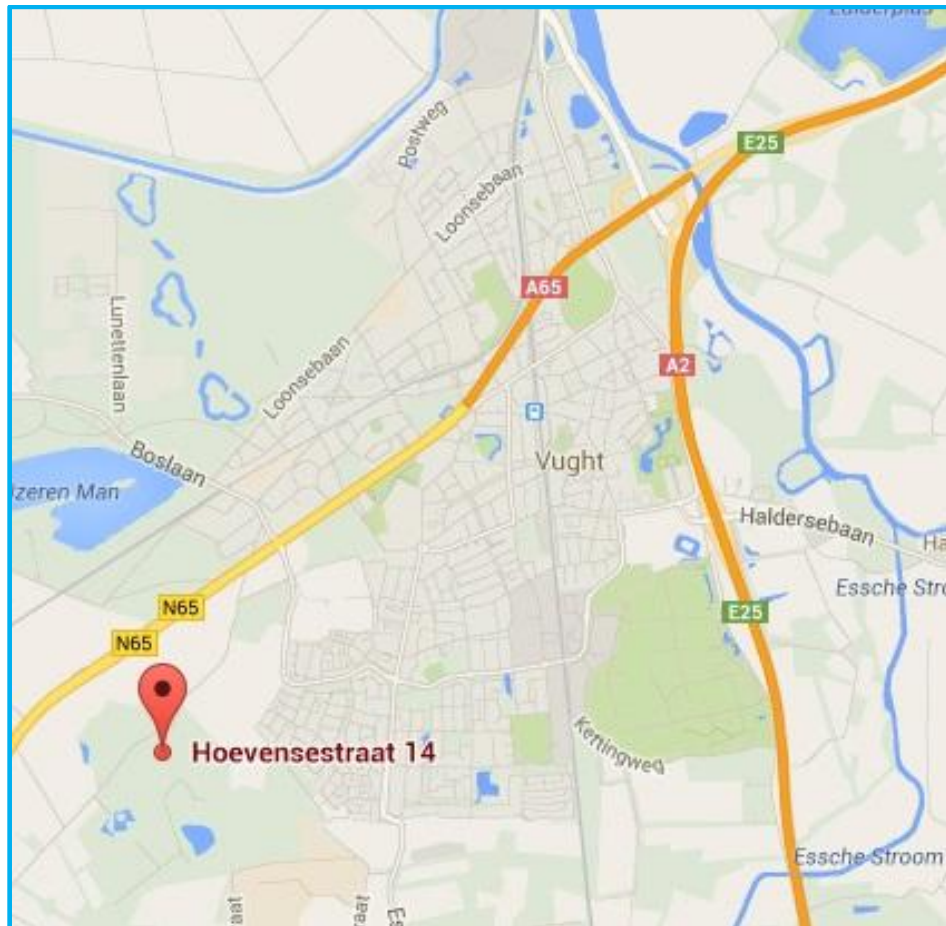


Figuur. Bijgebouw Hoevensestraat 14

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen aan Hoevensestraat 14. Landgoed Elzenven heeft planologisch gezien een omvang van 19 hectare en bestaat voornamelijk uit bos. Hierdoor hebben de percelen een zeer besloten karakter.

Op de kaart hieronder is de projectlocatie in groter verband weergegeven.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Hieronder is een meer gedetailleerde afbeelding van het landgoed Elzenven weergegeven. Het landgoed is rood gearceerd weergegeven. Binnen dit rood gearceerde gebied is het woonhuis oranje gearceerd weergegeven. Bezien vanaf de Hoevensestraat is het bijgebouw achter dit woonhuis gelegen. De locatie van het bijgebouw is hieronder met een blauwe pijl weergegeven.



Figuur. Projectlocatie landgoed Elzenven (rood gearceerd)

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan:

- 'Buitengebied 2011', vastgesteld door de raad d.d. 20 september 2012 en geheel onherroepelijk d.d. 1 mei 2014.

Wijziging bestemming

Het bestaande bijgebouw is gelegen binnen de bestemming 'Bos'. De woning heeft de bestemming 'Wonen-3'. De bijgebouwen moeten binnen deze bestemming worden opgericht. Het bijgebouw is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid binnen de aanduiding 'landgoederen' een bouwvlak toe te staan voor een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van onderhoud en instandhouding van een landgoed. Nu Elzenven is aangemerkt als een NSW landgoed kan deze wijzigingsprocedure worden toegepast.

Het voorliggende plan regelt de wijzigingsbevoegdheid. Wijzigingen dienen te voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 42.1.1. Dit wordt in paragraaf 3.1.8. uitgewerkt. Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan dient een aparte procedure te worden doorlopen. Dat is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 42.1.1. van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' en bevat de volgende voorwaarden:

- a. Het bouwvlak dient door middel van een relatieteken te worden gekoppeld aan de bestemming 'Wonen-2' of 'Wonen-3', met dien verstande dat in het geval de oppervlakte van het landgoed:
 - niet meer dan 10 ha bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 250m² bedraagt;
 - tussen de 10 en 20 ha bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 500m² bedraagt;
 - meer bedraagt dan 20ha, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 750m² bedraagt;
- b. De gronden mogen niet gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur.

Het bestaande bijgebouw voldoet aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Er is op de verbeelding een specifiek bouwvlak opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, dat met een relatieteken aan het bestemmingsvlak 'Wonen-3' is gelinkt.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsfactoren. In hoofdstuk 5 staat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid centraal. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de juridische vertaling weergegeven.

2 HET PROJECT

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van het project.

Beschrijving plangebied

Historie

Het plangebied is gelegen in de Gemeente Vught. De Gemeente Vught bestaat uit de dorpen Vught en Cromvoirt. Vught ligt op de uitloper van de lage dekzandrug Tilburg-'s-Hertogenbosch, iets minder dan vijf meter boven NAP. Daardoor ligt dit gebied enkele meters hoger dan het aangrenzende Dommeldal en het Bossche Broek.

Vught wordt voor het eerst vermeld in 1006 als Fuchte. Ver voor die tijd was de omgeving van Vught al bewoond. De strategische ligging van Vught heeft gezorgd voor een goede infrastructuur over water en land. Het 'knooppunt' leverde Vught extra bedrijvigheid op met een relatief hoog belang voor de dienstverlening. Dit zorgde voor een relatief hoog aantal welgestelden.

Grote heidepercelen zijn in cultuur gebracht door deze met bomen te beplanten. Tussen die bomen verrezen her en der de villa's die zo beeldbepalend zijn geworden voor Vught als woongemeente.

Hieronder is een afbeelding opgenomen van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart. De projectlocatie is hierin blauw omcirkeld.



Figuur. Ligging projectlocatie (blauw omcirkeld) op provinciale cultuurhistorische waardenkaart

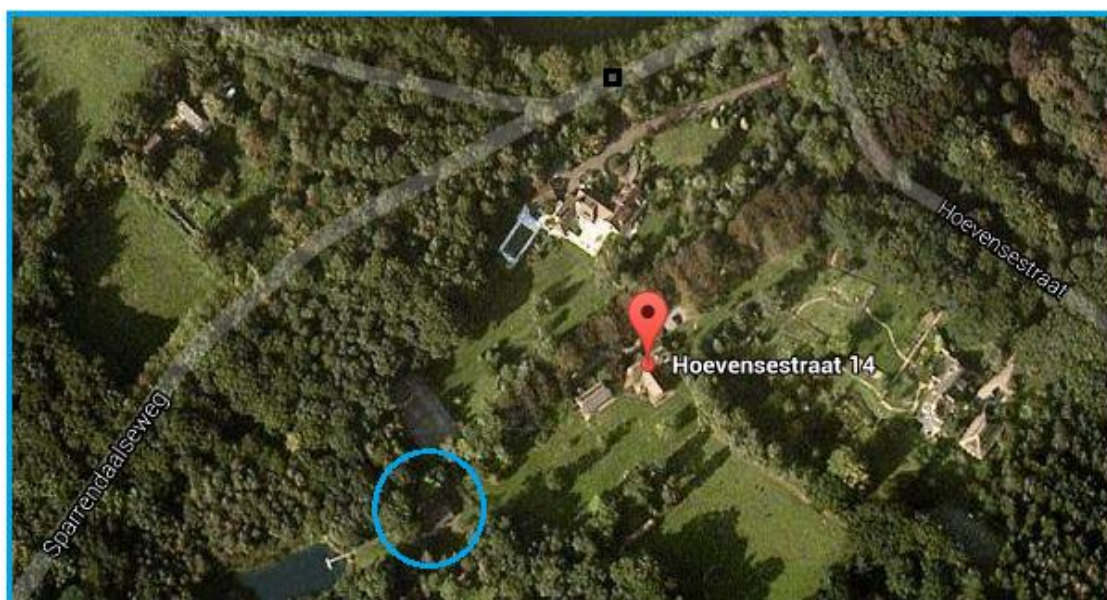
Op de afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen op de dekzandrug Tilburg-'s-Hertogenbosch. Daarnaast is het onderdeel van de regio Meierij en het landschap het Groene Woud. Het ligt ten westen van de wijk de Vughtse Hoeven en de groene omgeving staat bekend als het bos van landgoed Sparrendaal.

Locatie

De woning en de omringende gronden zijn in 1995 door de initiatiefnemer van onderhavig project aangekocht en betreffen het grootste gedeelte van de gronden die vroeger (omstreeks 1900) tot het oude landgoed Elzenburg behoorden.

Landgoed Elzenven, met een huidige omvang van 19 hectare, is gelegen in een landgoederenzone aan de zuid-westzijde van Vught. Het gebied wordt gekenmerkt door de vele bossen, waarin een aantal vennen is gelegen. Elzenven is ook voor een belangrijk deel bebost. Daarnaast zijn binnen het terrein twee vennen aanwezig.

In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk landgoederen op grote, bosrijke percelen gesitueerd. De verschillende landgoedeigenaren werken in samenwerking met het Brabants Landschap aan een gezamenlijke beheersvisie voor de landgoederenzone in zijn geheel. Deze is gericht op de instandhouding en verbetering van de natuurwaarden ter plaatse en daarmee ook aan de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederenzone in zijn geheel.

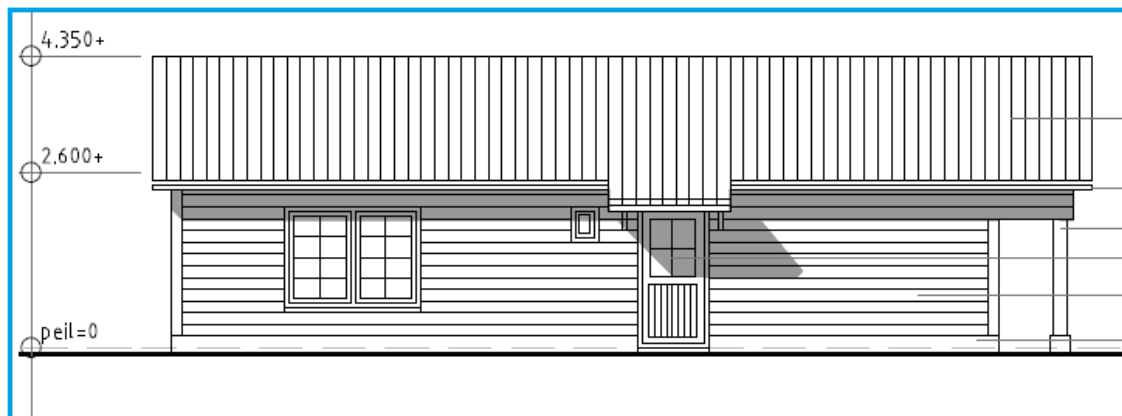


Figuur. Bosrijke omgeving rondom de projectlocatie (blauw omcirkeld)

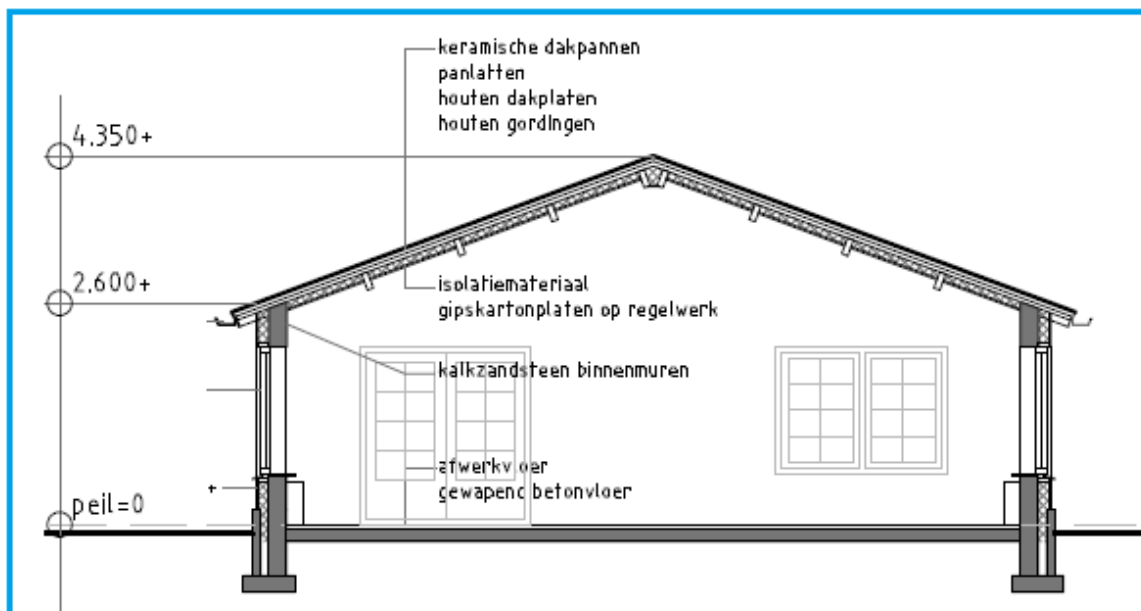
Het plan

De bedoeling is om een bouwvlak toe te staan voor het bijgebouw. Op deze manier wordt het bijgebouw positief bestemd. Hieronder staan de belangrijkste kenmerken op een rij:

- Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 125m² (13,5m x 9,2m);
- Het bijgebouw zal niet worden bewoond;
- Het bijgebouw wordt gebruikt voor de instandhouding en beheer van het landgoed.



Figuur. Tekening bijgebouw



Figuur. Tekening bijgebouw

De projectlocatie heeft een oppervlakte van 124,2m². De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Vught, nummer 3296 (ged.).

Op de volgende bladzijde is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Het gele vlak links regelt het bijgebouw en het gele vlak rechts is het hoofgebouw, de woning, op het landgoed.



Figuur. Te wijzigen bestemming voor het bijgebouw (linker vlak) naar wonen

Beide vlakken worden met een relatieteken verbonden.

Beeldkwaliteit

Het bijgebouw is gesitueerd achter het woonhuis. Het bijgebouw is niet te zien vanuit omliggende wegen vanwege het omliggende bos.



Figuur. Bijgebouw (blauw omkaderd) gesitueerd achter woonhuis

Het bijgebouw is in dezelfde stijl als het woonhuis opgetrokken. Dit betekent dat er veel met hout gewerkt is. Er is gebruik gemaakt van donkerbruine keramische dakpannen. Een houten boeiboord met gevelpannen. Houten kozijnen en houten potdekselen, beide in de kleur antraciet. De zinken dakgoot is op beugels. De dakgoot heeft een hoogte van 2,60 m. en de dakhoogte is 4,35 m.

Conclusie

Het bijgebouw is gesitueerd in een bosrijke omgeving achter het woonhuis. Het bijgebouw wordt gebruikt voor de instandhouding en beheer van het landgoed en het zal niet bewoond worden. Hierdoor voldoet dit wijzigingsplan aan de gestelde voorwaarden. Het bijgebouw is opgetrokken in dezelfde stijl als de voorliggende woning. Het bijgebouw verstoort het straatbeeld niet, aangezien het verscholen ligt in de bosrijke omgeving.

3 BELEIDSKADER

Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk: 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig'.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie, die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ten aanzien van het plangebied

De voorgestelde ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het plan voldoet aan de eis om de ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving.

3.1.2 *AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Ten aanzien van plangebied

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende plangebied. Het Barro heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig wijzigingsplan.

3.1.3 *Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken).

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig wijzigingsplan.

Provincie Brabant

3.1.4 *Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 is vastgelegd. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

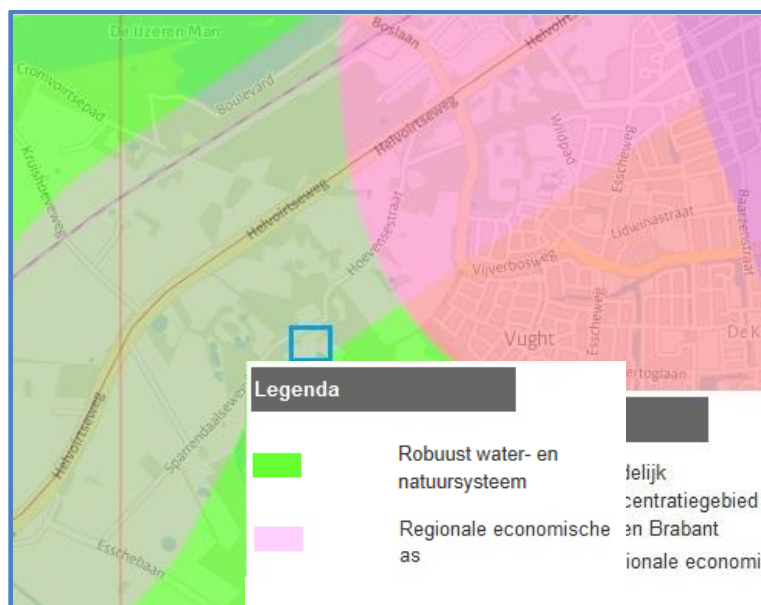
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Zoals uit het volgende kaartbeeld blijkt is de projectlocatie (blauw omkaderd) gelegen in de samentrekking van twee zoekgebieden. Het maakt deel uit van een robuust water- en natuursysteem maar ligt ook op de regionale economische as tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg.



Figuur. Uitsnede kaart 'stedelijke structuur'

Verordening Ruimte

De planlocatie valt in de groenblauwe mantel, zoals dit is vastgelegd in Verordening Ruimte Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. De opzet van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is geheel gewijzigd ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012.

In artikel 6.9 Landgoederen is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed. Daarnaast kan voorzien worden in nieuwe woningen op het landgoed. Tevens is hierbij bepaald dat de bebouwing zoveel mogelijk geconcentreerd wordt opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten. Deze regeling is op de eerste plaats bedoeld voor nieuwe landgoederen. Ook bestaande landgoederen kunnen voor het toevoegen van nieuwe woningen aan hun landgoed hier gebruik van maken.

De landgoedregeling is niet alleen bedoeld om meer natuur in het buitengebied te realiseren, maar ook om kwaliteit en allure aan het buitengebied toe te voegen. Het is daarom van belang om het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en daarbij ook de 'kwaliteit van het ontwerp' te betrekken. Onder de kwaliteit van het ontwerp wordt de eenheid tussen bebouwing en landgoed verstaan. Hierbij gaat het om eenheid in vorm en uitstraling van de aanwezige bebouwing, zoveel

mogelijk concentratie van bebouwing en de wijze waarop gebruik is gemaakt van kenmerken van de omgeving.

Artikel 3.2. van de Verordening Ruimte stelt, dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Het landgoed Elzenven is gelegen in de landgoederenzone van Vught-zuid. De verschillende landgoedeigenaren werken samen met de Stichting Het Brabants Landschap aan een gezamenlijke beheersvisie voor de landgoederenzone in zijn geheel. Deze is gericht op de instandhouding en verbetering van de natuurwaarden ter plaatse en daarmee ook aan de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederenzone in zijn geheel. Om die reden is bij de onderhavige wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' geen extra voorwaarde gesteld ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van het plangebied

Het bijgebouw is in dezelfde stijl als het woonhuis opgetrokken. Het bijgebouw is gesitueerd in een bosrijke omgeving achter het woonhuis. Het bijgebouw wordt gebruikt voor de instandhouding en beheer van het landgoed en het zal niet bewoond worden. Onderhavig initiatief sluit aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte. Het plan past daarom binnen de kaders van het provinciaal beleid.

Gemeente Vught

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende wijzigingsplan. Het gaat daarbij om de volgende ruimtelijke beleidstukken: Structuurvisie Vught, Woonvisie Vught, Welstandsnota 2011 en het bestemmingsplan Buitengebied 2011.

3.1.5 *Structuurvisie Vught*

De Gemeente Vught heeft in 2013 een nieuwe structuurvisie opgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de komende 10 tot 15 jaar vastgelegd. De structuurvisie vormt de basis voor nieuwe ontwikkelingen en wordt concreet doorvertaald in bestemmingsplannen.

De 'Vughtse identiteit' is omschreven in de structuurvisie. 'Wie aan Vught denkt, denkt aan landgoederen, het oorlogsverleden met Kamp Vught en aan wonen met allure.'

De Gemeente Vught positioneert zich met 'het beeld van allure, kwaliteit en landgoederen' binnen de 'mozaïekmetropool', 'de kennis langs de A2' en de 'groene mantel'.

De gemeente wil in de toekomst haar kwaliteiten verder uitbouwen. Zo wil zij een sterke woongemeente zijn en haar kwaliteiten benutten om de aantrekkelijkheid te borgen en te verbeteren.

Ook is er een passage opgenomen over beleidsuitgangspunten in de landgoederenzone:

- Op de landgoederen bestaat de mogelijkheid voor rood voor groen ontwikkelingen, zoals een ondergeschikte woonfunctie of combinaties van wonen en zorg. Bij nieuwe

ontwikkelingen wordt gestuurd op de openheid en de kenmerkende waarden op het landgoed.

Ten aanzien van het plangebied

Onderhavig initiatief sluit aan bij de 'Vughtse identiteit' omdat het bijgebouw van belang is voor de instandhouding van het landgoed. De versterking van het landgoed past bij het beeld hoe de Gemeente Vught zich wil positioneren. Het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

3.1.6 Woonvisie Vught 2009-2013

De woonvisie van de Gemeente Vught is een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld.

De Gemeente Vught kiest er in de Woonvisie voor om het eerder geformuleerde motto 'kwaliteit en duurzaamheid' te handhaven. Kwaliteit is zeker aanwezig in de gemeente. Fysieke duurzaamheid betreft het bouwen en verbouwen met respect voor het milieu, maar ook rekening houdend met de levensloop van bewoners en met mogelijk toekomstige eisen aan de woning en de woonomgeving.

Ten aanzien van het plangebied.

Dit initiatief sluit aan bij het motto 'kwaliteit en duurzaamheid'. Het plan past daarmee goed in het streven van de Gemeente Vught en de ruimtelijke beleidskaders die zijn gesteld.

3.1.7 Welstandsnota Vught 1^e herziening 2013

Het gemeentelijk welstandsbeleid is vastgelegd in de 'Welstandsnota Vught 1^e herziening 2013'. De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten van Vught en de keuzes, die hebben geleid tot dit Vughtse beleid.

De welstandsnota biedt ruimte voor de karakteristieken van de gemeente én de vrijheid van de burgers. Er zijn heldere beoordelingscriteria opgesteld en welstandsvrije gebieden aangewezen. Dit onderschrijft de gewenste situatie: snellere processen en minder regeldruk met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Het onderhavig plangebied ligt in het buitengebied van Vught. Hierdoor valt het binnen de welstandsnota in niveau 1 waarbij een volledige welstandstoets plaatsvindt. De beoordelingsaspecten zijn: algemeen, situering, massa en vorm, kleur en materiaalgebruik (in hoofdzaak).

Voor de volgende veel voorkomende bouwwerken, zoals bijgebouwen, zijn sneltoetscriteria ontwikkeld. Indien een bouwwerk voldoet aan de welstandsvrije of sneltoetscriteria kan dit bouwplan worden afgedaan door een daartoe gemandateerde ambtenaar.

Het bijgebouw past, onder meer, niet binnen de sneltoetscriteria omdat het bijgebouw een oppervlakte van 125 m² heeft en de criteria bedoeld zijn voor bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 30 m².

Op de volgende pagina zijn de beleidsuitgangspunten uit de welstandsnota weergegeven.

Beleidsuitgangspunten Welstand

Welstandsniveau

Het buitengebied is ingedeeld in de categorie welstandsniveau 1.

Beoordelingscriteria bebouwingsthema "Landgoederen", "traditionele boerderijen", "(agrarische) bedrijven in het buitengebied" en "woningen"

Algemeen

- De architectonische samenhang staat bij elke ingreep voorop.

Plaatsing en situering

- In een lint moet de openheid tussen twee bebouwingselementen of complexen bewaard blijven. De bebouwing dient aan te sluiten bij de (al dan niet historisch bepaalde) structuurlijnen in het landschap.
- Bij (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met het algemene gebiedskarakter.
- De positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend.
- De beleving van onderlinge afstanden tussen de gebouwen is belangrijker dan de vorming van een wand.
- Het bebouwingsbeeld wordt bepaald door een reeks van individuele bouwmassa's.
- Landgoedbebouwing is in principe monumentaal en dient te worden getoetst als ware het een rijksmonument.
- Landgoed: Behoud van representatieve bouwmassa's omgeven door een landschappelijke inrichting van tuinen.

Massa- en vorm

- Bij renovatie of (vervangende) nieuwbouw conformeert het bouwwerk zich wat betreft massa en hoofdvorm aan de bebouwing in de omgeving.
- Aanbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- Uitbouwen zijn in hoofdvorm en kap afgestemd op die van het hoofdgebouw.
- Traditionele boerderij: bij renovatie dient te oorspronkelijke vorm(geving) het uitgangspunt te zijn.
- Traditionele boerderij: de hoofdvormen, die moeten bestaan uit liggende staafvormige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, oplopende kappen, dienen ervoor te zorgen dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek.

Kleur- en materiaalgebruik

- Het kleur- en materiaalgebruik is ondergeschikt en dient zodanig toegepast te worden dat deze de architectuur ondersteunt. Tevens is het beeld ter plaatse mede bepalend voor de keuze van de kleur.
- Het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan het behoud van de kenmerken van het gebied, ondanks de (actuele) aanpassingen.

Figuur. Criteria horend bij categorie welstandsniveau 1

Het volgende bebouwingsbeeld is van toepassing op een 'Landgoed':

- Ieder landhuis heeft zijn eigen oorsprong en verschijningsvorm. Binnen een bouwstijl zijn de materialisering, detaillering en positionering op het landgoed op elkaar afgestemd. Het aandeel van het onbebouwde goed is net zo belangrijk als het bebouwde.

Ten aanzien van het plangebied

Zoals uit het voorgaande blijkt dient een volledige welstandstoets plaats te vinden. Het bijgebouw is op 8 juli 2014. voorgelegd aan de welstandscommissie.

De welstandscommissie heeft het plan beoordeeld volgens artikel 9.1 van de Bouwverordening en de criteria zoals genoemd in Welstandsnota Vught 1^e herziening 2013'.

Het advies van de welstandscommissie luidt:

Het bijgebouw is bescheiden uitgevoerd en past in zijn omgeving. De commissie is akkoord.

3.1.8 Bestemmingsplan Buitengebied 2011

De Gemeente Vught heeft een bestemmingsplan vastgesteld voor het gehele buitengebied. Hierin ligt vast wat de best passende functie van de grond is met daarbij behorende regels omtrent het gebruik van de grond en de zich daarop bevindende opstallen.

De ontwikkelingen die plaatsvinden in het buitengebied komen voort uit initiatieven van mensen in het buitengebied. Door deze zaken niet rechtstreeks te regelen in het bestemmingsplan is er ruimte voor initiatieven en flexibiliteit.

Wonen-3

Wonen-3 zijn woningen die onder andere gerealiseerd zijn op landgoederen (zie paragraaf 4.4.2). De inhoud van de woning mag maximaal de inhoud die de bestaande legaal aanwezige woning heeft op het moment van vaststelling van dit plan. De goothoogte mag in principe maximaal 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen. Onderkelding is toegestaan direct onder de woning. Voor de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning geldt een gezamenlijke oppervlakte van 80 m² vloeroppervlakte of 20% van de inhoud van de woning. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen. Per woning is 1 paardenbak toegestaan.

Figuur. Passage 'Wonen-3' uit bestemmingsplan Buitengebied 2011

Binnen de aanduiding landgoed zijn bouwwerken ten behoeve van het onderhoud en instandhouding van het landgoed toegestaan tot 250 m² bij een landgoed van maximaal 10 ha. Bij een landgoed van 10-20 ha: 500m² en bij een landgoed groter dan 20 ha is 750 m² toegestaan.

Figuur. Passage 'Landgoederen' uit bestemmingsplan Buitengebied 2011

Ten aanzien van het plangebied

Het landgoed Elzenven is planologisch gezien 19 hectare groot. Hierdoor zijn bijgebouwen en bouwwerken ten behoeve van het onderhoud en instandhouding van het landgoed toegestaan tot 500m². Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 125m² (13,5m. x 9,2m.). De goothoogte van het plan is 2,60m. en de bouwhoogte is 4,35m. De oppervlakte en hoogten voldoen aan de bestemming 'Wonen-3'.

Het bouwwerk is bestemd voor onderhoud en instandhouding van het landgoed. Daarnaast heeft het een oppervlakte van 125m². Ook de goothoogte en bouwhoogte zijn conform het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Dit plan voldoet aan de voorwaarden voor de bestemming 'Wonen-3'.

3.1.9 Conclusies integraal gebiedsprofiel

Het landelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid benadrukken het zorgvuldig omgaan met de leefomgeving. Er wordt dan ook voldaan aan de eis, dat de bebouwing geconcentreerd wordt opgericht, en dat de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden van het landgoed niet worden aangetast. Het plan sluit aan op de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

Het Europese Verdrag van Malta (1992) is in de Nederlandse wetgeving onder meer verankerd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) als onderdeel van de Monumentenwet 1988. Op basis hiervan dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg staat in het teken van het behoud en het beheer van het archeologisch erfgoed. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het archeologisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch geografische en historisch bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992).

4.1.2 Doorwerking in het plan

De Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant maakt deel uit van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Deze kaart geeft een indicatieve archeologische waarde.

De Aardkundige Waardenkaart Noord-Brabant typeert het gebied als een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde of een gebied met geen archeologische verwachtingswaarde.

Hierdoor is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Bij het aantreffen van archeologische waarden in deze gebieden dient hiervan melding gemaakt te worden conform de monumentenwet.

Conclusie

Omdat het plan geen grondroeringen met zich mee zal brengen is nader onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast kent het plangebied op basis van bureau-onderzoek een lage verwachtingswaarde. Vervolgonderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de Gemeente Vught, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Flora- en Fauna

4.1.3 Aanleiding en doel

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

In de Flora- en Faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van bestemmingsplannen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

4.1.4 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zo'n 3,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd 'Loonse- en Drunense Duinen en Leemkuilen'. Het realiseren van het bijgebouw aan de Hoevensestraat 14 zal geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied gelet op de afstand en de aard van de veranderingen.

Natuurwaarden

Binnen het plangebied zijn opgaande begroeiingen aanwezig, het betreft met name tuinbeplantingen. Het is mogelijk dat enkele algemeen beschermde planten- en zoogdiersoorten in het plangebied voorkomen. Het gaat dan met name om algemene vogelsoorten, waarvan de nestplaats beschermd is door de Flora- en Faunawet. Gelet op het feit dat het een bestaand bijgebouw betreft, zal de natuur niet aangetast worden. Ook zal er geen verbouwing plaatsvinden, waardoor eventueel voorkomende vleermuizen niet zullen worden verstoord.

Conclusie

Aangezien onderhavig plan de bestemming behelst van een bestaand bijgebouw is een aanvullend onderzoek naar beschermde plant- of diersoorten niet noodzakelijk.

Watertoets

4.1.5 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt

voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Beleid waterschap en gemeente

Aangezien het waterbeheer in Vught is opgedragen aan het Waterschap De Dommel dient rekening te worden gehouden met het vigerende beleid van het waterschap. Relevant beleid voor de Gemeente Vught is de Keur van het waterschap (2009), beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (2007), beleidsnota 'beheer en onderhoud Stedelijk water' (2003) en Waterbeheersplan III 2010-2015 'krachtig water' (2009). De volgende strategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Uitgangspunt in het huidige beleid van gemeente, waterschap en provincie is dat planontwikkeling dient aan te sluiten bij een duurzaam integraal waterbeheer. Dit betekent dat, mede gelet op de handreiking watertoets van Waterschap De Dommel (september 2010):

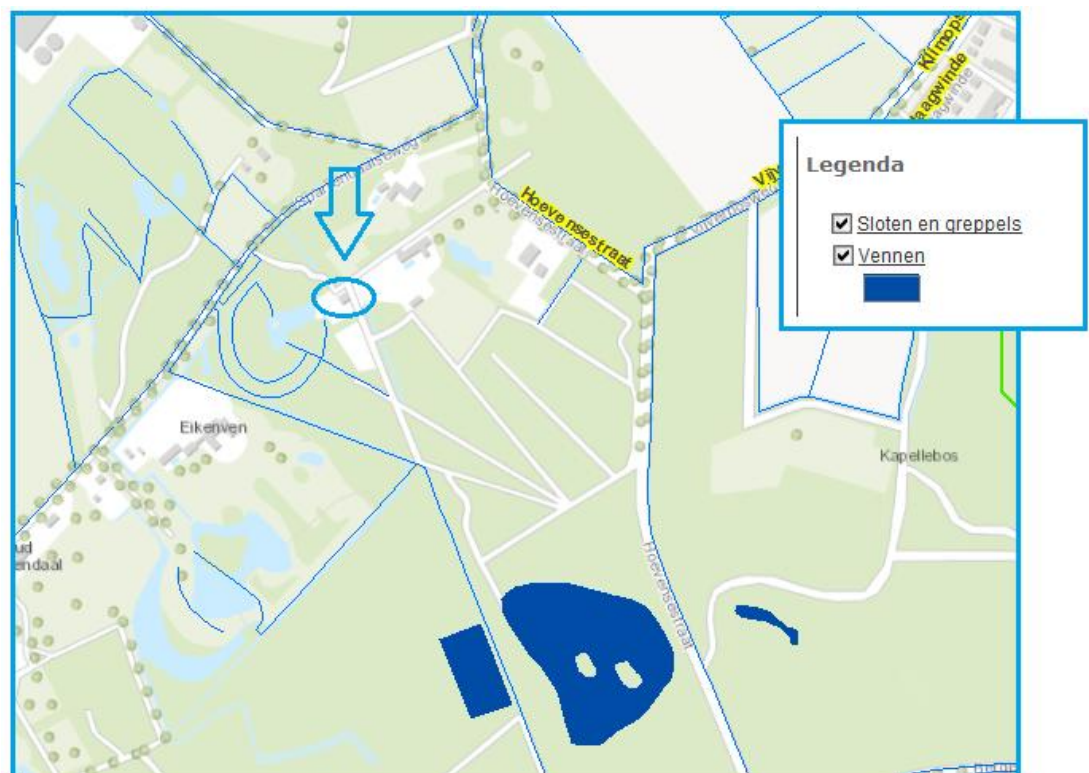
- grondwaterneutraal gebouwd moet worden;

- geen negatieve verstoring van de grondwaterstanden en -stromingen mag worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en het boven- en benedenstrooms gelegen gebied te voorkomen;
- het regenwater binnen het onderzoeksgebied hergebruikt moet worden, als dit niet mogelijk is moet het water indien mogelijk worden afgekoppeld van de riolering, bij voorkeur door infiltratie en anders door buffering of berging;
- het verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt wordt;
- maatregelen getroffen moeten worden ter voorkoming van grondwatervervuiling;
- het gebruik van uitloogbare materialen die in direct contact kunnen komen met hemelwater is niet toegestaan.

Oppervlaktewater

Op Landgoed Elzenven zijn twee vennen aanwezig. Het grotere ven is gelegen ten zuiden op 375m van het plangebied. Het kleine ven is ten westen van het plangebied gelegen op 40m van het plangebied. Het ven is lager gelegen dan het bijgebouw. De bodemopbouw ter plaatse bestaat uit gooreerdgronden met daaronder een leemlaag. Door de gooreerdgronden stroomt het water makkelijk richting het ven. Door de daaronder liggende leemlaag zakt het water niet verder de bodem in, maar stroomt het water richting het ven.

Hieronder is de ligging van de sloten en vennen ten opzichte van het plangebied weergegeven (<http://atlas.brabant.nl/wateratlas>).



Figuur. uitsnede wateratlas

Zoals te zien is op de afbeelding zijn er geen dijklichamen aanwezig in of in de directe nabijheid van het plangebied. In het plangebied zelf komt geen oppervlaktewater voor.

Het hemelwater dat van het dak van het bijgebouw komt wordt afgevoerd naar het ven dat ten zuidwesten van het plangebied ligt, op 40 m afstand.

Oppervlakteverharding

Het gebouw heeft een oppervlakte van 125m² (13,5m. x 9,2m.). Het is een bestaand gebouw en een bestaande situatie. Er zal dan ook geen extra oppervlakteverharding plaatsvinden.

Grondwater

In de wateratlas van Brabant is alle kennis gebundeld over het watersysteem.

De grondwaterstanden liggen tamelijk diep. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt circa 80 tot 100cm beneden het maaiveld (wateratlas Provincie Noord Brabant). De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand ligt 80 tot 140cm beneden het maaiveld.

Het onderzoeksgebied en de directe omgeving worden niet aangemerkt als natte natuurparels, beschermingsgebied voor natte natuurparels of als zone met een ecologische hoofdstructuur.

Daarbij is het onderzoeksgebied ook geen waterwingebied, geen

grondwaterbeschermingsgebied en ligt het ook niet binnen een beschermingszone binnen de inname van een drinkwaterpunt.

Bodemopbouw

Tabel: geohydrologische schematisatie

Typering	Textuur	Formatie	Dieptetraject (m-NAP)	Geohydrologische gegevens
Holocene deklaag	Slibhoudende zanden, leemlagen, veen	Nuenengroep en Holocene	+6 tot ca. -25	kD = 150 m2/dag
1e watervoerend pakket	(zeer) grove grindhoudende zanden	Veghel en Sterksel	-25 tot -70	kD = 3.100 m2/dag
1e scheidende laag	Matig grove tot grove zanden	Kedichem en Tegelen	-70 tot -115	
2e watervoerend pakket	Fijne tot grove zanden, afgewisseld met kleilagen	Tegelen en Icenien	-115 tot -190	kD = 1100 m2/dag
Scheidende laag	Fijne slibhoudende zanden met schelpgruis	Marien Tertiair	> -190	

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Het water- en rioleringsbeleid van de gemeente Vught is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017'. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is op 1 januari 2012 in werking getreden en is geldig tot en met 31 december 2017. In dit plan is

verwoord hoe de gemeente Vught invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijke belang in Vught vertaald naar doelstellingen voor de watertaken. Hierdoor is de gemeente voor de komende planperiode tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

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

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is opgenomen dat voor percelen die zijn gelegen in het buitengebied, de perceeleigenaar, in dit geval de initiatiefnemer, zelf verantwoordelijk is voor de gescheiden afvoer van hemelwater.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat de ontwikkeling van kleine ruimtelijke plannen slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem. De omvang van het verharde oppervlak van een ruimtelijk plan kan zodanig klein zijn dat het effect dat het plan heeft op het watersysteem, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet meer in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen). Bovendien zal in vele gevallen technische oplossingen worden bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn. Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen), waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m², vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk. Bij goed infiltreerbare ondergrond verdient het aanbeveling om het hemelwater te laten infiltreren. Als er in de nabijheid open water aanwezig is, is het van belang dat het hemelwater hierop wordt aangesloten. In de 'Handreiking Watertoets' van maart 2011 wordt aangegeven dat voor plannen waar minder dan 500 m² wordt verhard, een infiltratieonderzoek niet noodzakelijk is.

Het bestaande bijgebouw is, wat betreft vuil water, aangesloten op de drukriolering van de Hoevensestraat. De stroomrichting van het vuilwater is naar het noordoosten; van het bijgebouw richting de Hoevensestraat.

Gelet op het feit dat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak in het landelijk gebied is het plan waterhuishoudkundig gezien niet relevant. Derhalve hoeft de 'watertoets' niet verder 'doorlopen' te worden.

Bodemonderzoek

4.1.7 Aanleiding en doel

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek dient worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan of wijzigingsplan rekening gehouden dient te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan. De bodemtoets dient te worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

In een bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van artikel 2.4 sub d Regeling omgevingsrecht bij een aanvraag voor een bouwactiviteit rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

4.1.8 Doorwerking in het plan

Er zullen geen grondroeringen plaatsvinden. Ook zal het bijgebouw niet bewoond worden, waardoor de verblijftijd beperkt is. Een historisch of verkennend bodemonderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

Geur

4.1.9 Aanleiding en doel

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, zoals een woning.

4.1.10 Doorwerking in het plan

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor onderhavig plan omdat er in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderij gevestigd is.

Geluid

4.1.11 Aanleiding en doel

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidhinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van het akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

4.1.12 Doorwerking in het plan

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaizones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidsgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een wijzigingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit wijzigingsplan maakt een bijgebouw mogelijk dat gebruikt wordt voor de instandhouding en beheer van het landgoed. Dit bijgebouw wordt aangemerkt als 'niet geluidsgevoelig' in de Wet geluidhinder.

Conclusie

Het bijgebouw wordt aangemerkt als 'niet geluidsgevoelig'. Hierdoor is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

4.1.13 Aanleiding en doel

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het doel van de toets op de externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich mee brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief op specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld. Ook moet dan een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ontwikkeling te verantwoorden.

4.1.14 Doorwerking in het plan

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Provinciale Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd waarop het Bevi van toepassing is.

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

Verkeer en vervoer

4.1.15 Aanleiding en doel

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid.

4.1.16 Doorwerking in het plan

De realisatie van een bijgebouw wat gebruikt wordt voor de instandhouding en beheer van het landgoed, zorgt niet voor een onevenredige toename van het verkeer. De aanwezige weg kan de verkeersstroom prima aan. Verder is het pand goed te bereiken met de fiets. Nader onderzoek naar verkeersstromen is daarom niet noodzakelijk, daarvoor is het plan uit oogpunt van verkeersgeneratie te beperkt qua omvang en invloed.

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

4.1.17 Aanleiding en doel

In de Wet milieubeheer zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteit opgenomen. Hierin zijn, onder andere, de kaders vastgelegd voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het luchtkwaliteitonderzoek dient te zijn uitgevoerd voor vaststelling van het wijzigingsplan.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Als een project voor één stof de 3%- grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. De 3%-norm betekent concreet:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

4.1.18 Doorwerking in het plan

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling van een bijgebouw valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën en gevallen. Onderhavig plan is niet in betekende mate van invloed op de woonomgeving, en voldoet daardoor aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.19 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een wijzigingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen

zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving. Hieronder is het plan getoetst en beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

4.1.20 Doorwerking in het plan

In de omgeving van het plangebied bevinden zich twee vrijstaande woningen.

- Hoevensestraat 12a ligt op 120m. afstand van het plangebied;
- Hoevensestraat 16 ligt op 180m. afstand van het plangebied.

Binnen het plangebied wordt een bijgebouw gerealiseerd voor instandhouding en beheer van het landgoed. Hierdoor is er geen sprake van eventuele hinder vanuit het plangebied op de twee vrijstaande woningen.

Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelsgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder woningen.

Op Hoevensestraat 12a is ook het bedrijf Cito et Bene gevestigd. Dit is een financieel adviesbureau met 1 medewerker. Op Hoevensestraat 16 is wijnhandel de Lange gevestigd. Bij wijnhuis de Lange is 1 persoon werkzaam. De bijbehorende richtafstanden in het kader van bedrijven- en milieuzonering is respectievelijk 10 m en 30m. Beide bedrijven liggen op dermate grote afstand dat onderhavig plan ruimschoots voldoet aan het aspect van bedrijven- en milieuzonering.

Conclusie

Er is vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

5 UITVOERBAARHEID

Economische uitvoerbaarheid

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bestaand bijgebouw bestemd. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee een gegeven.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken, vanaf donderdag 4 september tot en met woensdag 15 oktober 2014, voor een ieder ter visie gelegd.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

Wijze van bestemmen

Onderhavig plan is te typeren als een wijzigingsplan. In dit geval brengt dat met zich mee dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om het plan vast te stellen. De methodiek van het wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Hierin zijn ook de voorwaarden opgenomen waaronder de bestemming kan worden gewijzigd. Het wijzigingsplan bestaat net als een bestemmingsplan uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het verschil is dat de regels van het bestemmingsplan van toepassing blijven op het wijzigingsplan. Het plan blijft daardoor deel uitmaken van het 'moederplan'. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en maakt formeel gezien geen onderdeel uit van het wijzigingsplan.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het wijzigingsplan en wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen.

Toetsing aan algemene aanduidingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd binnen de aanduiding 'landgoederen' een bouwvlak toe te staan voor een bijbehorend bouwwerk in aanvulling op artikel 42.1, waarbij de oppervlakte in totaal niet meer mag bedragen dan de maximale oppervlakte zoals opgenomen in artikel 42.1, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. het bouwvlak dient door middel van een relatieteken te worden gekoppeld aan de bestemming 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3', met dien verstande dat in het geval de oppervlakte van het landgoed:

- niet meer dan 10 ha bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 250 m2 bedraagt;
- tussen de 10 en 20 ha bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 500 m2 bedraagt;
- meer bedraagt dan 20 ha, de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen maximaal 750 m2 bedraagt;

b. de gronden mogen niet gelegen zijn binnen de ecologische hoofdstructuur.

Gelet op het bovenstaande voldoet het wijzigingsplan aan de wijzigingsregels uit het 'moederplan'.

Regels

Specifiek bouwvlak

Er is een specifiek bouwvlak opgenomen voor bijbehorende bouwwerken, dat met een relatieteken aan het bestemmingsvlak 'wonen-3' is verbonden.

Bewoning van het bijgebouw is uitgesloten.

Colofon

Projectgegevens

Project Hoevensestraat 14
Projectnummer Arom 14.124_R_01
Imro codering NL.IMRO.0865.bgWPHoevensestraat-VG01
Revisie 05
Datum november 2014

Opdrachtgever

Dhr. H.J.G. Hendriks

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter