

BESTEMMINGSPLAN
VILLAPARK/LOONSEBAAN,
HERZIENING
ZONNEWEILAAN 19

RUIMTE

Afdeling	Ruimte
Behandeld door	M.A.C. van der Heijden, (073) 658 06 98
Datum	3 augustus 2012
Status	Onherroepelijk

Bestemmingsplan

Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19

Gemeente Vught

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

Mei 2012

Vastgesteld:

31 mei 2012

Onherroepelijk:

3 augustus 2012

Projectgegevens:

TOE05-MKJ00001-01a

REG05-MKJ00001-01a

TEK05-MKJ00001-01a

SVB01-MKJ00001-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0865.vghBPhzZonnewei19-OH01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

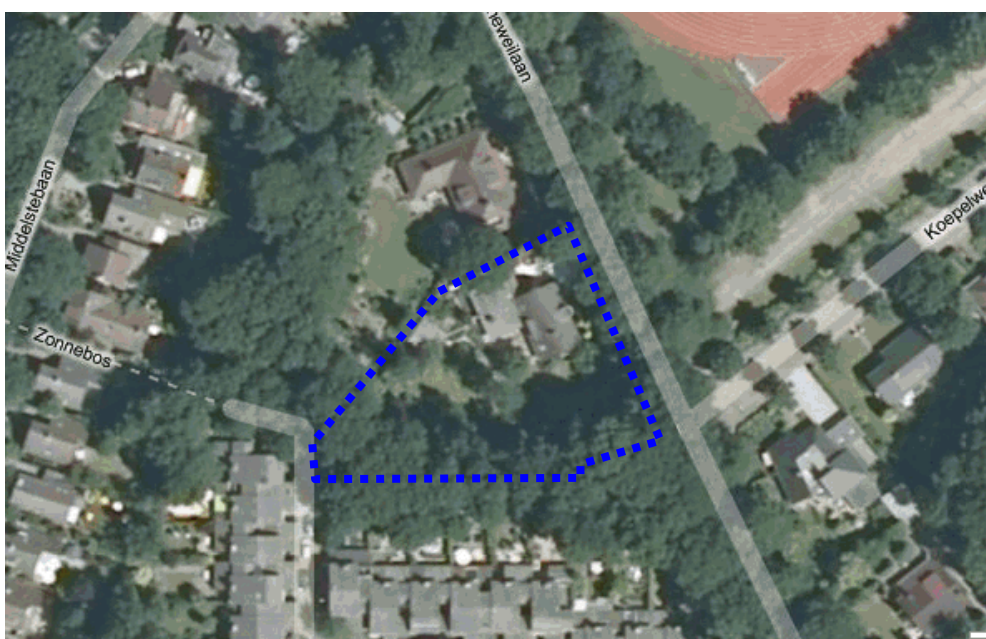
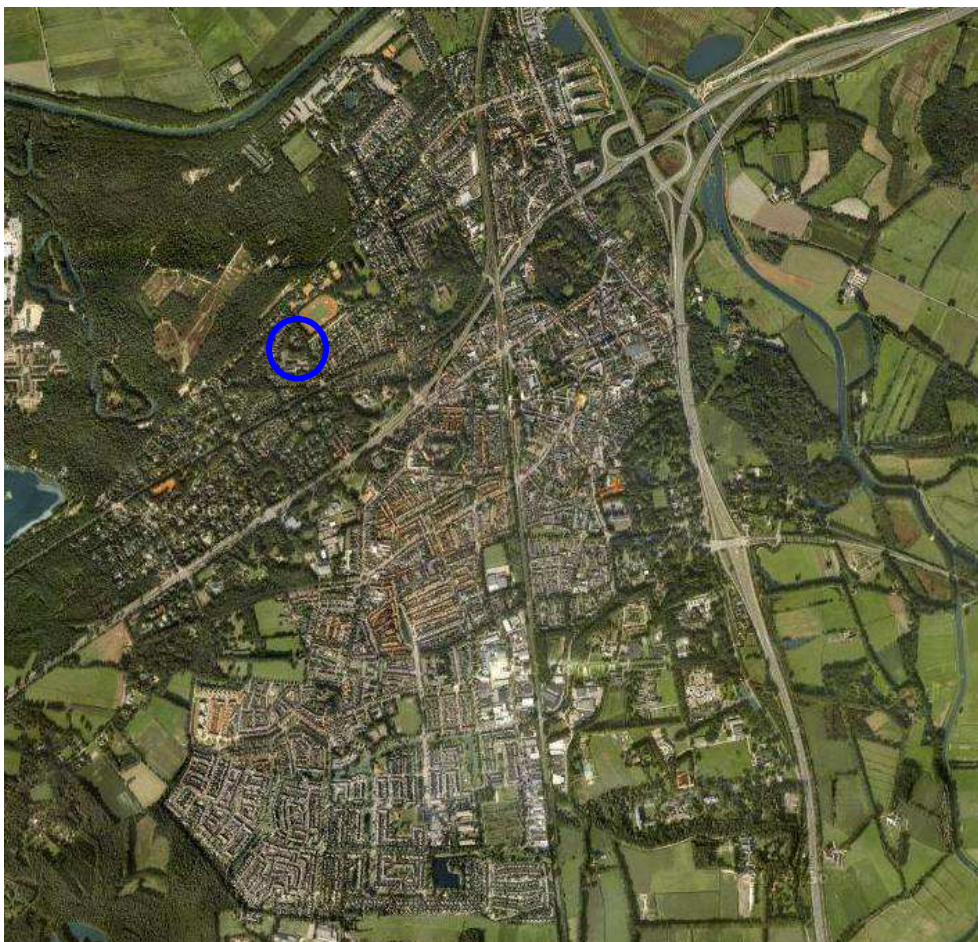
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Plangebied	3
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal en provinciaal	7
3.2	Gemeentelijk	8
3.3	Conclusie beleid	9
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	13
4.4	Externe veiligheid	13
4.5	Bedrijven en milieuzonering	14
4.6	Kabels en leidingen	15
4.7	Water	15
4.8	Flora en fauna	17
4.9	Archeologie	18
5	Het plan	19
5.1	Het initiatief	19
5.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	21
6	Toelichting op regels	23
6.1	Plansystematiek	23
6.2	Artikelsgewijs.	23
7	Financiële haalbaarheid	27
7.1	Uitvoerbaarheid	27
7.2	Kostenverhaal	27
8	Procedure	29
9	Bronnen	31
9.1	Boeken en rapporten	31
9.2	Websites	31

Bijlage

1. Bodemonderzoek, Verhoeven Milieutechniek b.v., 8 september 2011
2. Akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 9 augustus 2011
3. Onderzoek externe veiligheid, Oranjewoud/Save, 6 september 2011
4. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 15 februari 2011
5. Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 17 februari 2011
6. Inspraakverslag 'voorontwerpbestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19, gemeente Vught, 10 januari 2012
7. Raadsbesluit 'Ontwerpbestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19, gemeente Vught, 31 mei 2012



Afbeelding 1: Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners van Zonneweilaan 19 in Vught willen graag naast de bestaande woning een extra vrijstaande woning bouwen.

De gemeente Vught hanteert sinds 2009 de beleidsregel 'Toevoeging van een extra woning binnen een bestaand bouwperceel'. Na toetsing van het initiatief aan deze beleidsregel is gebleken dat het plan voldoet aan de in de beleidsregel opgenomen randvoorwaarden. De gemeente is daarom bereid medewerking te verlenen aan het initiatief.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan', zodat voorliggende herziening van het bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van een extra woning mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het noordwesten van Vught (Vught-Noord) op de overgang van de kern naar het bosgebied Vughtsche Heide. Tegenover het plangebied ligt de atletiekbaan van sportcomplex De Koepel. Deze baan zal naar verwachting binnen korte termijn verdwijnen. De gemeente is voornemens de locatie te herontwikkelen tot woongebied.

De planbegrenzing van voorliggend bestemmingsplan wordt gevormd door de Zonneweilaan in het oosten, de perceelsgrens met de woningen aan de Zonnebos in het zuiden en de perceelsgrens met Zonneweilaan 21 in het westen en noorden. Op afbeelding 1 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan'. Dit bestemmingsplan is op 17 juni 2008 vastgesteld door de gemeenteraad en op 20 januari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Woondoeleinden'. Omdat alleen voor de bestaande woning een bouwvlak is opgenomen, is de realisatie van een extra woning binnen het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk. Wanneer een verzoek tot de realisatie van een extra woning voldoet aan de voorwaarden in de beleidsregel 'Toevoeging van een extra woning binnen een bestaand bouwperceel', kan er worden meegewerkt aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan' (Bron: gemeente Vught, 2008)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met milieuaspecten en planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

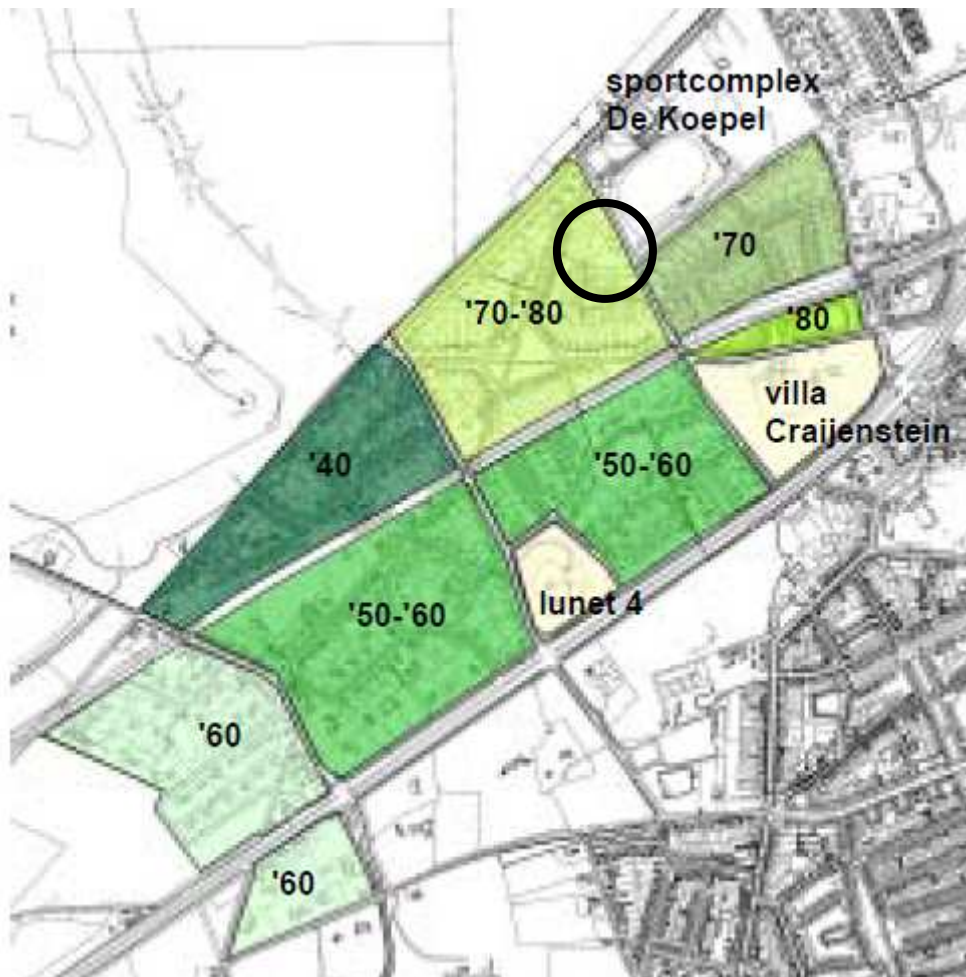
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

2 Plangebied

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de historische en bestaande situatie van het plangebied.

2.1 Historische ontwikkeling

Van oudsher bestond het gebied Villapark/Loonsebaan grotendeels uit heidegronden, onderdeel van de Vughtse heide. De boscomplexen dateren van een latere datum. Rond 1830 lag er verspreid in het gebied incidentele bebouwing en het Lunet 4. Dit lunet maakte onderdeel uit van de verdedigingswerken van Vught en is nog in zijn oorspronkelijke vorm terug te vinden. De voornaamste wegen in die tijd waren de Grootte weg van Breda naar 's-Hertogenbosch, de weg Tilburg - 's-Hertogenbosch en het Moleneindsche Beestenpad.



Afbeelding 3: Historische ontwikkeling Villapark/Loonsebaan met aanduiding plangebied (Bron: gemeente Vught, 2008)



Aanzicht bestaande woning vanaf Zonneweilaan



Zuidelijk gedeelte perceel



Zonneweilaan in zuidelijke richting



Atletiekbaan

Afbeelding 4: foto's bestaande situatie (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

2.2 Ruimtelijke structuur

De historische kenmerken van het gebied Villapark/Loonsebaan zijn grotendeels bewaard gebleven. De wegen volgen voor het merendeel de tracés van de oude veldwegen en worden begeleid door volwassen bomen. Het gehele gebied heeft hierdoor een bosachtig karakter. De bebouwing in het gebied is in de loop van verschillende decennia ontstaan. Door het ontstaan van de bebouwing in de diverse periodes en restanten van bos en hei is er een wisselend beeld ontstaan en een grote differentiatie aan bouwstijl van de woningen. Deze karakteristiek van de buurt is in grote lijn een beeldbepalend gegeven.

Het plangebied en directe omgeving is in de jaren '70-'80 van de 20^e eeuw ontwikkeld tot woongebied. Het gebied rondom het plangebied wordt gekenmerkt door woningen die op (meestal) royale kavels zijn gesitueerd, met een door opgaand groen gedomineerde tuin. De situering van de woningen wordt grotendeels ontleend aan de (vaak onregelmatige) kavelvorm. De woningen bestaan overwegend uit één of twee lagen met kap.

De woningen aan het Zonnebos, ten zuiden van het plangebied, wijken qua verschijningsvorm af van de omliggende bebouwing. Bij de ontwikkeling van deze woningen is gekozen voor complexgewijze woningbouw. De architectuur ervan heeft door de grote eenheid in stijl en opbouw een waarde als tijds- en kwaliteitsbeeld.

Het plangebied betreft het volledige kadastrale perceel van Zonneweilaan 19. Op dit perceel bevindt zich een vrijstaande woning met omliggende tuin. De woning heeft een hoogte van één laag met kap en heeft een voorgevelbreedte van circa 15 meter. Aan de noordzijde van de woning bevindt zich in het verlengde van de inrit een garage met plat dak, aangebouwd op enkele meters achter de voorgevel van de woning. De tuin heeft net als de gehele omgeving een bosachtig karakter door de vele bomen en ontleent vanaf de Zonneweilaan voor een groot deel het zicht op het perceel.

De percelen in het Villapark/Loonsebaan zijn groot, maar met name in diepte. De meeste woningen in het gebied staan hierdoor vrij dicht op elkaar. Het perceel Zonneweilaan 19 is een breder perceel dan de percelen die in de directe omgeving liggen. De bestaande woning neemt ongeveer de helft van de perceelsbreedte aan de zijde van de Zonneweilaan in. Om die reden is de toevoeging van een extra woning op het perceel passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de buurt. In hoofdstuk 3 wordt nader ingegaan op de (stedenbouwkundige) toetsing van het initiatief en in hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van het plan.

2.3 Functionele structuur

De bebouwing in het gehele gebied Villapark/Loonsebaan wordt gekenmerkt door de woonfunctie. Andere functies komen nagenoeg niet voor. Wel bevindt zich aan de overzijde van het plangebied de atletiekbaan van sportcomplex De Koepel. Deze baan zal naar verwachting binnen korte termijn verdwijnen. De gemeente is voornemens de locatie te herontwikkelen tot woongebied.

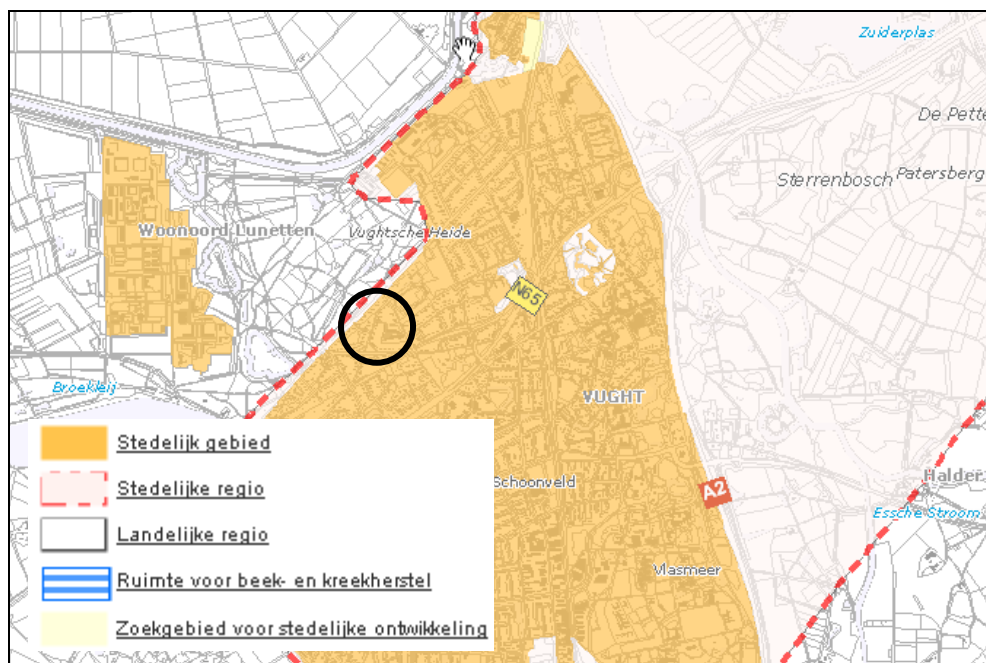
3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal en provinciaal

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In de Nota Ruimte (2006) wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het provinciaal beleid borduurt hierop voort. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (in werking getreden op 1 januari 2011) ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. Daarnaast ligt de gehele kern Vught binnen het stedelijk concentratiegebied van de stedelijke regio 's-Hertogenbosch. Binnen deze regio is verdere verstedelijking gewenst.

In de Verordening Ruimte van de provincie (in werking getreden op 1 maart 2011) wordt de stedelijke regio 's-Hertogenbosch beschreven als een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied dat in hoofdzaak bedoeld is voor de opvang van verdere verstedelijking. Het plangebied ligt daarbij in bestaand stedelijk gebied en betreft dus geen uitbreiding van de kern Vught. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied.



Afbeelding 5: Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijk gebied met aanduiding plangebied (Bron: provincie Noord-Brabant, 2010)

3.2 Gemeentelijk

3.2.1 Woningbouwbeleid

Het voorliggende plan voegt één zelfstandige eengezinskoopwoning toe aan de woningvoorraad van Vught. Op grond van het provinciale beleid moeten deze woningen passen binnen de voor Vught toegestane woningvoorraadtoename (woningcontingent). Het vigerende kader voor deze afspraken betreft onder meer de door de gemeenteraad in mei 2009 vastgestelde Woonvisie 2009-2013, met een doorkijk naar 2015. Daarnaast is op 29 maart 2011 een nieuw Meerjarenplan Woningbouw 2011-2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Vorenstaande ontwikkeling (toevoeging) van één woning past binnen dit Meerjarenplan.

3.2.2 Beleidsregel extra woning binnen bestaand bouwperceel

Voor particuliere initiatieven hanteert de gemeente Vught sinds 2009 de beleidsregel 'Toevoeging van een extra woning binnen een bestaand bouwperceel'. Deze beleidsregel zorgt ervoor dat de voorgenomen realisatie van een extra woning wordt getoetst op ruimtelijke effecten, zodat het verlenen van medewerking aan het initiatief niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

Met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving kan worden aangegeven dat in de omgeving van het plangebied de omvang van de bouwpercelen sterk varieert. Langs de Lekkerbeetjenlaan en Middelstebaan liggen vrijstaande woningen op relatief smalle percelen. In het binnengebied van het blok ligt woonerf Zonnebos met 30 aaneengebouwde woningen. De percelen aan de Zonneweilaan zijn relatief breed.

De locatie van het plangebied behoort dus tot een gebied waarin veel percelen met een verschillende omvang bij elkaar zijn gelegen. Het huidige perceel wordt wel aangepast naar twee smallere percelen, maar in het grote geheel gezien is deze aanpassing ruimtelijk aanvaardbaar. Er zijn van deze situatie meerdere voorbeelden aanwezig in de directe omgeving. Ook de te realiseren vrijstaande bebouwing van twee bouwlagen met kap past met betrekking tot de bouwhoogte in de omgeving. De bouwhoogtes in de directe omgeving betreffen zowel één als twee bouwlagen met kap.

Na gemeentelijke toetsing van het initiatief is gebleken dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling voldoet. De gemeente heeft dit bij brief d.d. 27 juli 2010 richting de initiatiefnemer aangegeven.

3.2.3 Welstandsnota

In de gemeentelijke Welstandsnota wordt het gehele gebied met woningen ten westen van de Zonneweilaan gekenmerkt door 'grotere' woningen (villa's) in een groene omgeving met monumentale bomen. De woningen zijn overwegend vrijstaand op grote kavels variërend in 1 tot 3 bouwlagen en met een grote variatie aan dakvormen. Door de verschillende bouwstijlen uit uiteenlopende periodes is er een sterk wisselend beeld ontstaan. Dit maakt het gebied tot een zeer aantrekkelijke woonomgeving. Een aparte plaats wordt ingenomen door de woningen aan het Zonnebos door hun geschakelde verschijningsvorm en bijzondere opbouwen.

Voor het welstandsbeleid zijn er slechts beperkte criteria voor het plangebied. De gebiedsbeschrijving gaat vooral uit van de individuele bouwwerken en het stijlzuiver in standhouden/verbouwen. Bij het ontwerpen van de woning dient de architect rekening te houden met deze criteria uit de Welstandsnota.

3.2.4 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Vught is vastgelegd in de Parkeernota gemeente Vught (vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2006). In het parkeerbeleid worden drie uitwerkingsbesluiten aangehaald, het betreft hier de 'afbakening centrumgebieden, parkeernormen gemeente Vught en de regeling parkeerplaatsverplichting'. De laatste twee besluiten zijn van belang voor onderhavig bestemmingsplan.

De parkeernormen gelden als berekeningsmaatstaf bij het beoordelen van nieuw- en verbouwplannen. Een rekensom leidt tot de verplichting om een vastgesteld aantal parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein (parkeerplaatsverplichting).

De parkeerplaatsverplichting houdt in dat er bij ontwikkelingen, die om een omgevingsvergunning voor het bouwen vragen, het op grond van de Bouwverordening (artikel 2.5.30) mogelijk is om bij bouwplannen de aanvrager te verplichten tot aanleggen van ruimten in, op, onder of rond het nieuwe gebouw om de parkeerbehoefte op te vangen.

Bij de realisatie van de extra woning wordt het parkeerbeleid in acht genomen. Er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het parkeren wordt opgelost beschreven.

3.2.5 Nota Groen 2009

Op 2 juli 2009 heeft de gemeenteraad de Nota Groen 2009 vastgesteld. De Nota Groen biedt kaders en uitgangspunten voor de realisatie van een duurzame en karakteristieke groenstructuur. De structuren die zijn vastgelegd, zijn een leidraad voor de toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en vormen de basis voor de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur. Naast verkeer, veiligheid en functionaliteit is groen één van de aspecten die de inrichting van de openbare ruimte mede bepaalt. In de Nota Groen worden dwarsverbanden gelegd tussen alle relevante plannen over groen en de buitenruimte.

Op de bij de Nota Groen behorende structuurkaart is de laanbeplanting langs de Zonneweilaan aangeduid als 'structuurbepalend' groen. Ook is de zuidrand van het plangebied aangeduid als 'bebossing'. Het is wenselijk dit groen te behouden. De laanbeplanting aan de Zonneweilaan wordt door deze ontwikkeling niet aangetast.

3.3 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Vught en past hiermee binnen de nationale en provinciale beleidsuitgangspunten.

Verder voldoet de ontwikkeling aan de randvoorwaarden die gelden conform de gemeentelijke beleidsregel voor toevoeging van een extra woning op een bouwperceel en past het initiatief ook binnen het overig gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

Met betrekking tot de eventuele aantasting van het groen door het realiseren van een extra woning zal bij de kapvergunning bekeken worden of dit gecompenseerd moet worden in het kader van de Nota groen.

4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In de huidige situatie is het gehele perceel reeds in gebruik als woonperceel. Er is door Verhoeven Milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem- en grondwaterkwaliteit dusdanig is dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De rapportage (referentie nummer B11.472, 8 september 2011) is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Voor de locatie werd een hypothese gesteld van een onverdachte locatie met betrekking tot het voorkomen van bodemverontreiniging. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten wordt deze hypothese aangenomen, aangezien in de grond en het grondwater geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.

Conclusie

Met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is, volgens Verhoeven Milieutechniek de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de toekomstige nieuwbouw.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. Door Croonen Adviseurs is voor de extra woning een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage (kenmerk: RA004-MKJ00001-01b, d.d. 9 augustus 2011) is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek is de mogelijkheid tot de bouw van een woning (geluidsgevoelige bebouwing). De woningbouwlocatie is gelegen in de onderzoekszone van de Zonneweilaan en de Loonsebaan (beide 200 meter).

De overige wegen in de nabijheid van het plangebied, zoals de Koepelweg en de John F. Kennedylaan, zijn opgenomen in een 30 km-zone.

Omdat de 30 km-wegen buiten het aandachtsgebied vallen worden zij, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, niet beschouwd. Daarnaast is de te projecteren woning gelegen in de onderzoekszone van het spoortraject Den Bosch-Tilburg (400 meter).

Conform de Wet geluidhinder is vanwege de Loonsebaan, Zonneweilaan en de spoorlijn Den Bosch – Tilburg voorliggend akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de in de onderzoekszone van de genoemde wegen en spoorweg te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) en het Besluit geluidhinder zijn gesteld.

Vanwege de Zonneweilaan voldoet de te projecteren woning ter plaatsen van de voorgevel niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 53 dB.

Voor de te realiseren nieuwe woning wordt, omdat maatregelen aan de weg en het overdrachtsgebied niet doelmatig, stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, bij het college van burgemeester en wethouders vanwege de Zonneweilaan een hogere waarde tot maximaal 53 dB verzocht.

Wel dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit en dat wordt getracht dat woningen die niet aan de grenswaarde voldoen zoveel mogelijk beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte en dat rekening wordt gehouden met het zoveel mogelijk situeren van geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe zijde.

Vanwege de Loonsebaan voldoet de nieuw geprojecteerde woning aan de voorkeursgrenswaarde.

Vanwege het spoortraject 's-Hertogenbosch – Tilburg voldoet de te projecteren woningen aan de grenswaarde van 55 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 54 dB ter plaatse van de zuidgevel.

Conclusie

Vanwege de Zonneweilaan dient een verzoek hogere waarde tot maximaal 53 dB te worden ingediend. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woning rekening moet worden gehouden.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één extra woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Onderzoek

Oranjewoud/Save heeft een externeveiligheidsonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, Herziening Zonneweilaan 19 in Vught. In het onderzoek is de externeveiligheidssituatie van de herziening in kaart gebracht. De volledige rapportage (projectnr. 243937 110780 - HC68, 6 september) is als bijlage opgenomen. Hierna is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

Voor het bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan, Herziening Zonneweilaan 19 wordt geconcludeerd dat de externe veiligheid van Bevi-inrichtingen en buisleidingtransport niet relevant is. Het transport van gevaarlijke stoffen is voor het spoortraject Vught - Tilburg relevant en is nader onderzocht. Over dit transport van gevaarlijke stoffen wordt in verband met de externe veiligheid het volgende geconcludeerd:

Plaatsgebonden risico

Voor het spoortraject Vught -Tilburg geldt dat geen sprake is van een plaatsgebonden risico van 10^{-6} /jaar. Dit betekent dat voor het plangebied Zonneweilaan 19 geen beperking geldt ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Ten gevolge van het plan treedt een minimale wijziging op van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden. Gelet op de minimale wijziging is een invulling gegeven aan de voor het plan relevante onderdelen van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico en is een verantwoordingsparagraaf opgenomen in de rapportage.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Geïnventariseerd is welke hinderlijke (bedrijfs)activiteiten in de omgeving aanwezig zijn. Hieruit blijkt alleen tennisvereniging Wolfsbosch gekarakteriseerd te kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geldt voor de tennisbaan een richtafstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 120 meter afstand tot de tennisbaan, zodat geconcludeerd kan worden dat de tennisbaan niet voor hinder zorgt.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van één woning, zodat ook geen hinderlijke activiteiten binnen het plangebied worden toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn op de nationale risicokaart en in bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan' geen planologisch relevante kabels en leidingen aangegeven die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Vught voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Vught en het Gemeentelijk Rioleringsplan opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpasping wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd.

Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water', het Waterplan Vught en het Gemeentelijk Rioleringsplan gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.7.2 Locatiestudie

De locatie aan de Zonneweilaan ligt op een maaiveldniveau van circa 10,0m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 60-80cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Op basis van de kwel- en infiltratiekaart voor de huidige situatie van de provincie Noord-Brabant, is geconcludeerd dat het planvoornemen is gesitueerd op gronden welke geschikt zijn voor infiltratie. Ter plaatse is een gescheiden gemeentelijk rioolstelsel aanwezig.

Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	200	510
Terreinverharding	195	265
Onverhard terrein	1.790	1.410
Totaal	2.185	2.185

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 380 m² tot gevolg hebben.

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 15 m³ te beschikken. In principe is het mogelijk om op eigen terrein voorzieningen aan te leggen voor waterberging of infiltratie; het bestemmingsplan staat immers waterhuishoudkundige voorzieningen zonder meer toe.

De bodemgesteldheid van het plangebied is geschikt voor infiltratie. Derhalve zal de benodigde waterberging, door middel van infiltratie, plaatsvinden op het onverhard terrein, aan de westzijde van het plangebied. Dit kan plaatsvinden door een laagte te creëren, in de vorm van bijvoorbeeld een verlaagd gazon of een vijver, waarnaar het hemelwater wordt afgevoerd. De uiteindelijke situering en maatvoering hiervan wordt in een later stadium nader bepaald.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. Deze aansluiting wordt direct vanaf de nieuwe woning gerealiseerd en niet via de bestaande woning. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage (kenmerk: NAT04-MKJ00001-01a, d. 17 februari 2011) is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

4.8.1 Beschermde natuurgebieden

Op ongeveer 2,5 km ten noorden van de planlocatie ligt het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek.

Aangezien de ruimtelijke ingrepen op kleine schaal plaatsvinden en vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied, zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn. De instandhoudingsdoelen komen door de ruimtelijke ingrepen niet in gevaar.

Op ongeveer 250 meter ten westen van het plangebied ligt de Vughtse Heide, die is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Op ongeveer 750 meter ten oosten van de planlocatie ligt een bosgebied dat ook behoort tot de EHS. Vanwege de afstand en de kleinschaligheid van de werkzaamheden zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de aanwezige EHS.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieverplichting. Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

4.8.2 Beschermde soorten

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk.

Het valt niet uit te sluiten dat tijdens het broedseizoen vogels tot broeden komen in de aanwezige bomen en struiken. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

4.9 Archeologie

Het plangebied kent op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (2010) geen specifieke archeologische verwachtingswaarden. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente daarom besloten geen archeologisch onderzoek noodzakelijk te vinden. De kans op de aanwezigheid van archeologische waarden wordt verwaarloosbaar geacht.

De aanwezigheid van archeologische waarden is echter nooit uitgesloten. Er dient respectvol te worden omgegaan met eventuele vondsten tijdens graafwerkzaamheden, zodat eventuele archeologische waarden niet worden aangetast.

Bij de uitvoering zal aan dit aspect aandacht worden besteed.

Bij het aantreffen van archeologische waarden dient hiervan conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 melding te worden gedaan. De melding kan ook plaatsvinden bij het provinciaal Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van archeologie geen belemmeringen.

5 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

5.1 Het initiatief

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een extra vrijstaande woning in het plangebied mogelijk. Deze woning komt ten zuiden van de bestaande vrijstaande woning. Zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: Globale schets toekomstige inrichting plangebied

Het perceel wordt in het kader van deze ontwikkeling gesplitst. Hiermee ontstaan twee smallere percelen. In het gehele gebied rondom de Zonneweilaan is sprake van een afwisseling van grootte van de percelen en bouwvlakken voor de hoofdgebouwen.

In dit kader past de splitsing van het perceel binnen het stedenbouwkundig verkavelingspatroon, wat één van de belangrijke randvoorwaarden vanuit de gemeentelijke beleidsregel 'Toevoeging van een extra woning binnen een bestaand bouwperceel' is.

De ontstane oppervlakken van de percelen verhouden zich tot de oppervlakken van de percelen in de omgeving, het bestaande perceel krijgt een oppervlakte van ca. 1262 m² en het nieuwe perceel een oppervlakte van 906 m². Ook de bouwvlakken zijn vergelijkbaar met de bouwvlakken in de omgeving. Het bouwvlak voor de bestaande woning heeft een oppervlakte van ca. 360 m² wat kleiner is dan het bouwvlak in het geldend plan en vergelijkbaar is met de bouwvlakken van de woningen aan de Middelstebaan. Het bouwvlak van de nieuwe woning heeft een oppervlakte van 150 m². Dit komt overeen met de bouwvlakken van de woningen aan het Zonnebos.

De voorgevelrooilijn van de nieuwe vrijstaande woning komt in het verlengde te liggen van de bestaande woning. De woning past hierdoor in het straatbeeld aan de Zonneweilaan, mede gezien de voorgevel van de woning aan de Zonneweilaan 21 die op een zelfde afstand van de Zonneweilaan ligt. Er ontstaat hiermee een rij van vier vrijstaande woningen tussen de Middelstebaan en de Zonnebos. Het vrijstaande karakter wordt versterkt doordat vanaf de (toekomstige) zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter vrij wordt gehouden van hoofdbebouwing (3 meter t.o.v. het bouwvlak van de bestaande woning en 5 meter t.o.v. het nieuwe bouwvlak).

Om het ruimtelijke karakter van vrijstaande woningen te behouden is het ruimtelijk zeer belangrijk dat er voldoende afstand is tussen de hoofdbebouwing en de perceelsgrens, waarvoor een afstand van minimaal 3 meter wordt aangehouden. Om hieraan aan de zuidzijde van de bestaande woning te kunnen voldoen wordt het bestaande bouwvlak verschoven. Tevens wordt het bouwvlak verkleind ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waardoor er, rekening houdende met de mogelijkheid het hoofdgebouw uit te breiden, ook aan de noordzijde voldoende ruimte over blijft.

Hierbij is het noodzakelijk dat de bestaande woning dusdanig wordt aangepast dat zij voldoet aan de regels in het bestemmingsplan. Dit betekent dat een deel van het bestaande hoofdgebouw aan de zuidzijde, dat in het nieuwe bestemmingsplan is gelegen buiten het bouwvlak, dient te worden afgebroken én dat het deel van het bestaande hoofdgebouw dat in het nieuwe bestemmingsplan in het bijbouwvlak komt te liggen wordt aangepast aan de goot- en nokhoogte die geldt voor bijgebouwen.

Door het verschuiven van het bouwvlak van de bestaande woning ontstaat aan de noordzijde de mogelijkheid het hoofdgebouw uit te breiden. De oppervlakte van het hoofdgebouw voor de bestaande woning is echter kleiner dan het bouwvlak in het geldend bestemmingsplan. Door het verschuiven van het bouwvlak ontstaat een evenwichtigere ruimtelijke verdeling van de bebouwing over de percelen en de afstand van het bouwvlak tot de ten noorden gelegen woning is nog steeds voldoende om het karakter van vrijstaande woningen te behouden.

Ook voor de extra woning geldt dat er ten opzichte van de zuidelijke perceelsgrens voldoende ruimte dient te blijven om het karakter van vrijstaande woningen in de straat te behouden. Daarom is ook aan de zuidzijde minimaal 3 meter afstand van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens.

De nieuwe woning wordt nog ontworpen. Deze dient te voldoen aan de volgende regels: Het hoofdgebouw van de nieuwe woning dient in het bouwvlak te worden gebouwd en krijgt een breedte van maximaal 10 meter en de diepte wordt maximaal 15 meter. De hoogte van de nieuwe woning wordt maximaal twee lagen met kap, zodat er wordt aangesloten bij de omliggende bebouwing. De hoogte van een bouwlaag mag daarbij niet meer bedragen dan 3,50 meter. Als het gebouw met een kap wordt afgedekt mag de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, waarbij de maximale bouwhoogte niet meer dan 14,00 meter mag bedragen.

De maximale oppervlakte van nog te bouwen bijgebouwen komt voort uit de regels van dit bestemmingsplan, namelijk ten hoogste 100% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen bouwvlak, echter tot niet meer dan 150 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen aanduidingsvlak 'bijgebouwen'.

De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter en de bouwhoogte niet meer dan 5,0 meter.

Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Zonneweilaan. De realisatie van de extra woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Conform gemeentelijke parkeernormen dienen 1,8-2,0 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Deze benodigde twee plaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt bij het ontwerp rekening gehouden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan hierop getoetst. De bestaande woning beschikt al over een garage voor 2 auto's, die in het nieuwe plan behouden blijft, waardoor ook hier aan de norm voldaan kan worden. Voor het (bezoekers)parkeren biedt het straatprofiel van de Zonneweilaan voldoende ruimte.

Groen

Binnen het plangebied zal beperkt beplanting verdwijnen. Hierbij is geen sprake van aantasting in het kader van Flora – en fauna (zie ook hoofdstuk 4). De nieuwe woning ligt net als de bestaande woning ver terug van de weg, waardoor de laanbeplanting niet wordt aangetast en het straatbeeld nog steeds groen blijft. De nieuwe inrit zal zodanig gesitueerd worden dat er minimale aantasting van de structurerende laanbeplanting aan de Zonneweilaan zal plaatsvinden om de groene uitstraling te behouden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hierop getoetst.

5.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de juridische regeling in het vigerend bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak met maximaal 1 woning per bouwvlak. De bouwvlakken hebben een grootte zoals beschreven in de vorige paragraaf, ofwel 18x20 meter voor de bestaande woning en 10x15 meter voor de nieuwe woning (breedte x diepte).

De beide bouwvlakken liggen elk op minimaal 3 meter afstand van de (toekomstige) zijdelingse perceelsgrenzen.

Het bouwvlak van de bestaande woning wordt verschoven waardoor deze meer centraal op het resterende perceel komt te liggen terwijl de afstand tot de perceelgrens aan zowel noord- als zuidzijde voldoet aan de geldende normen in het bestemmingsplan en het ruimtelijk karakter van de straat behouden blijft. Hiertoe wordt het bouwvlak van de bestaande woning aan de zuidzijde 3 meter verkleind. Aan de noordzijde wordt de grens van het bouwvlak van de bestaande woning naar het noorden opgeschoven, maar ook hier blijft de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter.

De hoofdbebouwing van de nieuwe woning wordt op minimaal 5 meter van de noordelijke perceelsgrens gesitueerd. In de regels is de woningtypologie 'vrijstaand' bepaald.

Ook is de hoogte van de woningen vastgelegd tot maximaal twee lagen met kap, waarmee tevens wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden conform het vigerend bestemmingsplan.

Onder andere bijgebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen kunnen vanaf 3 meter achter de voorgevel worden gerealiseerd. Hiervoor is op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

6 Toelichting op regels

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) en bij het vigerende bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan'. De opzet van de regels is qua systematiek en opzet dus gelijk aan het vigerende bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan'.

Aangezien in het vigerende bestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan' alleen voor de bestaande woning een bouwvlak is opgenomen en niet voor de nieuwe woning is in onderhavig bestemmingsplan aan de gronden een extra bouwvlak toegekend. Daarnaast wordt het bestaande bouwvlak aan de zuidzijde verkleind en aan de noordzijde vergroot, waardoor deze meer centraal in het resterende perceel komt te liggen. Ten opzichte van de vigerende regeling is onder andere toegevoegd dat per bouwvlak slechts 1 woning is toegestaan, dat de voorgevelbreedte ten minste 8 meter dient te bedragen. Tevens is in de regels en op de verbeelding opgenomen dat de zuidgevel van een van de woningen, in verband met de aanwezige geluidsbelasting, uitgevoerd moet worden als dove gevel en dat de hoofdbebouwing van de woning ten minste 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden gebouwd.

6.2 Artikelsgewijs.

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- bouwregels, onderscheiden naar bouwvlak, aanduiding 'bijgebouwen' en overige zaken, met afwijkingsbevoegdheden;
- nadere eisen;
- gebruiksregels, waarin een regeling ter voorkoming van strijdig gebruik van de bebouwing en onbebouwde grond, voor aan huis gebonden beroepen, met afwijkingsbevoegdheden.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daarbij behorende voorzieningen, alsmede waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit betreft vrijstaande woningen (1 per bouwvlak) en bijgebouwen.

Bouwen.

Door middel van het bouwvlak voor het hoofdgebouw en het buiten het bouwvlak is de indeling van het woonperceel op de kaart tot uitdrukking gebracht zodat eenieder direct kan zien waar in hoofdzaak hoofdgebouwen en bijgebouwen (bouwvlak hoofdgebouw), uitsluitend bijgebouwen (Wonen, buiten bouwvlak) of geen gebouwen zijn toegestaan

Voor het realiseren van de woningen moet onder andere rekening worden gehouden met de volgende bouwregels:

- hoofdgebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- in het bouwvlak mag in niet meer dan twee bouwlagen (met kap) worden gebouwd;
- de hoogte van een bouwlaag mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- de voorgevel dient voor ten minste 70% in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
- de voorgevel van de woning dient ten minste 8 meter te bedragen;
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' moet de zuidgevel van de woning als dove gevel worden uitgevoerd.

Ten aanzien van bijgebouwen moet onder andere rekening worden gehouden met de volgende regels:

- de oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m², dan wel niet meer dan 50% van het binnen hetzelfde bouwperceel gelegen aanduidingsvlak. Deze maten c.q. percentages zijn opgenomen om enerzijds te voorkomen dat het gehele achterperceel bebouwd kan worden en anderzijds om te bewerkstelligen dat bijgebouwen ondergeschikt blijven aan het hoofdgebouw. In het geldend plan is 300 m² aan bijgebouwen op het gehele perceel Zonneweilaan 19 mogelijk. Om verdere verdichting met bijgebouwen van de twee nieuwe percelen samen te voorkomen is de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen gehalveerd.
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- bijgebouwen mogen worden afgedekt met een kap mits de bouwhoogte van de bijgebouw niet meer bedraagt dan 5,00 meter en de nok niet in de zijdelingse perceelsgrens wordt geplaatst;
- onoverdekte zwembaden zijn toegestaan tot een oppervlakte van 120 m² en een diepte van 6 meter;
- één tennisbaan is toegestaan;
- ondergronds bouwen is onder bestaande en nieuw op te richten gebouwen toegestaan mits niet dieper dan 3,00 meter.

Afwijkingsregels

Van de bouwregels voor zowel woningen als bijgebouwen kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning op de volgende punten onder voorwaarden worden afgeweken:

- overschrijden van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
- het plaatsen van bijgebouwen met een topgevel in de zijdelingse perceelsgrens;
- het plaatsen van hoge hekwerken ten behoeve van de veiligheid;
- afwijkende kapvorm op de woning c.q. bijgebouwen;

– toestaan van een extra bouwlaag

Naast specifieke bouwregels voor hoofdgebouwen (woningen) en bijgebouwen geldt de algemene bouwregel, dat een bouwwerk niet mag worden opgericht indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende perceel niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grote mate zou gaan afwijken van het bestemmingsplan. Deze regeling is opgenomen in het kader van rechtszekerheid van bestaande situaties.

Gebruik

Het mogelijk gebruik is wonen. Daar valt heel veel onder mits de Woningwet niet wordt overtreden. Een aan huisgebonden beroep mag men zonder meer uitoefenen. Er gelden wel maten voor de ruimte die daarvoor gebruikt wordt, namelijk ten hoogste 35% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, met een maximum van 50 m². Voor een (ambachtelijk) bedrijf is toestemming nodig (afwijking). De gemeente kijkt of de omvang en de invloed op de omgeving niet storend is. Daarvoor zijn normen opgesteld. Ze gaan over milieuhinder, parkeren en uitstraling (hoe iets er uit ziet).

Onder strijdig gebruik valt in ieder geval verstaan het opslaan van goederen anders dan ten behoeve van het wonen, opslag van vuurwerk, detailhandel en zelfstandige bewoning van bijgebouwen. Het realiseren van een mantelzorgvoorziening in een bijgebouw is echter onder voorwaarden en na het verkrijgen van een omgevingsvergunning wel mogelijk.

Vorenstaande is slechts een samenvatting van de regels. Voor toepassing van het bestemmingsplan dient te allen tijde de regels van het bestemmingsplan te worden geraadpleegd.

7 Financiële haalbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

7.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

8 Procedure

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 20 oktober 2011 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt.

Gedurende de periode van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie over het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Gedurende deze termijn zijn geen schriftelijke en/of mondelinge inspraakreacties ontvangen.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel
- VROM-Inspectie Regio Zuid

In het als bijlage opgenomen inspraakverslag zijn de overlegreacties weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie. Ook is aangegeven of en op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast. Alleen de reactie van Waterschap de Dommel heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het bestemmingsplan.

8.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Villapark/Loonsebaan, herziening Zonneweilaan 19' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 februari tot en met woensdag 21 maart 2012 ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 31 mei 2012 ongewijzigd vastgesteld en op 3 augustus 2012 onherroepelijk verklaard.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Vught (2008). *Bestemmingsplan Villapark/Loonsebaan*
- Ministerie van VROM (2006). *Nota Ruimte*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*

9.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant (2010).
<http://brabant.esrinl.com/chw/>

