

ONTWERP

Wijzigingsplan Globe

Gemeente Vught



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschap



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschap

Bezoekadres:
PAND 9
Van Heemstraweg West 9
5263 EE Vught

Correspondentieadres:
Piuslaan 157
5301 PA ZALTBOMMEL

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

ONTWERP

WIJZIGINGSPLAN GLOBE

Gemeente Vught

In opdracht van:
Woonwijze

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

augustus 2016

Datum vaststelling:

p.m.

Projectgegevens:

WNW005_Concept toelichting Wijzigingsplan Globe_versie 5

WNW005_Concept regels Wijzigingsplan Globe_versie 4

WNW005_Verbeelding augustus 2016

Identificatienummer:

NL.IMRO.0865.vghWPGlobe.ON01

Toelichting

deel uitmakende van het bestemmingsplan:

Wijzigingsplan Globe

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plankarakter	5
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Plangebied	7
2.1 Situering	7
2.2 Historische opbouw	7
2.3 Ruimtelijke structuur	9
2.4 Functionele structuur	9
2.5 Bestaande juridische regeling	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2.1 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten	15
4.1 Water	15
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3 Bodem	16
4.4 Flora en fauna	17
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Externe veiligheid	19
4.8 Bedrijven en milieuzonering	20
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	21
Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
Hoofdstuk 7 Juridische regeling	29
7.1 Algemeen	29
7.2 Artikelsgewijze toelichting	29

Bijlagen:

Bijlage I	Waterparagraaf
Bijlage II	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage III	Archeologisch verkennend booronderzoek
Bijlage IV	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage V	Quickscan flora en fauna
Bijlage VI	Aanvullend ecologisch onderzoek
Bijlage VII	Akoestisch onderzoek
Bijlage VIII	Onderzoek externe veiligheid
Bijlage IX	Onderzoek milieuhygienische belemmeringen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd is de woningstichting Woonwijze in overleg met de bewoners, omwonenden en de gemeente over de herontwikkeling van de wijk Grote Zeeheldenbuurt in Vught. Sloop en nieuwbouw is de beste optie voor een duurzame herontwikkeling. De hieraan ten grondslag liggende keuze is ingegeven door uitvoerige gesprekken met de bewoners en een stedenbouwkundig-landschappelijke studie naar de mogelijkheden voor een nieuwe invulling.

Het voorliggende wijzigingsplan gaat over het leegstaand Globe gebouw en nieuwbouw van 23 woningen op de hoek van de Piet Heinstraat, Esschestraat en Maarten Trompstraat in Vught. Op dit moment staat er een leegstaand schoolgebouw. In dit wijzigingsplan, dat de omzetting van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' mogelijk maakt, wordt aangetoond dat de afwijking ruimtelijk en milieutechnisch gezien aanvaardbaar is.

1.2 Plankarakter

Het 'Wijzigingsplan Globe' heeft het karakter van een ontwikkelingsbestemmingsplan. Het is opgesteld om de bouw van 23 woningen ruimtelijk-juridisch mogelijk te maken.

Hierbij is aangesloten op het 'Handboek 2011: Het opstellen van digitale ruimtelijke plannen' van de gemeente Vught om te komen tot een eenduidige regeling die in alle nieuwe bestemmingsplannen in Vught toegepast worden.

1.3 Leeswijzer

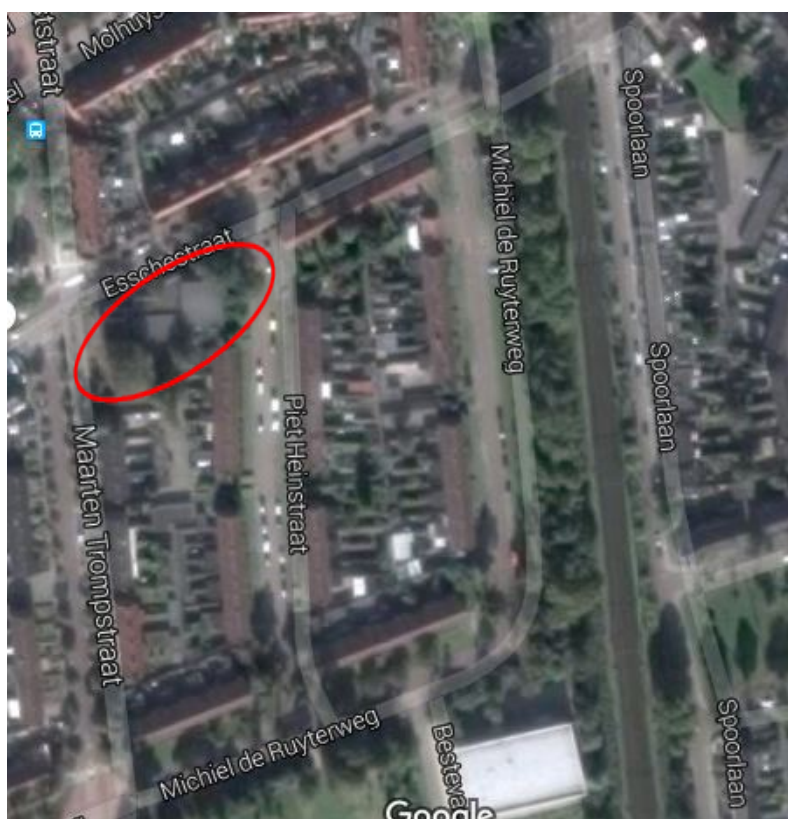
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de situering van het plangebied en een overzicht van de bestaande juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft, voor zover relevant, in hoofdlijnen de beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden ten aanzien van het plangebied zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische randvoorwaarden beschreven. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het stedenbouwkundige plan. De uitvoeringsaspecten handhaving en de economische uitvoerbaarheid worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels.

Hoofdstuk 2 Plangebied

2.1 Situering

De Grote Zeeheldenbuurt, waar het globeterrein onderdeel van is, is een typische wederopbouwwijk uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Lange bouwblokken en ruime straatprofielen geven een wat stenig en monotoon beeld. Er is sprake van diepe bouwblokken met zeer diepe achtertuinen. Aan de andere kant is nauwelijks openbare ruimte met voldoende verblijfskwaliteit. Het parkeren vindt plaats in de straten. Wat opvalt zijn groene grasvelden aan de voorzijde van de woningen aan de Michiel de Ruijterweg en Piet Heinstraat. Ter plaatse van het plangebied vallen de grote verhardingsoppervlakte en de monumentale boom op in het beeld.

Het globeterrein is gelegen in het gebied tussen de Piet Heinstraat, Esschestraat en Maarten Trompstraat in Vught. Op onderstaande afbeelding is het plangebied globaal weergegeven met een rode cirkel.



Afbeelding 1: Plangebied (bron: maps.google.nl)

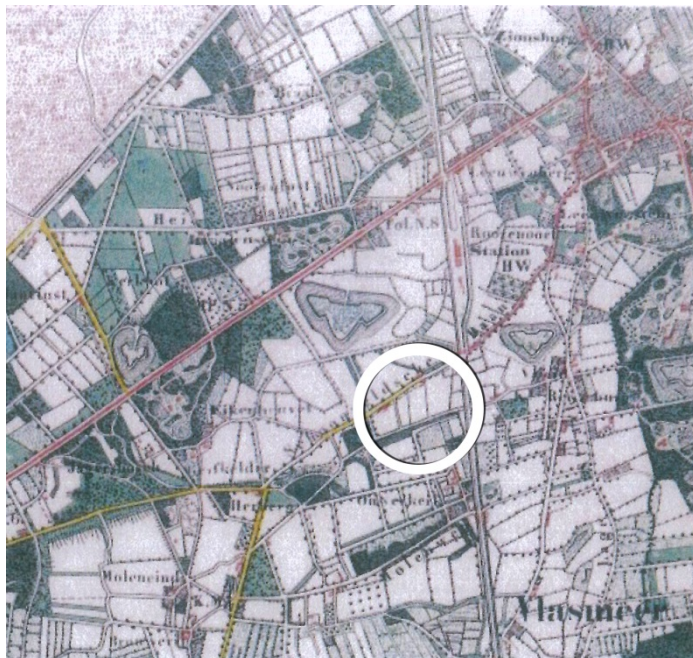
2.2 Historische opbouw

In het gebied kwamen twee landgoederen voor, Eikenheuvel van rond 1830 en Ouwerkerk van voor 1725 (en uiteindelijk rond 150 ha groot, totdat de aanleg van het spoor naar Boxtel in 1868 dit gehele landgoed ten gronde richtte).

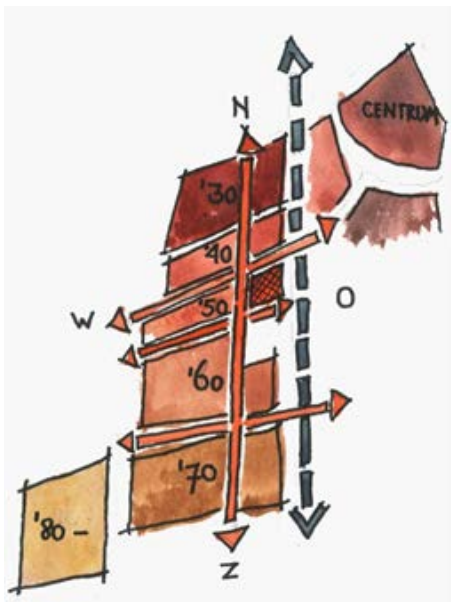
Van die historische gegevens is weinig meer over. Alleen de tracés van Esschestraat en Martinilaan volgen de oude veldwegen en ook de Helvoirtseweg ligt nog op het oorspronkelijk tracé. Van de historische landgoederen resteert weinig meer dan wat groen en open ruimte, voor zover niet door recente bebouwing benut: Maurick college, (Regina Coeli), (talenpracticum) en sportcentrum Ouwerkerk.

Oudere bebouwing met veel functiemenging wordt aangetroffen langs de Helvoirtseweg en de direct daarop aansluitende zijwegen. Dit maakt dit gebied tot een karakteristiek aanloopgebied van Vught centrum met elementen uit diverse bouwperiodes.

De Grote Zeeheldenbuurt is een representatief voorbeeld van volkshuisvesting uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw. De ouderdom van dit complex geeft aanleiding om na te denken over de vraag hoelang dit deel van de Vughtse woningvoorraad nog in de markt functioneert.

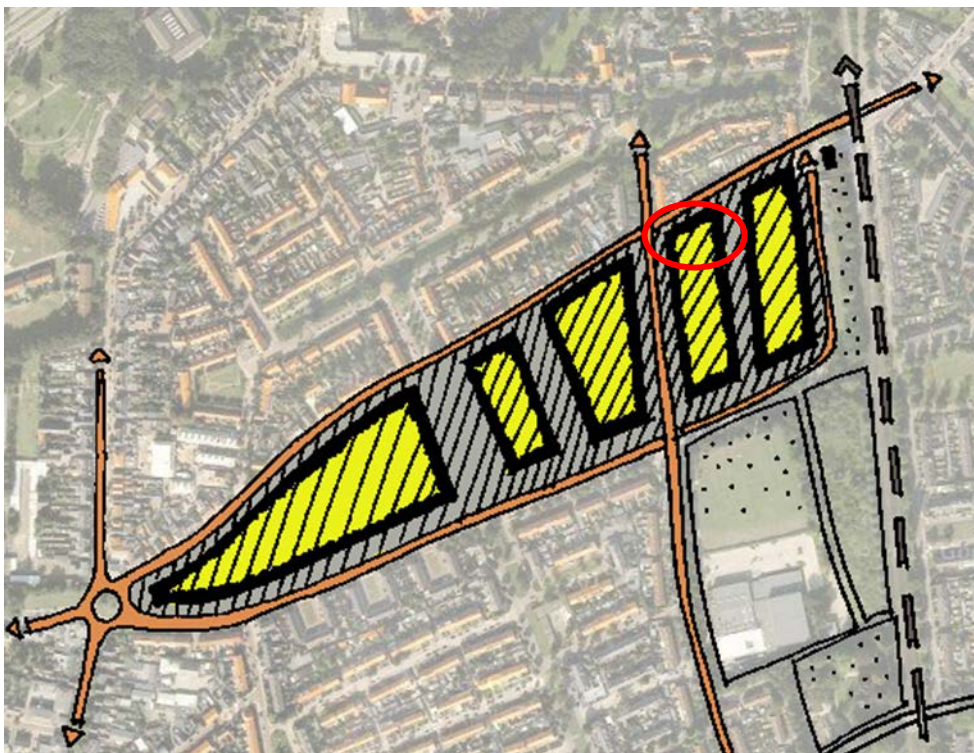


Afbeelding 2 Historische kaart van ca. 1875



Afbeelding 3: 'Vughtse jaarringen' waarin de bouwgeschiedenis goed is te herleiden (bron: Omni architecten)

2.3 Ruimtelijke structuur



Afbeelding 4: Bestaande structuur, plangebied met rode cirkel weergegeven (bron: Nieuwblauw)

De omgeving van het plangebied bestaat uit gesloten bouwblokken in een rechthoekig stratenpatroon. Noordzuid lopende blokken vormen een herkenbaar patroon in de stedenbouwkundige structuur. De Grote Zeeheldenbuurt is onderdeel van een structuur die loopt vanaf de rotonde van de Esscheweg/Theresialaan tot aan het spoor. Het plangebied vormt een soort van kop. Tegelijkertijd ligt de Grote Zeeheldenbuurt ook aan de noordzuid lopende verbindingsweg Maarten Trompstraat die overgaat in de Van Voorst tot Voorststraat. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich het groengebied bekend als Ouwerkerk. Het is een groot grasgebied omzoomd door bomen. Het meeste groen bevindt zich langs het spoor aan de oostzijde van de wijk. Er bevindt zich een aantal grote bomen, die het behouden waard zijn, aan de westzijde van het gebouw de Globe. Deze specifieke ligging van het plangebied, zo direct aan het spoor en in de nabijheid van het centrum, biedt kansen om opnieuw naar de invulling van het gebied te kijken.

2.4 Functionele structuur

De Grote Zeehelden buurt is een woonbuurt. De omgeving van het plangebied bestaat uit grondgebonden woningen. De Globe is een voormalige basisschool die al geruime tijd leegstaat. De ontwikkeling van het terrein naar woningbouw is voor de hand liggend gezien de omringende woningbouw.

2.5 Bestaande juridische regeling

Het vigerend bestemmingsplan is Bestemmingsplan Schoonveld dat is vastgesteld op 7 oktober 2004. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

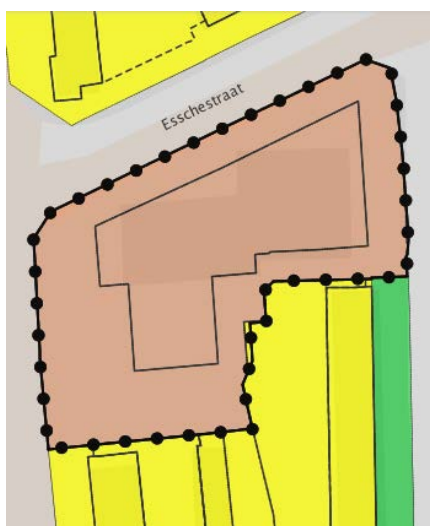
- a de maatschappelijke activiteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b de woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;

- c geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en de omvang van het wijzigingsplan, met noodzakelijk (milieu)onderzoek is aangetoond dat het plan alsnog uitvoerbaar is;
- d de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
- e in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven.

In dit wijzigingsplan wordt gemotiveerd hoe het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.



Afbeelding 5: bestaande situatie



Afbeelding 6: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Schoonveld.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Het beleid van de gemeente Vught vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkelingen van de kom van Vught worden vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van rijk en provincie vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor dit bestemmingsplan worden in de volgende paragrafen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

3.1 Rijksbeleid

3.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

Trede 1 behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.

Trede 2 binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;

Trede 3 bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Het onderhavige plan gaat over de sloop van een voormalig schoolgebouw. Er worden 23 woningen teruggebouwd. Het aantal woningen neemt daardoor toe. Er is dan ook sprake van een toename van het woningbouwprogramma. De ladder van duurzame verstedelijking is van toepassing op deze casus.

Dit woningbouwprogramma is opgenomen in de (concept) Woonvisie 2016 van de gemeente Vught. Het Globe terrein maakt onderdeel van het woningbouwprogramma van de de Grote Zeehelden buurt waarbij een surplus aan woningen is toegekend van 35 woningen t.o.v. de huidige situatie. Er is sprake van een actuele regionale behoefte volgens trede 1.

Er is sprake van sloop en nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij trede 2 van de Ladder is doorlopen. Omdat er sprake is van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is trede 3 niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat met dit wijzigingsplan voldaan wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.1 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werken leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Het bouwplan betreft sloop/nieuwbouw binnen het stedelijk concentratiegebied en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening..

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Sinds de inwerkingtreding zijn er diverse aanpassingen geweest. De laatste vaststelling dateert van 18 maart 2014. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden, zodat ruimtelijke kwaliteiten gewaarborgd worden.

Het plan bestaat uit een inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en past hiermee binnen de gestelde regels van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Gemeentelijke woonvisie

De Woonvisie van de gemeente Vught is in de eerste plaats een visiedocument. Van hieruit is een aantal algemene uitgangspunten van beleid en globale richtingen voor aanpassingen van het woningbouwprogramma geformuleerd. Hiermee kunnen nieuwe concrete plannen worden geïnitieerd en initiatieven van derden worden beoordeeld. De rol van de gemeente op de lokale woningmarkt kan worden getypeerd als regisserend. De gemeente zet de instrumenten die haar ter beschikking staan in om op strategisch niveau sturing te geven aan de ontwikkeling van nieuwe woningen én aanpassing van de bestaande woningvoorraad. Binnen de woonvisie is aandacht voor woonkwaliteit in de vorm van duurzaam bouwen, energiebesparing, kwaliteit bestaande woningvoorraad, doorstroming/verhuisketens. In aansluiting op deze woonvisie is in overleg met de gemeente het woonprogramma voor deze locatie bepaald.

Daarnaast is een nieuwe Woonvisie op 9 juni 2016 vastgesteld door de raad. Hierin is het Globe terrein specifiek opgenomen als de te ontwikkelen woningbouwlocatie.

3.3.2 Welstandsnota en beeldkwaliteitplan

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de "welstandsnota". De nota geeft inzicht in de ruimtelijke kwaliteiten van Vught en de keuzes, die hebben geleid tot dit Vughtse beleid. Binnen de welstandsnota zijn gebiedscriteria opgesteld voor 8 gebieden met een samenhangend karakter.

Daarnaast heeft de gemeenteraad beeldkwaliteitsplannen opgesteld en kan de gemeenteraad nieuwe beeldkwaliteitsplannen opstellen. Daar waar een beeldkwaliteitsplan is vastgesteld, vormt dit, zelfstandig of naast de algemene toetsingscriteria uit de welstandsnota, het toetsingskader voor redelijke eisen van welstand. Vastgestelde beeldkwaliteitsplannen vormen onderdeel van de welstandsnota.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar welstandniveau 3 heerst. Voor niveau 3 geldt: geen welstandstoets met uitzondering van nieuwbouw aan een historische bebouwingslint en monumenten. Een excessenregeling is van toepassing in geval van nieuwbouw. De Esschestraat en Maarten Trompstraat zijn niet aangemerkt als historisch bebouwingslint (of monument). Onderhavig bouwplan zal niet aan een welstandstoets worden onderworpen.

Hoofdstuk 4 omgevingsaspecten

Voor nader onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

4.1 Water

Planbeschrijving (De Globe)

De projectlocatie 'De Globe' maakt deel uit van het herontwikkelingsplan Zeeheldenbuurt in het centrum van de woonkern van Vught. Dit herontwikkelingsplan voorziet in de volledige sloop van de huidige bebouwing en in nieuwbouw van grondgebonden woningen en appartementencomplexen. Binnen de planlocatie worden verder toegangswegen, parkeervoorzieningen, wandelpaden en groenvoorzieningen aangelegd. Tevens is voorzien in verlaagde (groen)zones die eventueel als infiltratiezone of mogelijk als waterpartij kunnen worden aangelegd. Bij het deelgebied De Globe wordt de voormalige basisschool gesloopt en worden woningen en appartementen gerealiseerd.

Toets hydrologisch neutraal ontwikkelen

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vindt een afname plaats van het verhard (afwaterend) oppervlak. Dit geldt als het gehele plangebied (Zeeheldenbuurt) wordt beschouwd, maar ook specifiek voor het deelplan 'De Globe'. In de toekomstige situatie zal derhalve minder hemelwaterafvoer uit het gebied plaatsvinden dan in de huidige situatie (referentiesituatie). Er vindt geen negatieve beïnvloeding plaats van de lokale grondwateraanvulling, de grondwaterstanden zijn geschikt voor de toekomstige functie. De ontwikkeling leidt niet tot wateroverlast binnen of in de omgeving van het plangebied. De ontwikkeling wordt derhalve als *hydrologisch positief* beoordeeld. Er is dan ook geen compensatieverplichting (wateropgave = 0 m³). Voor een nadere beschouwing van de huidige en toekomstige waterhuishouding wordt verwezen naar de rapportage 'Waterparagraaf | Zeeheldenbuurt in Vught' (Geofoxx, document 20161245_a2RAP, d.d. 18 juli 2016 [concept]).

Beschrijving toekomstige waterhuishoudkundig invulling

Minimale waterhuishoudkundig invulling

De ontwikkeling van deelplan 'De Globe' is hydrologisch positief. Afvoer van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak kan rechtstreeks plaatsvinden via het bestaande gemeentelijk rioolstelsel (handhaving huidige situatie). Er wordt hierbij gescheiden afgevoerd via een separaat DWA- en HWA-stelsel.

Kans hydrologische verbeteringen

Vanuit beleidskader geldt geen *verbeterplicht* voor wat betreft de hydrologische situatie. Wel dienen kansen voor verbetering beschouwd te worden. Een verdere hydrologische verbetering is eenvoudig mogelijk door de centraal in het plan voorziene verlaagde groenzones als waterbuffer te benutten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om de totale hoeveelheid neerslag grotendeels of zelfs volledig binnen het plan te verwerken, zodat een duurzame waterhuishoudkundige situatie ontstaat. Geadviseerd wordt de mogelijkheden hiervoor voor het gehele plangebied Zeeheldenbuurt te onderzoeken.

Bij de realisatie van deelplan De Globe kunnen dan voorbereidingen worden getroffen om in een later stadium aan te sluiten op de verlaagde groenzones centraal in het plan.

Aandachtspunten planprocedure

In de bestemmingsplanregels dient aandacht te worden besteed aan de waterbelangen. Zo zijn er onder meer eisen aan de bestemmingsomschrijvingen, algemene bouwregels en de vloerpeilen. De voorschriften dienen in voldoende mate te worden geborgd in de planregels.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Econsultancy heeft een bureauonderzoek en naar aanleiding hiervan een inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) uitgevoerd voor het plangebied. Beide onderzoeksrapporten (Archeologisch bureauonderzoek, ecoconsultancy, ref.nr. 14061597, dd 11 juli 2014 en Archeologisch verkennend booronderzoek, Ecoconsultancy, ref.nr. 14071732, dd 22 augustus 2014) zijn als bijlagen (bijlage II en bijlage III) toegevoegd.

Het archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht om te bepalen of er een gerede kans is dat archeologische waarden wel of niet aanwezig (kunnen) zijn in de ondergrond, die door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast/verloren kunnen gaan. Daarom is het binnen het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007 (WAMZ), voortvloeiend uit het Verdrag van Malta uit 1992, verplicht voorafgaand archeologisch onderzoek uit te voeren.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen, en is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens is het bedoeld om kansrijke zones te selecteren voor vervolgonderzoek en kansarme zones ervan uit te sluiten. Ook wordt gelet op het voorkomen van (diepe) verstoringen van het bodemprofiel. Indien de ondergrond tot grote diepte verstoord is, zullen eventueel aanwezige archeologische resten mogelijk verdwenen zijn. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek en/of planaanpassing noodzakelijk is.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

De bodemopbouw in het plangebied bestaat uit dekzandafzettingen, afgedekt door een eerdlaag. De boringen in het plangebied geven aan dat het terrein is verstoord tot een diepte van 60-140 cm -mv. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Zie nota "Selectieadvies archeologische monumentenzorg Gemeente Vught. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Zeeheldenbuurt (De Globe) te Vught"

4.3 Bodem

Geofox-Lexmond heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek genaamd "Samenvatting Verkennend bodemonderzoek, Zeeheldenbuurt in Vught, Geofox-Lexmond, kenmerk 20140260_a1RAP, d.d. 27 maart 2014" is opgenomen als bijlage IV. De samenvatting luidt als volgt:

Tijdens het zintuiglijk onderzoek zijn bodemvreemde materialen aangetroffen in de vorm van baksteen, puin, slakken en kolengruis.

Bij het chemisch onderzoek zijn in de boven- en ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. De licht verhoogde gehalten in de grond zijn vermoedelijk gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemde materialen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie naftaleen aangetoond. De bron voor de licht verhoogde concentratie naftaleen is onbekend. De resultaten komen overeen met wat er in eerdere onderzoeken op en in de omgeving van de locatie is aangetroffen.

Op basis van de resultaten bestaat geen noodzaak om nader onderzoek uit te voeren. De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient formeel te worden verworpen. De verzamelde gegevens worden voldoende geacht om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Conclusie

Op basis van dit onderzoek is het terrein vanuit dit oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.4 Flora en fauna

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (met kenmerk: VUG.WIN.ECO1, rapportnummer 14061598 d.d. 10 juli 2014). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage V.

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in tabel IV (volgende pagina). In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	ja	ja	mogelijk	Onderzoek aantallen nestlocaties huismus 1 april t/m 15 mei. Onderzoek aantallen nestlocaties gierzwaluw juni t/m half juli. Aanvullende inspectie ransuil tuinen met houtige beplanting
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	ja	ja	mogelijk	Onderzoek periode half april t/m september.
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht algemene soorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht algemene soorten.
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		2 km	nee	nee	nee	-
EHS		1 km	nee	nee	nee	-

Tabel IV: mogelijkheid tot voorkomen beschermde planten en dieren

Aanvullend ecologisch onderzoek

Door Econsultancy is aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (met kenmerk: VUG.WIN.ECO2 projectnummer 14075877 d.d. 31-7-2015). Het aanvullend ecologisch onderzoek (opgenomen in bijlage VI) is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen sloop en nieuwbouw binnen het plangebied. Op basis van het aanvullend ecologisch onderzoek is beoordeeld of er bij de uitvoering van de (sloop)plannen sprake zal zijn van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van de huismus, ransuil, gierzwaluw en vleermuizen.

De resultaten van het onderzoek laten zien dat op diverse locaties buiten het plangebied van deze onderbouwing sprake is van de aanwezigheid van de bovengenoemde dieren. Binnen het plangebied zijn geen huismussen, ransuilen, gierzwaluwen of vleermuizen aangetroffen. Er kan dan ook gesteld worden dat er geen overtreding van de Flora en Faunawet plaatsvindt in het kader van de sloop van het Globegebouw aan de Esschestraat. Uiteraard dient te allen tijde de zorgplicht uit de Flora en Faunawet in acht te worden genomen.

4.5 Geluid

Ten behoeve het stedenbouwkundig plan voor de Globe te Vught zijn in het kader van de Wet geluidhinder de geluidbelastingen Lden op de gevels bepaald. In dit onderzoek dat als bijlage VII is toegevoegd zijn de volgende conclusies getrokken:

Wegverkeer

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een enige weg. In de directe omgeving zijn enkel wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt gelegen. De geluidbelasting ten gevolge van verkeer op deze wegen bedraagt maximaal 53 dB inclusief aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder.

Spoorwegverkeer

Het plangebied is gelegen in de zone van de spoorlijn Vught – Boxtel. De geluidbelasting vanwege spoorwegverkeer bedraagt maximaal 54 dB.

De bouw van het woningen is akoestisch gezien mogelijk, mits voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit ten aanzien van geluidwering

4.6 Luchtkwaliteit

Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zo als het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. 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.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt 23 nieuwe woningen mogelijk. Het aantal van 1.500 woningen wordt echter bij lange na niet gehaald. Wat betreft de woonlocaties kan worden geconcludeerd dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmeringen op voor dit plan.

4.7 Externe veiligheid

Door Windmill is een onderzoek uitgevoerd naar externe veiligheid. Dit rapport (ref: P2014.137.02-1, d.d. 30 juli 2014) is als bijlage VIII toegevoegd. Het onderzoek richt zich op de invloed van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Boxtel op de ontwikkeling van het plan Zeeheldenbuurt te Vught. Hieronder staan kort de conclusies van dit onderzoek beschreven.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Boxtel vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan Zeeheldenbuurt te Vught.

Groepsrisico

Het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Boxtel ligt zowel in de huidige situatie als in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde van de fN-curve. De ontwikkeling van het plangebied

veroorzaakt een kleine toename in de hoogte van de fN-curve. Onder huidige situatie wordt verstaan de situatie op basis van de huidige bebouwing en de toekomstige transporten na realisatie van de zuidwestboog bij Meteren. De toekomstige situatie is de situatie na realisatie van het plan en de zuidwestboog bij Meteren.

De hoogte van het groepsrisico vormt geen belemmering voor de planrealisatie. Het bevoegd gezag dient de hoogte van het groepsrisico te verantwoorden.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn de milieuhygiënische randvoorwaarden als gevolg van de aanwezige inrichtingen rondom het plangebied in kaart gebracht. De rapportage ((ref: 2014.137.01-1, d.d. 30 juli 2014) is als bijlage IX toegevoegd.

Op basis van de beoordeling van de actuele bedrijvenlijst kan worden geconcludeerd dat de omliggende bedrijven nabij het plan Zeeheldenbuurt te Vught milieu-invloeden veroorzaken in hun omgeving. Gebleken is echter dat de vergunde milieucontouren:

- reeds begrensd zijn op basis van bestaande bebouwing die tussen de inrichting en de grens van het plangebied ligt en/of;
- reeds begrensd zijn op basis van bestaande bebouwing binnen het plangebied die tussen de inrichting en de geplande bebouwing ligt en/of;
- niet zover reiken dat hierbij de grenzen van het plangebied worden overschreden.

De realisatie van 23 woningen in het plangebied levert geen belemmeringen op voor de bedrijven in de omgeving van het plan en doen de aanwezige bedrijven in de omgeving van het plan geen afbreuk aan een goed woon- en leefklimaat van de te realiseren woningen.

4.9 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten..

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

De voorgestelde ontwikkeling op de planlocatie omvat de bouw van maximaal 23 maximaal woningen (met een directe bouwtitel).

5.1 Uitgangspunten voor de transformatie van de Grote Zeeheldenbuurt



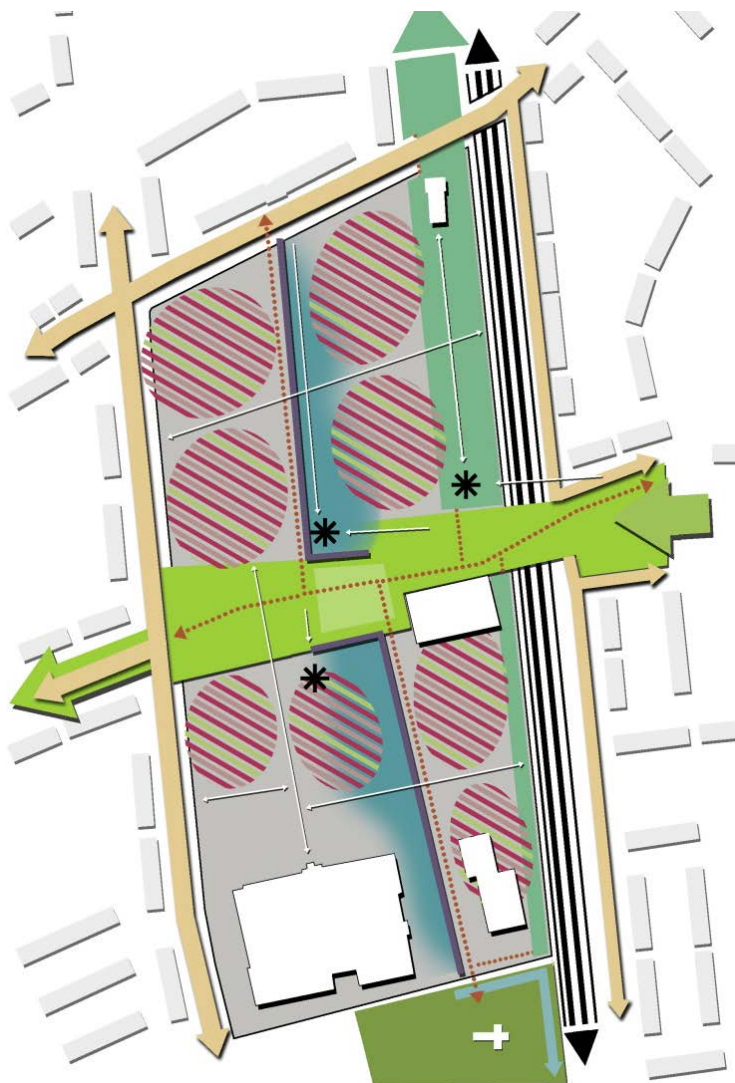
Afbeelding 7: Uitgangspunten ontwikkeling plangebied (bron: NieuwBlauw)

Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is de bouw van een herkenbare nieuwe Vughtse buurt. Samen met het veld Ouwerkerk wordt er gestreefd naar een samenhangende ontwikkeling van dit deel van Vught. Door de sloop van de Globe ontstaan er kansen om een wat meer gedifferentieerde wijk te maken op deze bijzondere locatie. De Piet Heinstraat verliest in de toekomstige plannen zijn functie. Hiervoor komt een langzaamverkeerverbinding in een groene setting, die op een logische wijze wordt doorgetrokken richting de sporthal Ouwerkerk. De noordzuid-verbindingen worden gevormd door de Maarten Trompstraat en de Michiel de Ruijterweg die iets wordt verlegd, waardoor een betere verkaveling ontstaat. Dit betekent dat autoverkeer zich alleen aan de randen van het plangebied bevindt, het parkeren zoveel als mogelijk intern, binnen de bouwvelden word opgelost en dat centraal in de wijk ruimte komt voor groen.

5.2 Het plan

Het concept bestaat uit de ontwikkeling op het terrein van Woonwize van 4 plandelen verbonden door een groene waterrijke ruimte en geleed door forse groene ruimtes. Het plan voor het verlagen van het spoor biedt kansen. De 4 plandelen worden gefaseerd ontwikkeld. Al deze plandelen worden afgerond ontworpen. Dit betekent dat onder meer ieder veld zijn eigen parkeren oplost en dat dit niet wordt doorgeschoven naar een volgende fase. Ook zullen de velden afgerond worden opgeleverd, bijvoorbeeld geen achterkantsituaties aan de openbare ruimte.

Aan de centrale noord-zuid ontsluiting wordt een nieuwe groenstructuur gekoppeld bestaande uit gras, bomen en een waterpartij. Daarnaast biedt het plan ruimte aan twee aaneengebouwde woningen als onderdeel van een nieuw blok van rijwoningen aan de Maarten Trompstraat.



Afbeelding 8: planconcept (bron: NieuwBlauw)

5.3 Proefverkaveling Grote Zeeheldenbuurt

Voor de Grote Zeeheldenbuurt is een proefverkaveling opgesteld op basis van uitgangspunten die tussen Woonwijze en de gemeente zijn afgesproken. Een mogelijke verkaveling is weergegeven op afbeelding 9. Vier bouwvelden worden geleed door forse groenzones. Elk bouwveld kent zijn eigen parkeeroplossingen die in het bouwveld worden opgelost. Parkeren vindt plaats op maaiveld en in gebouwde parkeervoorzieningen, waarbij het uitgangspunt is om zoveel mogelijk het parkeren uit het zicht van de omgeving te houden. Er is sprake van een mix van grondgebonden en gestapelde woningen die onderling uitwisselbaar zijn.



Afbeelding 9: proefverkaveling van de nieuwe Grote Zeeheldenbuurt(bron:NieuwBlauw)

5.4 Uitwerking verkaveling de Globe

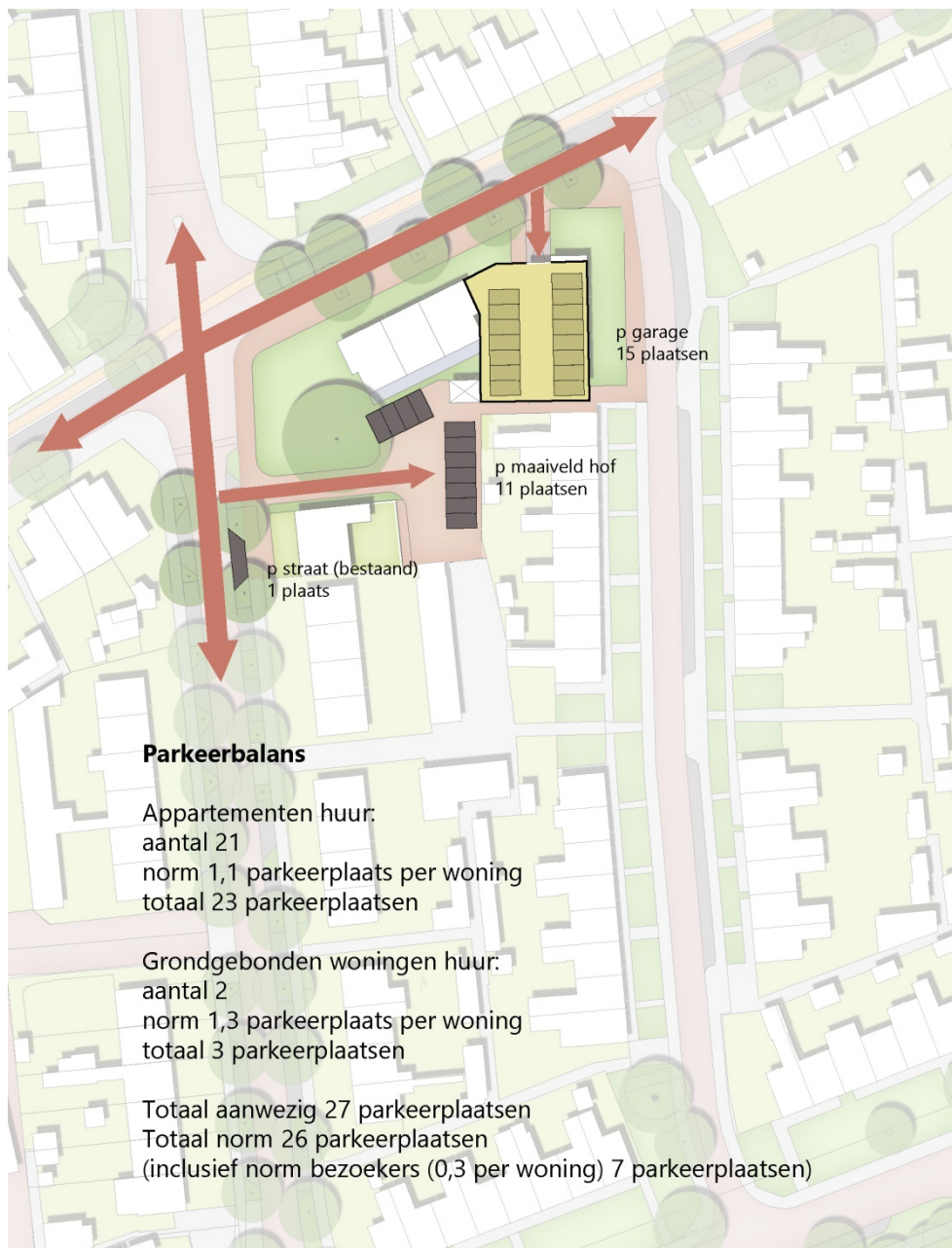
Voor het plangebied van dit uitwerkingsplan is de verkaveling verder uitgewerkt. Het plan bestaat uit een appartementencomplex van twee geknikte bouwdelen met een maximale bouwhoogte van drie bouwlagen. Het wijzigingsplan biedt ruimte aan maximaal 23 appartementen met goot- en bouwhoogte van resp. 8 en 12 meter. De appartementen zullen worden uitgevoerd met een zadeldak om een goede aansluiting te krijgen met de omringende bebouwing. Prominent in het plan is de bestaande, monumentale beukeboom. Deze wordt onderdeel van een nieuwe openbare groenplek wordt in de wijk. Aan de Maarten Trompstraat biedt het plan ruimte om twee rijwoningen te bouwen als eerste fase van een rij aaneengesloten woningen. Deze krijgen twee bouwlagen met een zadeldak.

Het plan bestaat volledig uit sociale huurwoningen.



Afbeelding 10: verkaveling plangebied

Parkeren vindt gedeeltelijk plaats op maaiveld en voor een groot gedeelte (half)ondergronds in een gebouwde parkeervoorziening. Op afbeelding 11 is de parkeerbalans binnen het plangebied weergegeven.



Afbeelding 11: parkeerbalans

Hoofdstuk 6 Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie mogelijk van maximaal 23 woningen. Het plan zal op particulier initiatief ontwikkeld worden.

Op basis van artikel 6.12 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een plan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt ontwikkeld. In lid b van dit artikel is bepaald dat een exploitatieplan dient te worden vastgesteld wanneer één of meer hoofdgebouwen gebouwd worden. Het voorliggende plan betreft de bouw van 23 woningen en is derhalve exploitatieplanplichtig.

Wanneer de kosten anderszins verzekerd zijn, bijvoorbeeld middels een exploitatieovereenkomst, of wanneer er geen sprake is van kostenverhaal, kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Tussen gemeente en Woonwijze is een overeenkomst opgesteld welke voor vaststelling van het bestemmingsplan gesloten wordt. Wanneer dit het geval is, wordt de raad verzocht te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Juridische regeling

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing. De verbeelding is samen met de regels het juridisch bindend kader van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd. Ook dubbelbestemmingen zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

7.2 Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Wijze van meten

In dit artikel wordt beschreven op welke wijze de in de regels voorgeschreven maatvoeringen gemeten moeten worden.

7.2.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming

zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemming gebruikt:

Artikel 3 Wonen

Deze bestemming wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe woningen. In de bouwregels van deze bestemming wordt onderscheid gemaakt in het bouwen van hoofdgebouwen en het bouwen van bijbehorende bouwwerken. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij het op de verbeelding aangegeven bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Bijbehorende bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak én ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'bijgebouw' wordt geregeld in de regels.

Daarnaast worden binnen deze woonbestemming de groenvoorzieningen en het parkeren geregeld.

7.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting en wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Op deze algemene afwijkingsregels kan een beroep gedaan worden, waar het gaat om bijvoorbeeld bepaalde overschrijdingen met 10%, voor het oprichten van bouwwerken ter wering van geluidhinder, voor gebouwtjes ten dienste van het verkeer of openbaar nut, voor antennes en zendmasten en voor bepaalde bouwwerken op of direct nabij de openbare weg.

Artikel 8 Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de procedures opgenomen die gevolgd moeten worden bij het stellen van nadere eisen en bij een wijziging.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 10 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.