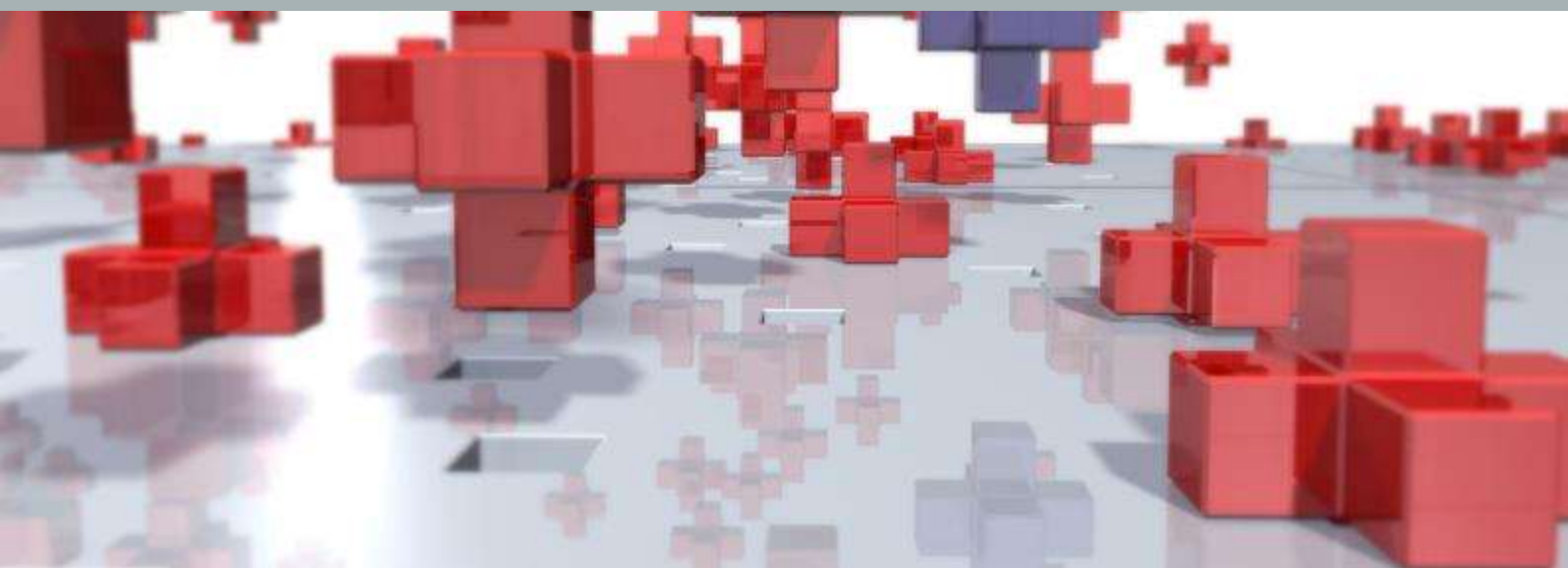


Wijzigingsplan Deutersestraat 28

Gemeente Vught

Vastgesteld



Wijzigingsplan Deutersestraat 28

Gemeente Vught

Vastgesteld

Rapportnummer: P03390_5

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0865.bgWPDeutersestr28.VG01

Datum: 2 juli 2021

Opdrachtgever: particulier

Projectteam BRO: WdR

Concept: november 2020

Ontwerp: maart 2021

Vastgesteld: juli 2021

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1Aanleiding	3
1.2Plangebied	3
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1Historische en huidige situatie	7
2.2Voorgestane ontwikkeling	7
2.3Landschappelijke inpassing	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1Provinciaal beleid	10
3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	10
3.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.2 Gemeentelijk beleid	10
4.OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1Cultuurhistorie en landschap	13
4.2Archeologie	14
4.3Bodem	15
4.4Verkeer en parkeren	16
4.5Luchtkwaliteit	16
4.6Externe veiligheid	16
4.7Bedrijven en milieuzonering	17
4.8Geluid	18
4.9Water	18
4.10Flora en fauna	20
4.11Niet gesprongen Conventionele Explosieven	22
4.12M.e.r. plicht	22
5.JURIDISCHE PLANOPZET	24
5.1Inleiding	24
5.2Wijzigingsplan	24

6. UITVOERBAARHEID	25
6.1 Financieel	25
6.2 Maatschappelijk	25

Separate BIJLAGEN

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Oplegnotitie archeologie
- Bijlage 4: Selectiebesluit Archeologie
- Bijlage 5: Bodemonderzoek
- Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna
- Bijlage 7: Stikstofberekening
- Bijlage 8: Akkoordverklaring

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Deutersestraat 28 in het buitengebied van Cromvoirt, gemeente Vught, een woning te realiseren. Op de locatie is het conform het vastgestelde bestemmingsplan (Buitengebied 2011) reeds mogelijk om een woning te realiseren met een maximale inhoud van 600 m³. De initiatiefnemer wil echter een woning realiseren die groter is dan de toegestane inhoudsmaat, namelijk een woning van 750 m³. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te wijzigen.

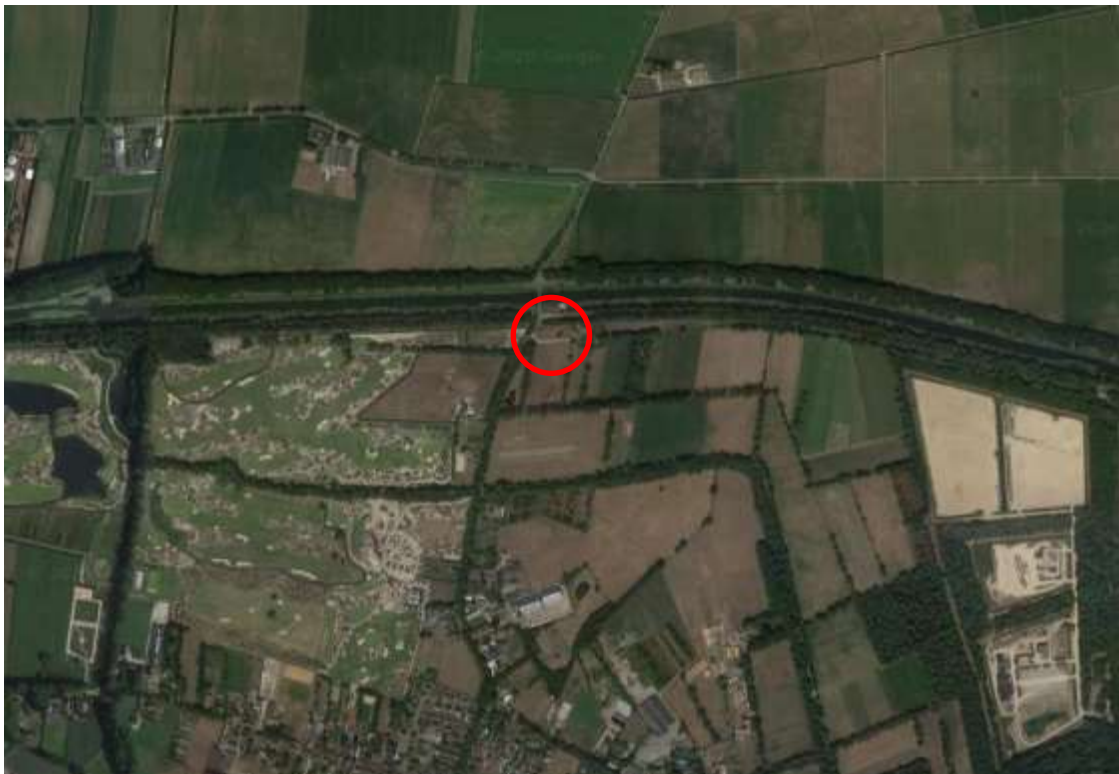
Via een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011'- artikel 28.6.1 'Vergroting bouwvolume', kan de inhoudsmaat worden gewijzigd naar 750 m³ mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Er dient hiervoor een wijzigingsplan in procedure gebracht te worden.

Ten behoeve van het realiseren van een woning wat afwijkt van de toegestane inhoudsmaat is een verzoek ingediend bij de gemeente Vught. Het college van burgemeester en wethouders hebben onder voorwaarden d.d. 12 november 2020 besloten medewerking te verlenen aan de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggend wijzigingsplan opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het vergroten van de maximale inhoudsmaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Plangebied

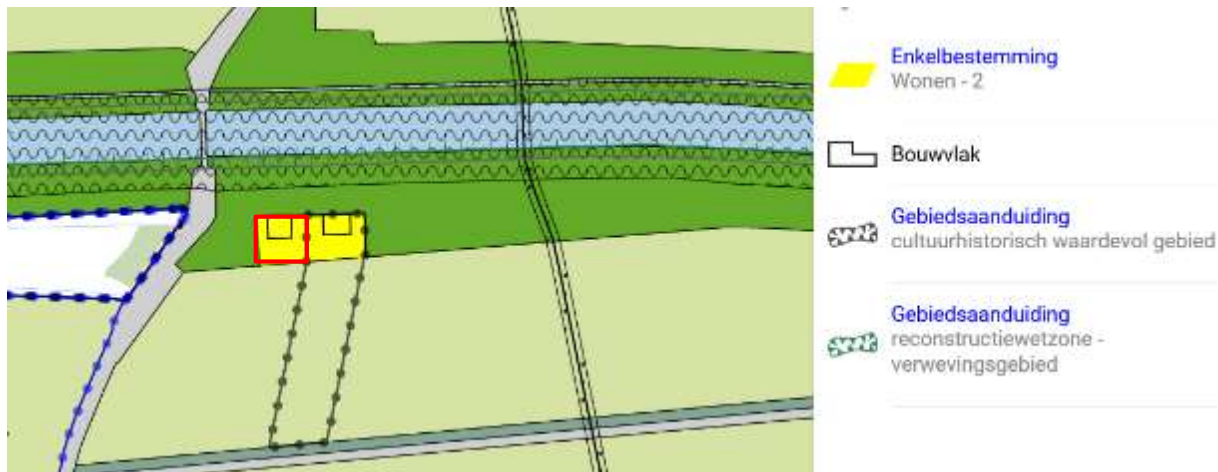
Het plangebied (betreft perceel 2108 en 2109) ligt aan de Deutersestraat in Cromvoirt, gemeente Vught, ten zuiden van het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen. Het plangebied ligt tegen de dijk en wordt aan de oostzijde begrensd door een perceel waar reeds een nieuwe woning is gebouwd en aan de westzijde door een grasland van het waterschap Aa en Maas dat wordt gepacht door de initiatiefnemer. Aan de zuidzijde ligt een houtwal en ten zuiden daarvan een weiland. De strook grond ten noorden van het plangebied, ten zuiden van het Drongelens Kanaal is eigendom van en in beheer bij het waterschap Aa en Maas. Het huidige grondgebruik van het plangebied is grasland.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk vastgesteld door de gemeente Vught op 14 mei 2014. In dit plan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen-2' en heeft het plangebied de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 1.2 Vigerend bestemmingsplan, plangebied met rood gearceerd (bron: Ruimtelijke Plannen)

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen - 2'. Er is reeds een bouwvlak aanwezig aan de noordzijde van de woonbestemming. Op de planlocatie liggen de gebiedsaanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Voor het bouwen van de woning geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mag worden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter.
- De woning dient te worden uitgevoerd met een kap.
- Onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken.
- De afstand tot de perceelsgrenzen is minimaal 5 meter.

Het realiseren van een woning van meer dan 600 m³ is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet rechtstreeks mogelijk. In artikel 28.6.1 van het vigerende bestemmingsplan is echter opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn via een wijzigingsplan het bouwvolume van een woning te vergroten mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden:

- a. er is sprake van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- b. de bestaande landschappelijke, natuurlijke, architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de woning niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of gebouwen niet onevenredig worden aangetast;
- d. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 750 m³ bedraagt, behoudens het bepaalde in sub e;
- e. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 850 m³ bedraagt, met dien verstande dat voor de vergroting van 750 m³ naar 850 m³ de volgende regels gelden:
 1. de goothoogte van de woning maximaal 4,5 meter bedraagt;

2. de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
 3. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³ bedraagt;
 4. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m²) in één keer wordt gesloopt en deze sloop als voorwaarde aan de wijziging en omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verbonden;
 5. geen wijziging is mogelijk indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeeling.
 6. de gesloopte oppervlakte slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking wordt genomen;
- f. de ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1 en 2.2 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief voldoet aan de bovenstaande voorwaarden. Samen met de bij dit plan horende regels en verbeelding vormt dit het wijzigingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie delen: één verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de voorschriften voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het wijzigingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het wijzigingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 met de planbeschrijving, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijn de haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend wijzigingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

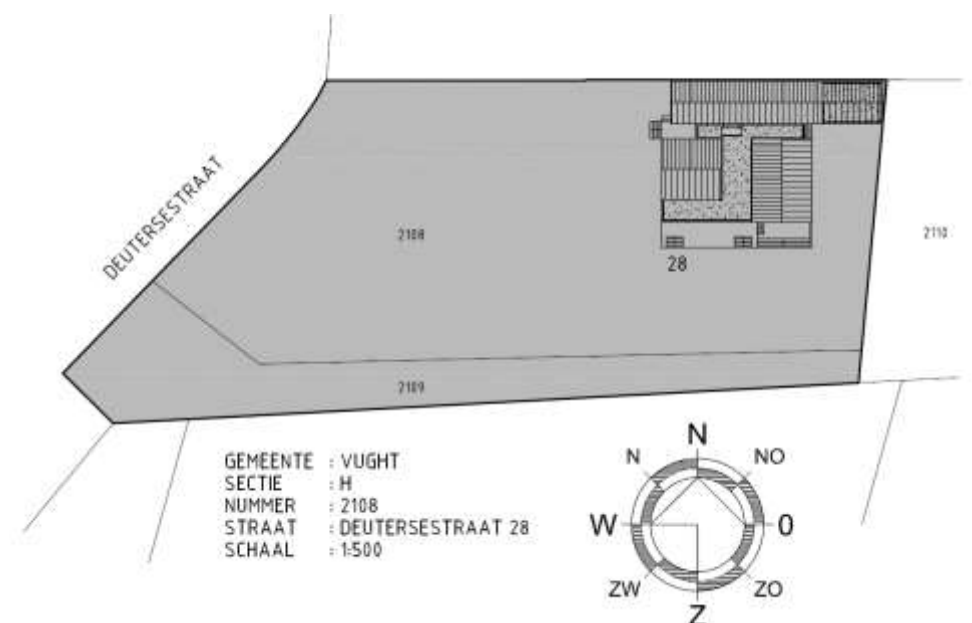
2.1 Historische en huidige situatie

Het plangebied betreft de locatie Deuterseweg 28 te Cromvoirt (gemeente Vught) en staat kadastraal bekend als sectie H, perceelnummer 2108 en 2109. Het meest oostelijke deel van het perceel betreft het plangebied, dit is ongeveer de helft van het totale perceel. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1331 m². Het plangebied bestaat momenteel uit grasland waarover ten zuiden van het plangebied een mandelige weg loopt vanuit de Deutersestraat ter ontsluiting van Deuterseweg 30. De locatie ligt ten zuiden van het Drongelens Kanaal (Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen), aan de voet van de dijk. Ten oosten van de planlocatie is reeds een woning gerealiseerd. Ten zuiden van de planlocatie liggen weilanden, omgeven door houtsingels. Verre doorzichten naar het zuiden zijn hierdoor gekaderd.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Cromvoirt, op het overgangsgedebied van de hogere dekzandgronden ten zuiden van de locatie en de riviergronden/ voormalige overstromingsvlakten ten noorden van het Drongelens Kanaal. Het gebied is sinds de Middeleeuwen ontgonnen volgens een patroon van relatief lange smalle percelen met sloten met daarlangs houtsingels. Hierdoor ontstond een kleinschalig ontginningslandschap dat tot omstreeks 1950 nog steeds als zodanig herkenbaar was. Door de ruilverkaveling in de jaren erna is deze kleinschaligheid grotendeels verdwenen. Ter plaatse van het plangebied is omstreeks 1950 bebouwing aanwezig, wat vervolgens geheel verdwijnt (2009) en weer mogelijk wordt gemaakt (2019). In de directe omgeving van de planlocatie is de verkaveling van voor de ruilverkaveling nog steeds herkenbaar. De beplanting langs met name grootschalige structuren, zoals het Drongelens Kanaal en de Cromvoirtsedijk bepalen het huidige landschapsbeeld.

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Wens van de initiatiefnemer is een woning met de inhoud van 750 m³ (excl. onderkeldering) met bijgebouw te realiseren op het kadastrale perceelnummer 2108. De strook grond ten noorden van het plangebied, ten zuiden van het Drongelens Kanaal is eigendom van en in beheer bij het waterschap Aa en Maas. Met de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en een sterke relatie worden gelegd met het omliggende landschap. De woning wordt ontsloten via de huidige mandelige weg, die vanuit de Deutersestraat naar het woonperceel loopt. In afbeelding 2.1 is de positie van de gebouwen op het perceel geïllustreerd.



Figuur 2.1: Schetsontwerp en indeling perceel

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.



Figuur 2.2: Landschappelijke inpassing

Een en ander is uitgewerkt in het rapport 'Landschappelijk inpassing Deutersestraat 28' dat als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt een en ander kort samengevat.

De inpassingsmaatregelen richten zich op de aansluiting met het kleinschalig ontginningslandschap, door aan te sluiten op het patroon van relatief lange smalle percelen en houtsingels (west- en zuidzijde). Aan de noordzijde wordt ingezet op een geleidelijke afronding van de bestaande houtsingel (langs Drongelens Kanaal) door de invulling met mantel- en zoomvegetatie. Dit laatste zal in overleg met de eigenaar nader worden uitgewerkt.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld

- Aanplant lage vlechtheg van Sleedoorn & Meidoorn (6)
- Aanplant hoge haag als overgang naar het naastgelegen woonperceel (7)
- Aanplant solitaire erfboom (8)
- Aanleg kruidenrijke vegetatie (9)
- Aanleg struweelbeplantingen (10)

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In bijlage 1 is een tabel opgenomen (figuur 10) met daarin aangegeven de verschillende vakken, de maatvoering, het voorgesteld sortiment, het plantverband en het aantal aan te schaffen stuks.

Verder is het beheer en onderhoud nader uitgewerkt. Wanneer beplantingselementen als struweel, knip/scheerhaag en/of de solitaire boom binnen 10 jaar dood gaan of zodanig uitvallen dat deze niet meer behoudenswaardig zijn worden deze herplant voor de instandhouding van de landschappelijke inpassing conform het sortiment en plantverband, zoals aangegeven in de landschappelijke inpassing.

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 Provinciaal beleid

3.1.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 14 december 2018) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2030 (met een doorkijk naar 2050). Brabant is ook in 2050 een provincie waar het goed wonen, werken en recreëren is. Brabant koestert haar sterke punten en regionale verschillen. Brabanders vertrouwen erop dat dit ook in de toekomst zo blijft. De complementariteit tussen stad en platteland is zo uitgewerkt dat er een aantrekkelijk en concurrerend palet aan vestigings- en leefmilieus is. Zowel op het niveau van wonen, werken als voorzieningen. De variatie in het landschap en het respect voor behoud van erfgoed bieden een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Gelet op de inhoud van dit plan zijn er geen provinciale belangen in geding.

3.1.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

Gelet op de inhoud van dit plan zijn er geen provinciale belangen in geding.

3.2 Gemeentelijk beleid

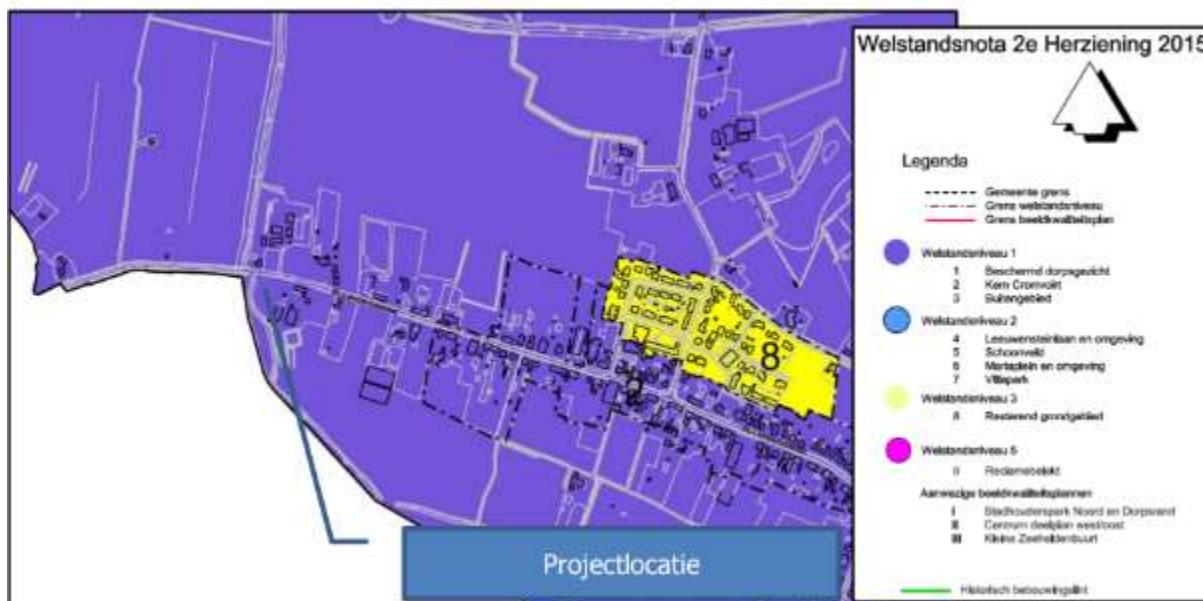
Structuurvisie Vught 2013

In de Structuurvisie behoort de locatie tot het buitengebied van Cromvoirt en de overgangszone naar Lunetten. Vanuit het beleid is het behoud van de kleinschalige, smalle verkaveling en kamerstructuren van groot belang.

Welstandsnota gemeente Vught, 2^e herziening

Door de gemeenteraad van Vught is op 4 februari 2016 de Welstandsnota gemeente Vught 2^e herziening vastgesteld. Binnen deze welstandsnota is het plangebied gelegen in 'Welstandsniveau 1, Buitengebied'. Voor de beoordelingscriteria valt het initiatief onder thema 1 'Landgoederen, traditionele

boerderijen, (agrarische) bedrijven in het buitengebied en woningen'. Voor dit thema zijn beoordelingscriteria opgenomen die van toepassing zijn op het plangebied. Deze criteria zijn opgenomen in hoofdstuk 5.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart met indeling plangebieden (bron: Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening)

Bij de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de nieuwe woning zal voldaan worden aan deze beoordelingscriteria. Het initiatief is derhalve passend binnen het gestelde in de Welstandsnota gemeente Vught 2e herziening van de gemeente Vught.

Bestemmingsplan Buitengebied 2011

De gemeentelijke regels zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is op 20 september 2012 vastgesteld. De huidige bestemming van het plangebied is 'Wonen – 2'. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 28.6.1 onder d) opgenomen voor de vergroting van de inhoud van een woning. De wijzigingsbevoegdheid is hieronder opgenomen. Onder elke voorwaarde is aangegeven of hieraan wordt voldaan en op welke manier er wordt voldaan.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bouwvolume van een woning te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er is sprake van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- In dit plan is een landschappelijke inpassing opgenomen. Deze laat zien dat er sprake van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving en de bestaande landschappelijke, natuurlijke, architectonische en/of cultuurhistorische waarden van de woning niet onevenredig worden aangetast;*

Er wordt met dit plan rekening gehouden met de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Niet alleen worden deze waarden niet onevenredig aangetast, de waarden worden versterkt door de landschappelijke inpassing. Wat betreft de architectonische waarden is aangesloten bij de omgeving en uiteraard dient men te voldoen aan de welstandsnota.

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of gebouwen niet onevenredig worden aangetast;

Zie hoofdstuk 4 (omgevingsaspecten). De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of gebouwen worden niet aangetast.

- d. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 750 m³ bedraagt, behoudens het bepaalde in sub e;

De maximale inhoudsmaat van de woning zal maximaal 750 m³ bedragen.

- e. de inhoud van een woning mag na vergroting maximaal 850 m³ bedraagt, met dien verstande dat voor de vergroting van 750 m³ naar 850 m³ de volgende regels gelden:

1. de goothoogte van de woning maximaal 4,5 meter bedraagt;
2. de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. de maximaal toegestane inhoud van de woning van 750 m³ mag worden
4. vergroot met 50 m³ per 500 m² aan gesloopte bebouwing, waarbij de inhoud van de woning maximaal 850 m³- bedraagt;
5. de overtollige bebouwing (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 80 m²) in één keer wordt gesloopt en deze sloop als voorwaarde aan de wijziging en 9omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verbonden;
6. geen wijziging is mogelijk indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling de gesloopte oppervlakte slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking wordt genomen;

Deze voorwaarde is niet van toepassing voor dit plan omdat de maximale bouwvolume wordt verhoogd naar 750 m³ en niet naar 850 m³.

- f. de ontwikkeling is in overeenstemming met artikel 2.1 en 2.2 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap) van de Verordening Ruimte Noord-Brabant (zie paragraaf 2.3).

Via dit bestemmingsplan wordt naast de vergrote woning (max. 750 m³) een landschappelijke inpassing mogelijk gemaakt die aansluit bij de zorgplicht omtrent ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie

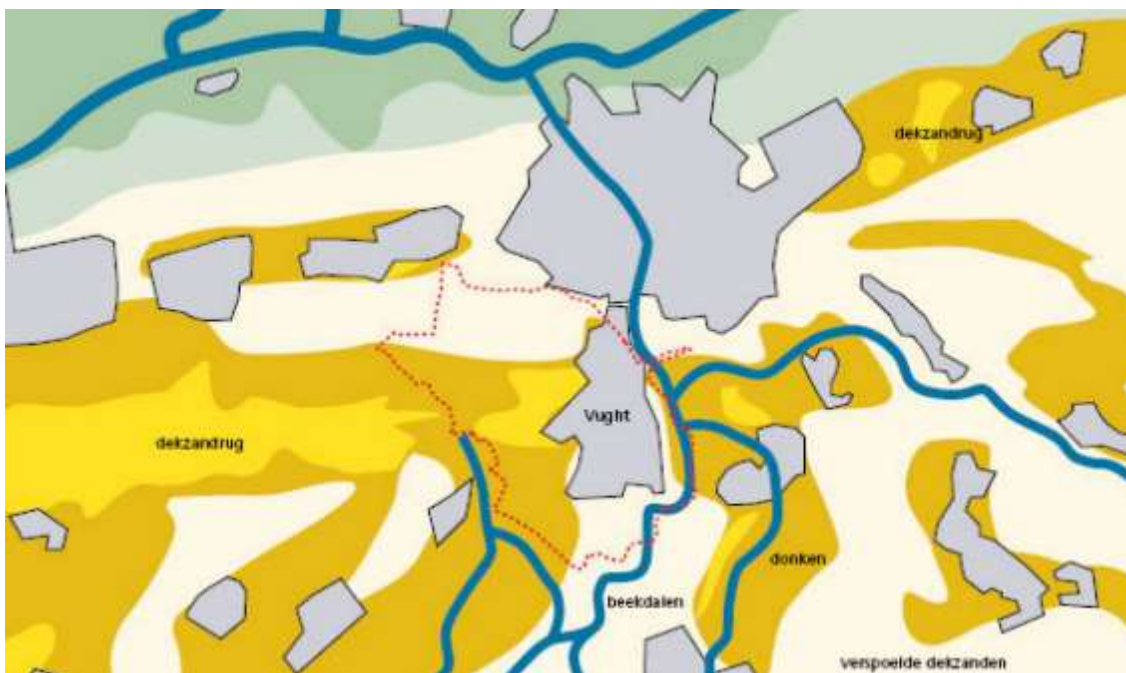
Geconcludeerd wordt dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan (artikel 28.6.1) wordt voldaan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Cultuurhistorie en landschap

Gemeente Vught ligt in de overgangszone tussen het laaggelegen rivierengebied en de hoger gelegen zandgronden



Figuur 4.1 Landschappelijke ondergrond gemeente Vught

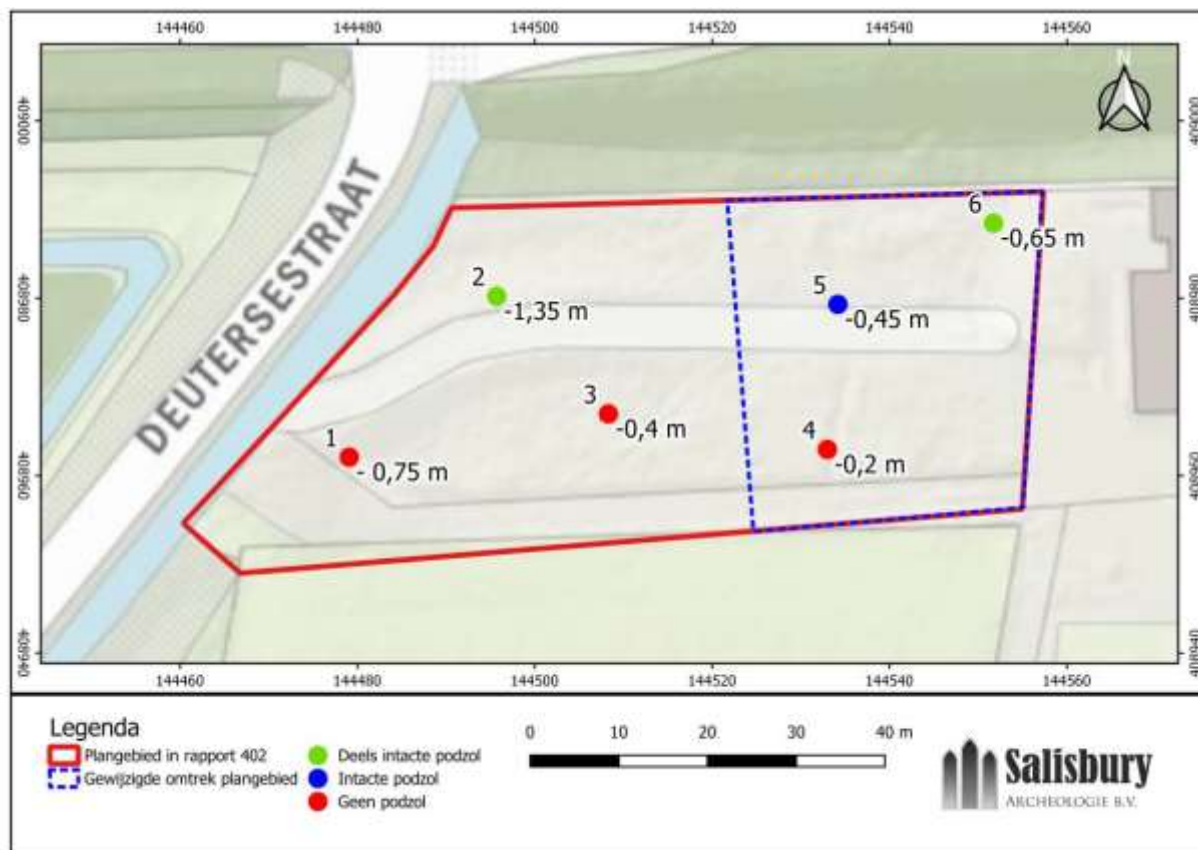
Dat heeft ervoor gezorgd dat een gevarieerd landschap is ontstaan dat bestaat uit heide, bossen, polders, vennen en landerijen. Het landschap is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen de ondergrond, waterhuishouding, flora en fauna en menselijke ingrepen in de loop der eeuwen.

Het gebied rondom Cromvoirt is hoofdzakelijk gelegen op dekzandruggen. Het gebied ten noorden van de kern Cromvoirt bestaat vooral uit agrarische gronden. Voor de aanleg van de Cromvoirtsedijk en het Drongelens Kanaal was het plangebied deel van de natte overgangszone tussen het dekzand en de riviergronden. Deze natte overgangszone is sinds de Middeleeuwen ontgonnen volgens een patroon van relatief lange smalle percelen met sloten met daarlangs houtsingels van voornamelijk elzen. Er ontstond hierdoor een nat ontginningslandschap met lamellenstructuur, die na de ruilverkaveling na 1950 voor een groot deel is verdwenen.

Het plangebied en de gronden hieromheen hebben nog dezelfde afmetingen als voor de ruilverkaveling. Op de kaart van 1910-1919 zijn de smalle kavels agrarische grond goed te onderscheiden). Ook is hier de Cromvoirtsedijk te zien en de begroeiing rondom de akkers. De Cromvoirtsedijk rondom de akkers moest het dorp beschermen tegen overstromingen vanuit de Gement. In de periode 1907 tot 1911 is het Afwateringskanaal Drongelen – 's Hertogenbosch gegraven.

4.2 Archeologie

Voor het aspect archeologie is voor dit plangebied een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage betreft bijlage 2 van deze toelichting. In dit onderzoek is per abuis uitgegaan van een groter onderzoeksgebied dan het plangebied van dit wijzigingsplan (rode lijn op figuur 4.2). Daarom is aanvullend een oplegnotitie geschreven (zie bijlage 3). Deze notitie betreft een samenvatting van het oorspronkelijke onderzoek toegespitst op het plangebied van dit wijzigingsplan (blauwe lijn op figuur 4.2).



Figuur 4.2 Begrenzing van wijzigingsplan (blauwe lijn) en begrenzing van archeologisch onderzoek (rode lijn)

Conclusie en aanbevelingen plangebied wijzigingsplan.

Op basis van het bureauonderzoek geldt een middelhoge archeologische verwachting voor de top van het pleistocene zand. Hierin kunnen archeologische resten worden aangetroffen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Tijdens het verkennende booronderzoek is een bodemopbouw van verstoring op dekzand aangetroffen. Drie van de gezette boringen vallen binnen de nieuwe begrenzing van het plangebied, boringen 4, 5 en 6. In boringen 5 en 6 zijn onder een verstoorde laag nog tekenen van bodemvorming gezien in het dekzand. In dit deel van het plangebied blijft de middelhoge archeologische verwachting voor de periodes Laat-Paleolithicum t/m Nieuwe tijd in stand. In de zuidelijke helft, ter hoogte van boring 4, kunnen direct onder de verstoorde laag nog resten uit de Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd aanwezig zijn. Voor de oorspronkelijke omtrek van het plangebied is geadviseerd binnen het plangebied een karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren. Dit advies kan worden overgenomen voor de nieuwe omtrek van het plangebied. Ook binnen de verkleinde omtrek van het plangebied is nog sprake van een middelhoge archeologische verwachting voor de periodes Laat-Paleolithicum t/m Nieuwe tijd in het noordelijke deel, en voor de periodes Late Middeleeuwen t/m Nieuwe tijd in het zuidelijke deel.

Aangezien booronderzoek niet geschikt is voor het opsporen van funderingen uit de Nieuwe tijd of van een sporenniveau uit het Laat-Paleolithicum - Vroege Middeleeuwen, is een (karterend) proefsleuvenonderzoek de aangewezen methode van vervolgonderzoek. Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting. Het vervolgonderzoek zal moeten aantonen of er sprake is van een vindplaats en de aard, omvang en datering hiervan vaststellen. Voor het proefsleuvenonderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd PvE te worden opgesteld.

Over de bevindingen en aanbevelingen uit het onderzoek is contact opgenomen met de bevoegde overheid, in dit geval de gemeente Vught. Deze heeft een selectiebesluit genomen op 26 januari 2021 (zie bijlage 4). Er zijn enkele redactionele opmerkingen gemaakt over het concept rapport. Deze zijn verwerkt in het definitieve rapport dat nu als bijlage 2 is opgenomen bij deze toelichting. De gemeente kan instemmen met de inhoud en strekking van het rapport en met de adviezen van Salisbury. De gemeente neemt dan ook het advies van Salisbury over om in het kader van de bestemmingsplanwijziging en daarna de aanvraag van een omgevingsvergunning - binnen de lopende AMZ-cyclus - eerst nog nader onderzoek noodzakelijk te achten. Dit dient te bestaan uit een karterend proefsleuvenonderzoek waarvoor ruim van te voren een PvE dient te zijn opgesteld dat door de gemeente kan worden goedgekeurd.

Momenteel wordt gewerkt aan het PvE, waarna het proefsleuvenonderzoek kan plaatsvinden. De resultaten zullen bekend zijn voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

4.3 Bodem

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. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Zintuiglijk zijn plaatselijk geen bijmengingen met puin en/of asbest verdachte materialen aangetroffen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan lood is aangetroffen.
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen.
- In het grondwater een overschrijding van de streefwaarden wordt aangetroffen aan cadmium en zink.

De hypothese “onverdacht niet-lijnvormig” moet formeel verworpen worden op basis van de verhoogde achtergrondwaarde in de bovengrond en de overschrijding van de streefwaarden in het grondwater.

Op basis van de Wet bodembescherming vormen deze aangetroffen verhoogde waarden geen aanleiding voor aanvullend en/of nader onderzoek. Op basis van de resultaten is de bodemkwaliteit voldoende vastgelegd. De resultaten vormen géén belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein.

4.4 Verkeer en parkeren

Het realiseren van een woning op het nu nog braakliggende perceel zal leiden tot een verhoging van het aantal verkeersbewegingen aan de Deutersestraat. Voor het aantal verkeersbewegingen en het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt het parkeerkencijfers document van het CROW gehanteerd. Hierin staat dat een woning gelegen in het buitengebied en in een niet stedelijke omgeving minstens 7,8 en maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal genereerd. Uit het CROW kan ook worden gesteld dat een woning die niet-stedelijk is gelegen en in het buitengebied is gelegen minstens 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen nodig heeft. Daarbij komt een bezoekers aandeel van 0,3 parkeerplaats per woning.

Hiermee wordt ook voldaan naar het geldende 'Parapluplan Parkeren' en de 'Parkeernota gemeente Vught'.

De Deutersestraat is een al bestaande weg en dient als verbinding tussen 's-Hertogenbosch en Cromvoirt. Deze weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersgeneratie van één extra woning aan te kunnen. Tevens heeft de woning gelegenheid en ruimte om op eigen terrein te voldoen aan het aantal parkeerplaatsen wat maximaal nodig is vanuit het CROW.

4.5 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent luchtkwaliteit staat genoemd in de Wet milieubeheer (Wm). Hierin staat beschreven dat sommige projecten Niet In Betekende Mate (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In dit geval betreft de ontwikkeling één woning en is al sprake van een woonbestemming valt deze ontwikkeling ruim onder de NIBM regeling. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid.

Productie en bijvoorbeeld vervoer van gevaarlijke stoffen leggen beperkingen op aan de directe omgeving en dus de ruimtelijke ontwikkeling. Zo zijn tussen bijvoorbeeld LPG-tankstations en woningen veiligheidsafstanden nodig. Om de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk benutten, is het noodzakelijk het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid goed af te stemmen.

In het beleid wordt onderscheid gemaakt in twee normeringen, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶). Dat betekent dat een omwonende van bijvoorbeeld een gevaarlijke fabriek maximaal

maar ééns per 1 miljoen jaar mag overlijden door een ongeluk in die fabriek. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeluk.

Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. Veranderingen boven of onder deze waarde moeten worden verantwoord. Hierbij kan aandacht worden besteed aan de veiligheid van de risicovolle situatie, de gevolgen voor de omgeving, de hulpverlening en de zelfredzaamheid van omwonenden.

Risicobronnen Mogelijke risicobronnen waarbij in ruimtelijke besluitvorming rekening moet worden gehouden zijn:

- transport van gevaarlijke stoffen (per spoor, weg, water, buisleidingen);
- bedrijvigheid (inrichtingen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)).

Uit de risicoatlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de dichtstbijzijnde risicovolle transportroute op een afstand van circa 140 meter is gelegen. Het betreft hier een brandstofleiding (defensieleiding). Deze afstand is voldoende groot ten aanzien van het plangebied. Tenslotte is reeds een woning toegestaan en veranderd de bestemming niet. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieu hygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Op 550 meter afstand is het dichtstbijzijnde bedrijf gelegen. Het betreft een herstellinrichting voor- en handel in caravans en campers. Volgens de afstandentabel kan dit bedrijf onder verschillende omschrijvingen vallen, namelijk;

- vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers;
- handel/reparatie van auto's, motorfietsen.

De grootst mogelijke afstand die opgenomen is in de lijst geldt voor een "rustige woonwijk" en betreft 200 meter. In dit geval wordt daar ruimschoots aan voldaan. Omdat reeds sprake is van een bestaande woningbestemming, veranderd er feitelijk niets aan de situatie. Het vergroot bouwen van de woning leidt niet tot een belemmering voor dit bedrijf.

4.8 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de Wet geluidhinder zijn woningen geluidsgevoelige objecten. Tevens hebben de wegen in de omgeving van het plangebied een maximumsnelheid van meer dan 30 km/h. In dit geval is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Op het perceel is reeds een woonbestemming gelegen en de te bouwen woning komt niet dicht bij het wegvak Deutersestraat te liggen (>80 meter). De akoestische situatie blijft dan ook hetzelfde en men kan aannemen dat wordt voldaan aan de grenswaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Het aspect akoestiek zorgt dan ook niet voor een belemmering van het bouwen van de woning.

4.9 Water

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.

Beleidskader

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap De Dommel maar grenst direct aan het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Hierdoor is er voor deze toelichting uitgegaan van het beleid en de doelstellingen van beide waterschappen. De doelen van Waterschap De Dommel zijn voor de periode van 2016 tot 2021 beschreven in het waterbeheerplan 'Waardevol water'. Voor Waterschap Aa en Maas zijn voor de periode van 2016 tot 2021 beschreven in het waterbeheerplan 'Werken met water. Voor nu en later'. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat beide waterschappen in de planperiode van zes jaar gaan doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door de waterschappen bepaalt mede dat mensen en dieren in Zuidoost- en Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De plannen betreffen geen grote koerswijziging ten opzichte van het Waterbeheerplan 2010-2015.

Voor de periode 2016-2021 heeft Waterschap De Dommel aan concrete projecten te voldoen vanuit KRW, Natura 2000, Bestuursakkoord water en het Deltaprogramma. Feitelijk veranderen de bestaande wateropgaven niet waardoor het waterschap dezelfde koers blijft varen.

De focus voor de komende periode ligt op vijf thema's:

- Droge voeten: Voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (aanleggen van bergingsgebieden en op orde brengen regionale keringen);
- Voldoende water: Zowel voor de natuur als de landbouw moet er niet te veel maar ook niet te weinig water zijn. Het waterschap richt zich hier vooral op het reguleren van de grond en oppervlaktewateren;
- Natuurlijk water: Flora en fauna in en rond de beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten;

- Schoon water: Zuiveren van afvalwater en vervulling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: Stimuleren dat mensen de waarde van water beleven door onder meer recreatief gebruik.

De voornaamste nadruk bij Waterschap Aa en Maas wordt gelegd op de waterveiligheid en waterkwaliteit. Eveneens worden er strengere eisen gesteld aan de dijken langs de Maas om veiligheid van de omgeving beter te waarborgen. Daarnaast is de kwaliteit van het oppervlaktewater een punt van aandacht. Naast de grote hoeveelheid voedingsstoffen, zijn nieuwe stoffen als medicijnresten, drugs(afval) en resistente bacteriën een probleem. Met het waterbeleid streeft Waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water en robuust watersysteem: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Gezond en schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water: De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Meestal is een vergunning noodzakelijk. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m², geldt vanuit het waterschap een vrijstelling tot realisatie van compensatie. In samenwerking met de gemeente Vught wenst Waterschap De Dommel de sponswerking van de bebouwde omgeving te vergroten door langer vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater.

De gemeente Vught beschikt over een gescheiden rioolstelsel. Hierdoor dient er bij nieuwbouw ten minste een gescheiden riolering aangelegd te worden (verplichting). De perceelegeenaar is primair zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op eigen terrein.

Waar het Waterschap De Dommel nog onderscheidt maakt tussen een oppervlak van 2.000 m² en daar waar mogelijk moet minimaal 15 mm waterberging worden gerealiseerd ten opzichte van verhard

oppervlak. Deze aantallen worden niet overgenomen door de gemeente Vught. De zorg voor het verwerken van schoon hemelwater rust op de schouders van de perceeleigenaar wanneer:

- Het perceel het buitengebied betreft;
- Wanneer er terreinverharding wordt aangelegd of aangepast en het mogelijk is om regenwater van de verharding en het dakoppervlak te infiltreren via de verharding of aanbrengen van groen-zones rond de verharding;
- Als er geen openbaar hemelwaterriool aanwezig is en het perceel grenst aan oppervlaktewater of het perceel goede infiltratiemogelijkheden kent en groter is dan 400 m²

Doorwerking plangebied

De initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren met een volume groter dan 600 m². De nieuw te bouwen woning blijft binnen de contouren van het bouwvlak (de planologische mogelijkheden), die het bestemmingsplan biedt. Ook is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het vuilwater wordt aangesloten op de drukriolering. De duurzaam gebouwde woning zal voorzien worden van een regenwateropslag, zodat het opgevangen regenwater gebruikt kan worden voor het besproeien van de tuin, maar ook voor het grijs water circuit binnenshuis.

Het concept wijzigingsplan is voor advies naar het Waterschap Aa en Maas gestuurd. Het Waterschap heeft als volgt gereageerd: “De beoogde woningbouw is buiten de keringszone geprojecteerd, waardoor er geen regels van toepassing zijn m.b.t. de waterkering. Het advies vanuit waterveiligheid is rekening te houden met de dimensionering van de fundering en kelder i.r.t. de hoge waterstanden in het Drongelens kanaal. De hoge waterstanden zijn ca. NAP + 5,00 m wat als leidend waterpeil kan worden gehanteerd”.

Het Waterschap is dus akkoord en ziet geen belemmeringen voor het in procedure brengen van het wijzigingsplan.

4.10 Flora en fauna

Er heeft een quickscan flora en fauna plaatsgevonden. Deze is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten.

- Ten aanzien van broedvogels dient het bouwrijp maken van het terrein buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bosstrook ten noorden van het plangebied te worden vermeden;
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Aanbevelingen en advies

Vogels/vleermuizen

Het plangebied biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort.

Vogelbescherming Nederland heeft samen met BAM Utiliteitsbouw een checklist ontwikkeld, waarmee een bouwonderneming zijn projecten en de directe omgeving natuurvriendelijker kan maken. Door middel van het beantwoorden van enkele ja/nee vragen, kunnen eenvoudige maatregelen worden toegepast die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. Deze checklist is voor iedereen gratis te downloaden van de website van Vogelbescherming (www.vogelbescherming.nl/checklist/). Daarnaast is er tevens een brochure beschikbaar omtrent het vleermuisvriendelijk bouwen. Deze brochure is onder andere te vinden op de website van de Zoogdiervereniging (www.zoogdiervereniging.nl/brochure-verschenen-over-vleermuisvriendelijk-bouwen/).

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf
	Jaarand beschermde	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Verrijfplaatsen	Nee	Nee	-
	Voeragehabitat	Ja	Te voorkomen	Licht gericht of uitstralend op de bosstrook ten noorden van het plangebied dient te worden vermeden
	Vliegrouwe	Ja	Te voorkomen	-
Grandgebonden zoogdieren	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen	Nee	Nee	-	-
Amfibieën	Ja	Te voorkomen	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen	Nee	Nee	-	-
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-
Vaatplanten	Nee	Nee	-	-

Figuur 4.3 Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Gebiedsbescherming

Gelet op de nabije ligging van een Natura – 2000 gebied dient een AERIUS-berekening uitgevoerd te worden om te onderzoeken of negatieve effecten op dit gebied vanwege stikstofdepositie kunnen worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 10 m	Mogelijk	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	Gedeeltelijk binnen plangebied	Nee	-	NNB mogelijk verkeer <u>afgekaderd</u> , natuurlijke waarden veranderen niet
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Figuur 4.4 Overzicht effecten met betrekking tot gebiedsbescherming en te nemen vervolgstappen

Deze berekening is uitgevoerd en als bijlage 7 bij dit wijzigingsplan gevoegd.

Het ingevoerd bouwverkeer en het gebruik van mobiele werktuigen in de aanlegfase resulteert in een stikstofemissie van 3,30 kg/j NO_x en < 1 kg/j NH₃. Het depositieresultaat met de ingevoerde mobiele

werktuigen en het daarbij horende bouwverkeer komt uit op 0,05 mol/ha/j. In beginsel wordt gehanteerd dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol N/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) niet vergunningsplichtig is voor het aspect stikstofdepositie. Gezien het om een klein, tijdelijk project gaat van naar verwachting een maand voor de realisatie van de kelder, zal het project op zichzelf en in cumulatie, op voorhand niet kunnen leiden tot significant negatieve effecten.

Bij de gebruiksfase zijn geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.11 Niet gesprongen Conventionele Explosieven

Indien een plangebied ligt in een verdacht gebied als het gaat om de aanwezigheid van conventionele explosieven dient een projectgebonden risicoanalyse te worden uitgevoerd. Deze analyse geeft inzicht in de aard en omvang van de risico's voor uitvoerend personeel en de directe omgeving tijdens de realisatie van de geplande woningbouw.

Onderzoek

Het plangebied ligt in een verdacht gebied met de kans op geschutmunitie, handgranaten en munitie van granaatwerpers. Er vindt nog een oriënterend onderzoek plaats in de vorm van een projectgebonden risicoanalyse. De resultaten zullen worden opgenomen in het vast te stellen wijzigingsplan.

Conclusie

Na het uitvoeren van een projectgebonden risicoanalyse zullen de resultaten worden verwerkt in het vast te stellen wijzigingsplan.

4.12 M.e.r. plicht

Een activiteit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

De voorgenomen activiteit (het mogelijk maken van een woning) komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r. Gezien de kenmerken van het project (waaronder de geringe omvang), de plaats van het project (waaronder het bestaande grondgebruik), de uitkomsten van de aeriusberekening (zoals hiervoor omschreven) en de kenmerken van het potentiële effect (de omgevingsaspecten zoals hiervoor omschreven) is uitgesloten dat significant negatieve effecten op instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden ontstaan. Ook overigens is niet gebleken van feiten en omstandigheden die maken dat uitvoering van dit plan kan leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen die het verrichten van nader milieuonderzoek noodzakelijk maken. Het opstellen van een milieueffectrapport

is dan ook niet nodig. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en voorschriften.

5.2 Wijzigingsplan

Voor onderhavig wijzigingsplan 'Deutersestraat 28 te Cromvoirt' is gebruik gemaakt van de in artikel 28.6.1 van de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Bij het opstellen van het wijzigingsplan 'Deutersestraat 28 te Cromvoirt' wordt aangesloten bij het vigerende plan "Buitengebied 2011. Voor het perceel waar de ruimere woning mogelijk wordt gemaakt zijn de regels behorende bij de bestemming 'Wonen – 2' van toepassing.

In verband met de leesbaarheid is besloten om alle relevante regels op te nemen in het wijzigingsplan. In artikel 3.2.1 onder d is nu opgenomen dat de maximale inhoud van de woning 750 m³ bedraagt exclusief onderkeldering.

Ook is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen .

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Financieel

De kosten voor de realisatie van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer, die daarvoor de benodigde budgetten heeft gereserveerd.

6.2 Maatschappelijk

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren 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.

Het Waterschap AA en Maas heeft positief gereageerd op dit wijzigingsplan (zie ook paragraaf 4.9).

De initiatiefnemer heeft in het kader van de participatie overleg gehad met de burens. Zij zijn akkoord met het plan (zie ook bijlage 8).

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend, zodat het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld door Burgemeester en Wethouders. Daarna ligt het vastgestelde wijzigingsplan voor de tweede keer 6 weken ter inzage .

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Oplegnotitie archeologie

Bijlage 4: Selectiebesluit Archeologie

Bijlage 5: Bodemonderzoek

Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 7: Stikstofberekening

Bijlage 8: Akkoordverklaring

Regels

Deutерsestraat 28

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Wonen - 2	11
Artikel 4 Waarde - Archeologie	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	15
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6 Algemene bouwregels	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	19
Artikel 10 Algemene procedureregels	20
Artikel 11 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24
Bijlagen bij regels	25
Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het wijzigingsplan 'Deutersestraat 28' met identificatienummer NL.IMRO.0865.bgWPDeutersestr28-VG01 van de gemeente Vught;

1.2 wijzigingsplan:

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden;

1.6 afhankelijke woonruimte:

een tijdelijke woonruimte gekoppeld aan mantelzorg;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed & breakfast:

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

1.9 bedrijf of beroep aan huis:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak niet publieksaantrekkelijk zijn en die op kleine schaal vanuit een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door de hoofdbewoner, waaronder niet begrepen het verstrekken van logies, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.10 begane grond

de eerste bouwlaag boven peil;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bestaande situatie:

t.a.v. bebouwing

- bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van onderhavig ontwerpwijzigingsplan, dan wel de bebouwing die mag worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van terinzagelegging aangevraagde vergunning;

t.a.v. gebruik

- het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijbehorend bouwwerk:

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

- a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- b. bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- c. uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.16 bouwen:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

- a. voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- b. zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- c. achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 bouwwerk:

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

1.22 cultuurhistorische waarden en kenmerken:

de aan het bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

Onder detailhandel moet ook verstaan worden commerciële dienstverlening zoals kapperszaken, schoenmakers en vergelijkbare bedrijven.

1.24 eigen terrein:

gronden, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten, niet zijnde openbaar gebied.

1.25 erf:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 geluidszoneringsplichtige inrichtingen:

een inrichting, waarbij op grond van artikel 40 van de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.28 gevellijn:

de denkbeeldige lijn, die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen c.q. bouwgrenzen;

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 huishouden

persoon of groep van personen die één huishouding voert;

1.31 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.32 kelder:

een geheel of grotendeels ondergronds gelegen ruimte, die is gesitueerd onder een bovengronds hoofdgebouw, waarvan de bovenkant van de vloer zich onder peil bevindt;

1.33 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.34 landschappelijke waarden en kenmerken:

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.35 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten;

1.36 mantelzorg:

het op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.37 ondergeschikt bouwdeel:

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak;

1.38 ondergronds bouwwerk:

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

1.39 opslag:

het opbergen van materialen met de bedoeling en op een dergelijke wijze, dat men later weer over het materiaal kan beschikken;

1.40 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.41 parkeergelegenheid/ parkeervoorzieningen:

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

1.42 parkeernota gemeente Vught:

Parkeerbeleid en Parkeernota 2013-2022, vastgesteld op 7 februari 2013.

1.43 peil:

- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het terrein bij voltooiing van de bouw;

ter verduidelijking: de gemeente geeft voor de aanvang van de bouw aan wat het peil is. Daar waar het een historische situatie betreft, indien de definitie van dit begrip niet voldoet, wordt de drempel van de voordeur als maat aangehouden.

1.44 perceelgrens:

een grenslijn tussen (bouw)percelen onderling;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 speelvoorziening:

een sport- of speeltoestel;

1.48 tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een (bedrijfs)woning;

1.49 voorgevel:

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw of woning. Indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, is de gevel waar de hoofdingang is gesitueerd de voorgevel;

1.50 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.52 weg:

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

1.53 wet/wettelijke regelingen:

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

1.54 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortste is;

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 inhoud van een bouwwerk

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

2.5 ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.6 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 vloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van een gebouw geeft, in bepaalde mate, de grootte van het gebouw weer. De vloeroppervlakte wordt binnenwerks bepaald: de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor de desbetreffende activiteit(en).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen - 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. bed & breakfast met maximaal 5 kamers binnen de bestaande bebouwing;

met de daarbij behorende voorzieningen:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Woning

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³ exclusief onderkeldering.
- e. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter;
- f. een woning dient te worden uitgevoerd met een kap;
- g. onderkeldering is alleen toegestaan direct onder de contouren van de woning exclusief bijbehorende bouwwerken
- h. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt maximaal 80 m² oppervlakte;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de woning bedraagt minimaal 5 meter en maximaal 20 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. bijbehorende bouwwerken, die buiten het bouwvlak en binnen het bestemmingsvlak worden opgericht, moeten op minimaal 3 meter achter de gevellijn worden opgericht.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen binnen het bestemmingsvlak te worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van het bepaalde in sub c;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter, met dien verstande dat de

- bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn van de woning maximaal 1 meter bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, welke op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten op minimaal 1 meter achter de gevellijn worden opgericht met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

3.3.1 Kleinere afstand tot de perceelsgrens

De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de perceelsgrens mag worden verkleind, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld wordt ter plaatse niet onevenredig geschaad.

3.3.2 Plat dak

Het toestaan van een plat dak voor de woning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- b. de ruimtelijke kwaliteit en het stedenbouwkundige beeld wordt ter plaatse niet onevenredig geschaad.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. detailhandel;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- d. seksinrichtingen;
- e. kamperen;
- f. horeca;
- g. opslag van goederen en materialen binnen en buiten het bouwvlak;
- h. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- i. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- j. lichtmasten bij paardenbakken.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen - 2' is slechts toegestaan indien de benodigde landschappelijke inpassing van de gronden wordt gerealiseerd

- a. overeenkomstig het landschappelijke inrichtingsplan dat is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting; deze bijlage maakt ook onderdeel uit van deze regels;
- b. binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen, doch uiterlijk binnen vier jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan

en duurzaam in stand wordt gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het landschappelijke inrichtingsplan.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

In afwijking van de regels met betrekking tot de andere daar voorkomende bestemmingen, is het verboden de voor 'Waarde - Archeologie' bestemde gronden te bebouwen, daarop werken of werkzaamheden uit te voeren, of deze gronden te gebruiken in strijd met de in dit artikel opgenomen regels.

Deze regels hebben voorrang bij strijdigheid met de regels die van toepassing zijn voor de andere daar voorkomende bestemmingen.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd, nadat door middel van archeologisch vooronderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden in het geding zijn, dan wel nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veilig gesteld. Dit is niet van toepassing indien de bouwwerkzaamheden een grondoppervlakte betreffen van minder dan 250 m² en minder diep gaan dan 30 cm onder maaiveld.

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

4.3.1 Werken of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden op of in de tot 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, verlagen of afgraven, het ophogen of egaliseren van de bodem dieper dan 0,30 meter;
- b. het rooien van bomen en opgaande beplanting en heggen, anders dan voor de effectuering van een omgevingsvergunning;
- c. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, parkeergelegenheden, pleinen, straten en paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan de normale verhardingswerkzaamheden bij woningen, zoals garage-inritten, terrasverhardingen en tuinpaden;
- e. het graven of dempen en/of verleggen van watergangen, vijvers of vaarten.

4.3.2 Werken of werkzaamheden waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is

Het verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren geldt niet voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden in verband met de normale bodemexploitatie en het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, die op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan, in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.3.3 *Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Omgevingsvergunningsplichtige werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden van de bestemming 'Waarde - Archeologie';
- b. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden, belangen en doeleinden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van deze waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

6.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

6.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in het belang van een goede landschappelijke inpassing van bebouwing en verhardingen;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Aan huis gebonden beroep en bedrijf

- a. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden beroep in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. de uitoefening van een ondergeschikt aan huis gebonden bedrijf van categorie 1 of 2 in een woning en bijbehorende bouwwerken bij de woning is toegestaan, zoals genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning met een maximum van 50 m².

7.2 Verbod

Het is verboden de in de artikel 2 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

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

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

8.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande, dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de woning is gelegen;
- l. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- m. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;

indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

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

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

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

10.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

10.4 Nadere eisen

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

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeren

11.1.1 Algemeen

Ten aanzien van bouwen en/of wijziging gebruik en parkeernormen geldt dat:

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

11.1.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.1, onder a, mits:

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

11.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

11.2.1 Algemeen

Het is op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden verboden ter plaatse van de aangeduide waarden de volgende werken en/of werkzaamheden buiten het bouwvlak te verrichten:

a Cultuurhistorisch waardevol gebied

- afgraven, ophogen;
- aanbrengen oeverbeschoeiing;
- opplanten;
- graven sloten, dempen sloten, dempen poelen;
- verhardten oppervlak.

11.2.2 Normaal onderhoud

Het verbod als bedoeld in 11.2.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. van zodanig geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn dat daardoor geen aantasting van de aanwezige waarden plaatsvindt;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

11.2.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 11.2.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de bestaande waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- c. door de werken of werkzaamheden hetzij direct hetzij indirect de gewenste waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. het waterschap is gehoord voor wat betreft de waarden die te maken hebben met het watersysteem.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan 'Deutersestraat 28'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype. Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² 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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied

nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en als zodanig zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom “gevaar” zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in plano-

logisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

-	niet van toepassing of niet relevant
<	kleiner dan
>	groter
=	gelijk aan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
kl.	klasse
n.e.g.	niet elders genoemd
o.c.	opslagcapaciteit
p.c.	productiecapaciteit
p.o.	productieoppervlak
b.o.	bedrijfsoppervlak
v.c.	verwerkingscapaciteit
u	uur
d	dag
w	week
j	jaar
B	bodemverontreiniging
C	continu
D	divers
L	luchtverontreiniging
Z	zonering op basis van Wet geluidhinder
R	risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
V	vuurwerkbesluit van toepassing

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
0111, 0113	011, 012, 013	-	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L
16	12	-											
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2		
20		-											
31	26, 27, 33	-											
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293	-	Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
32	26, 33	-											
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
34	29	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	45204	B	Autobekleders	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5	45205		Autowassers	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461	-	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
52	47	-											
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1 P	1		
55	55	-											
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING										
5552	562		Cateringbedrijven	10	0	30 C	10	30	2	1 G/P	1		
63	52	-											
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER										
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeer garages	10	0	30 C	0	30	2	3 P	1		L
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1 P	1		
64	64	-											
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1		
642	61	B0	zendinstallaties:										
642	61	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2		
71	77	-											
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
74	77, 78, 80tm82	-											
74	77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
80	85	-											
80	85	-	ONDERWIJS										
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	10	0	30	10	30 D	2	2 P	1		
85	86	-											
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG										
853	8891	2	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
93	93	-											
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wassers en verversen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		

