

Helvoirtseweg 146-148
Vught

Wijzigingsplan

Toelichting

Opdrachtgever:
Craijenstein B.V.

Rapportnummer:
14.144_R_01

Datum vrijgave
januari 2015

Opsteller:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	4
	Vigerend bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	6
2	HET PROJECT	7
	Beschrijving plangebied	7
	Het plan	8
3	BELEIDSKADER	13
	Rijk	13
	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)	13
	3.1.2 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)	14
	3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035	14
	Provincie Brabant	15
	3.1.4 Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014	15
	Gemeente Vught	17
	3.1.5 Structuurvisie Vught	17
	3.1.6 Woonvisie Vught 2009-2013	19
	3.1.7 Welstandsnota Vught 1 ^e herziening 2013	19
	3.1.8 Bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan'	20
	3.1.9 Conclusies integraal gebiedsprofiel	21
4	OMGEVINGSASPECTEN	22
	Inleiding	22
	Archeologie	22
	4.1.1 Aanleiding en doel	22
	4.1.2 Doorwerking in het plan	22
	Flora- en Fauna	23
	4.1.3 Aanleiding en doel	23
	4.1.4 Doorwerking in het plan	23
	Watertoets	25
	4.1.5 Aanleiding en doel	25
	4.1.6 Doorwerking in het plan	30
	Bodemonderzoek	31
	4.1.7 Aanleiding en doel	31
	4.1.8 Doorwerking in het plan	31
	Geur	32
	4.1.9 Aanleiding en doel	32
	4.1.10 Doorwerking in het plan	32
	Geluid	33
	4.1.11 Aanleiding en doel	33
	4.1.12 Doorwerking in het plan	33
	Externe veiligheid	34
	4.1.13 Aanleiding en doel	34
	4.1.14 Doorwerking in het plan	35
	Verkeer en vervoer	36
	4.1.15 Aanleiding en doel	36

4.1.16	Doorwerking in het plan.....	36
Luchtkwaliteit		36
4.1.17	Aanleiding en doel.....	36
4.1.18	Doorwerking in het plan.....	37
Bedrijven- en milieuzonering.....		37
4.1.19	Aanleiding en doel.....	37
4.1.20	Doorwerking in het plan.....	37
5	UITVOERBAARHEID	38
5.1.1	Economische uitvoerbaarheid	38
5.1.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
Wettelijk vooroverleg		38
Ter visielegging		38
6	JURIDISCHE VORMGEVING	39
Wijze van bestemmen		39
Regels.....		39

1 INLEIDING

Aanleiding

Het plan is om de rijksmonumentale Villa Craijenstein weer in gebruik te nemen als woonhuis. De villa aan de Helvoirtseweg 146-148 is momenteel als kantoor met bedrijfswoning bestemd in het vigerende bestemmingsplan Villapark Loonsebaan. Het gebruik voor zelfstandige bewoning is niet rechtstreeks geregeld in dit bestemmingsplan. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemming kantoor om te zetten in de bestemming wonen.



Figuur. Villa Craijenstein

Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern van Vught. Het plangebied wordt begrensd door de Rijksweg Tilburg-'s-Hertogenbosch (N65), de Zonneweilaan en de Lekkerbeetjenlaan. Iets ten noorden van het plangebied is de spoorlijn Vught-Tilburg gelegen.

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



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan:

- 'Villapark Loonsebaan', vastgesteld door de raad d.d. 17 juni 2008 en onherroepelijk d.d. 17 maart 2010

Wijziging bestemming

De gronden ter plaatse van de Helvoirtseweg 146-148 zijn gelegen binnen de bestemming 'Kantoor'. Het gebruik als woning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt door middel van een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de bestemming 'Kantoor' wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.

Het voorliggende plan regelt de wijzigingsbevoegdheid. Wijzigingen dienen te voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 12 Kantoor van de voorschriften van het bestemmingsplan Villapark Loonsebaan. Dit wordt in paragraaf 3.1.8. uitgewerkt.

Wijzigingen van het bestemmingsplan zijn mogelijk op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor een wijzigingsplan dient een aparte procedure te worden doorlopen. Dat is geregeld in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 12 'Kantoor', lid G, van het bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan' en bevat de volgende voorwaarden:

Lid G. Wijzigingsbevoegdheid.

1. Wijziging in de bestemming 'Woondoeleinden'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Kantoor', in het kort, wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden', mits:

- a. de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk 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. Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften;
- f. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.

Het plan om de villa weer in gebruik te nemen als woning past binnen deze voorwaarden. In paragraaf 3.1.8. wordt dit gemotiveerd.

Leeswijzer

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

2 HET PROJECT

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

Beschrijving plangebied

Historie

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

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

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

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

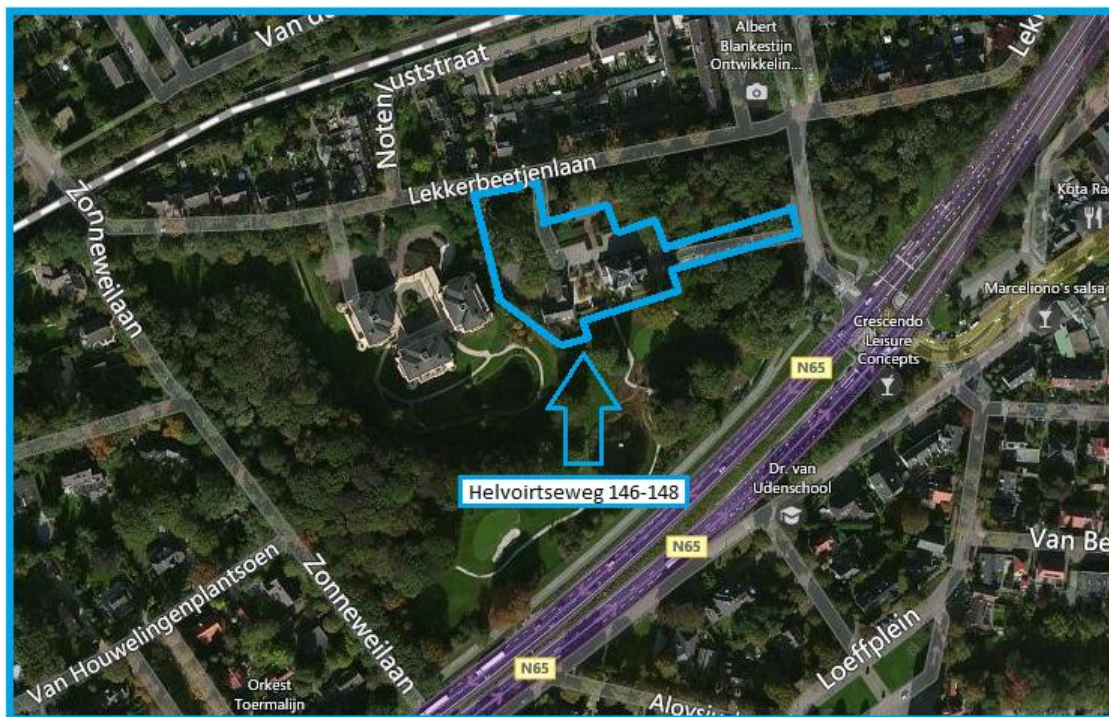


Figuur. Ligging projectlocatie (blauw omkaderd) op de Bonnekaart 1924

Op de afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen in een parkachtige setting op de dekzandrug Tilburg-'s-Hertogenbosch. Daarnaast is het onderdeel van de regio Meierij.

Locatie

De villa 'Craijenstein' is gelegen in een grote tuin in landschappelijke stijl met vijver op de hoek Helvoirtseweg -J.F. Kennedylaan. De villa werd in 1890 gebouwd.



Figuur. ligging plangebied in bosrijke omgeving

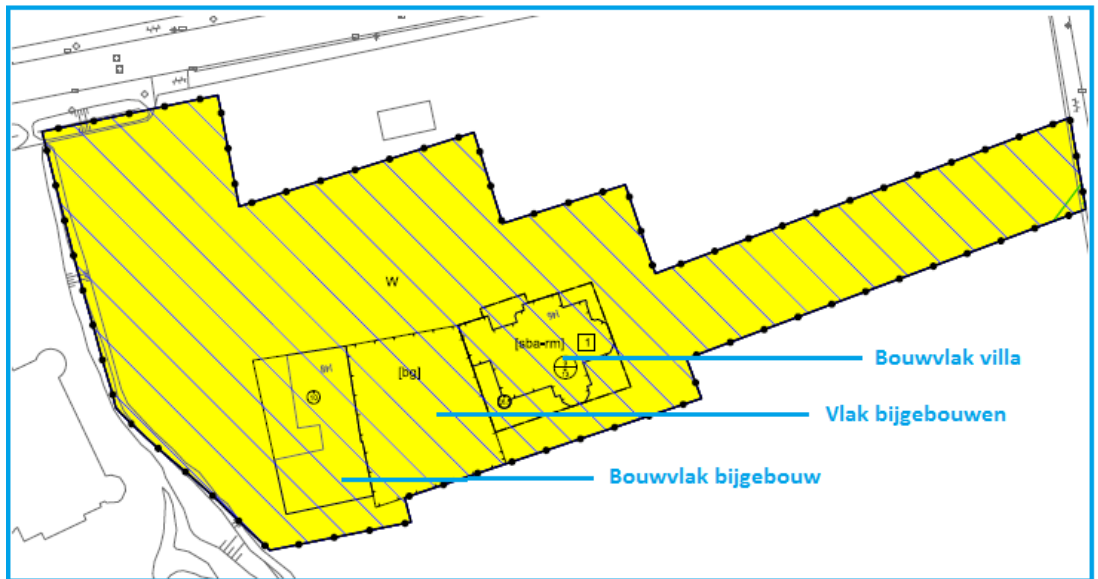
Het plan

De bedoeling is om de gronden en de bebouwing weer te kunnen gebruiken ten behoeve van een woonfunctie. Hieronder staan de belangrijkste kenmerken op een rij:

- De Rijksmonumentale villa blijft behouden en wordt van kantoor tot woning verbouwd;
- Het voormalig koetshuis wordt gesloopt;
- Er komt één nieuw bijgebouw met parkeerkelder voor in de plaats;
- Het bijgebouw zal niet worden bewoond.

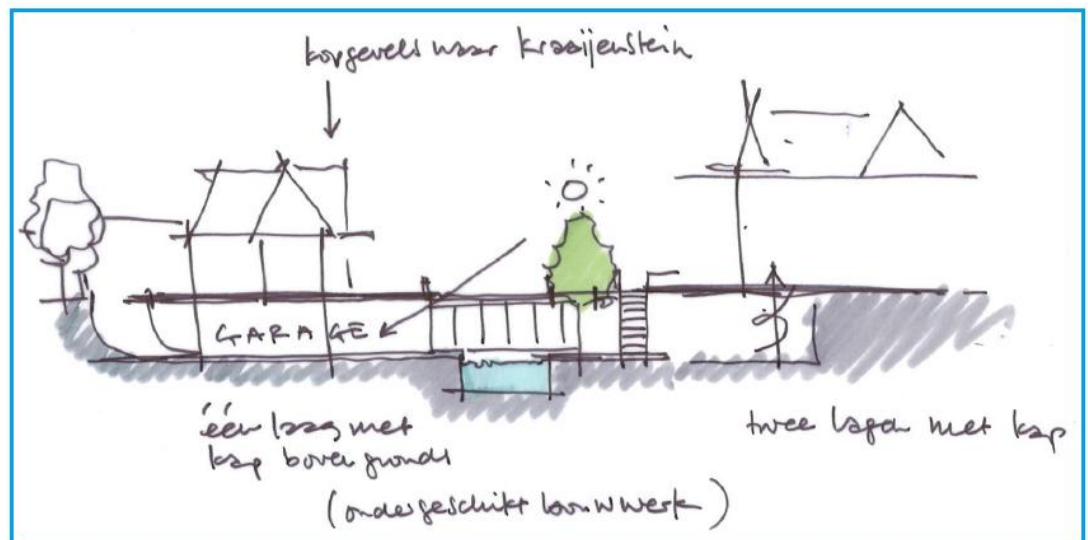
De locatie is kadastraal bekend als Gemeente Vught, nummer L 3370.

Op de volgende bladzijde is een uitsnede van de verbeelding van het wijzigingsplan weergegeven. Het gele 'Bouwvlak Villa' rechts regelt de woning op het landgoed. Het gele 'Bouwvlak bijgebouw' regelt het bijgebouw. In het 'Vlak bijgebouwen' zijn ondergeschikte bijgebouwen toegestaan. Ondergrondse bouwwerken zijn eveneens toegestaan.



Figuur. verbeelding wijzigingsplan

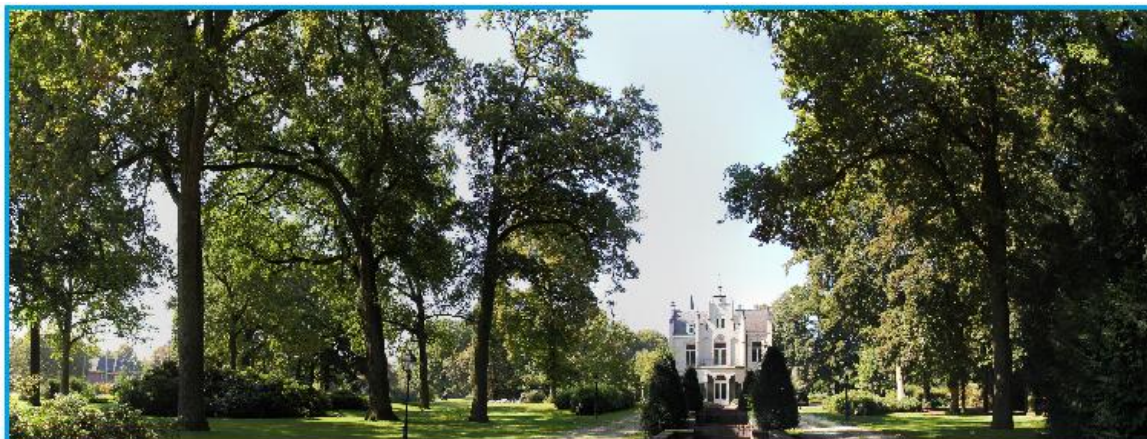
Hieronder is een indicatie van het bouwplan opgenomen.



Figuur. Indicatie plan (Bron:

Beeldkwaliteit

Villa Craijenstein is omgeven door groen en bomen in een parkachtige setting.



Figuur. Craijenstein gezien vanaf John F. Kennedylaan (Bron: Van Egmond TotaalArchitectuur)

Het huidige bijgebouw is, vanaf de John F. Kennedylaan gezien, gesitueerd achter de villa. Dit beeld wordt gekoesterd en het uitgangspunt is dan ook dat dit beeld blijft behouden.



Figuur. Craijenstein gezien vanaf John F. Kennedylaan (Bron: Van Egmond TotaalArchitectuur)

Hierboven is een afbeelding opgenomen van Craijenstein met links het voormalige koetshuis afgebeeld. Dit koetshuis is aan vervanging toe en wordt gesloopt.

Daarvoor in de plaats komt een bijgebouw van één laag met een kap. Het bijgebouw wordt onderkelderd ten behoeve van het parkeren. Op deze manier wordt het bestaande beeld zo min mogelijk aangetast. Het bijgebouw zal ondergeschikt blijven ten aanzien van de villa zelf, die uit twee lagen met kap bestaat. Het bijgebouw wordt in dezelfde stijl als het woonhuis opgetrokken.



Figuur. nieuw bijgebouw (Bron: Van Egmond TotaalArchitectuur)

Hieronder is een afbeelding opgenomen van het bovenaanzicht in de geplande nieuwe situatie. De schuur aan de bovenzijde valt buiten onderhavig plangebied.



Figuur. indicatie plan (Bron: Van Egmond TotaalArchitectuur)

Conclusie

Door het herbestemmen van Villa Craijenstein van kantoor naar een woonfunctie blijft de Villa voor de komende decennia behouden in haar oorspronkelijke vorm. Door het gebruik als woonhuis zal het pand weer worden gebruikt waarvoor het oorspronkelijk is bedoeld. Het bijgebouw is gesitueerd in een bosrijke omgeving achter het woonhuis. Het bijgebouw zal niet bewoond worden.

Het bijgebouw wordt opgetrokken in dezelfde stijl als de villa. Het bijgebouw wordt gesitueerd op dezelfde locatie als het huidige bijgebouw en ligt deels verscholen in het groen.

3 BELEIDSKADER

Rijk

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

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

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

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

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

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

Het beleidskader wordt gevormd door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR is het nationale doel opgenomen van een permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersdoden en ernstige verkeersgewonden. Het nationale doel is:

- Een reductie van het aantal verkeersdoden tot maximaal 500 in 2020.
- Een reductie van het aantal ernstig verkeersgewonden tot maximaal 10.600 in 2020.
- Behoud van een plaats in de top vier van de Europese Unie.

Lokaal is dit beleid vertaald in het Verkeers- en Vervoersplan (VVP) Vught.

Ten aanzien van het plangebied

De N65 is aangewezen als traject waar de verkeersveiligheid verbeterd dient te worden. Daartoe is op 16 mei 2013 de Startbeslissing MIRT Verkenning, N65 Vught – Haaren genomen. Daarna is een informatienotitie 1^e Fase Verkenning N65, Ministerie Infrastructuur en Milieu opgesteld (Arcadis, 27 maart 2014) opgesteld.

Voor een wegaanpassing van de N65 is in het moederplan 'Villapark Loonsebaan' een beschermingsregime opgenomen. Met onderhavig wijzigingsplan verandert dat beschermingsregime niet.

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

3.1.2 AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)

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

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

Ten aanzien van plangebied

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

3.1.3 Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035

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

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is op een afstand van tenminste 7 km gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig wijzigingsplan.

Provincie Brabant

3.1.4 Structuurvisie en Verordening Ruimte 2014

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

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

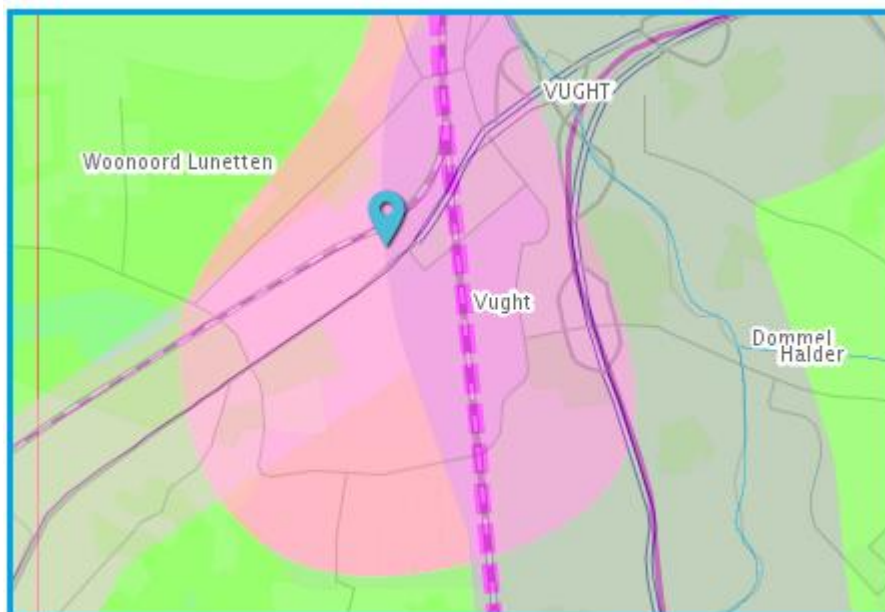
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

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

Uitwerking structuurvisie

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

Zoals uit het volgende kaartbeeld blijkt is de projectlocatie (met blauwe pijl aangeduid) gelegen in de samentrekking van meerdere gebieden.



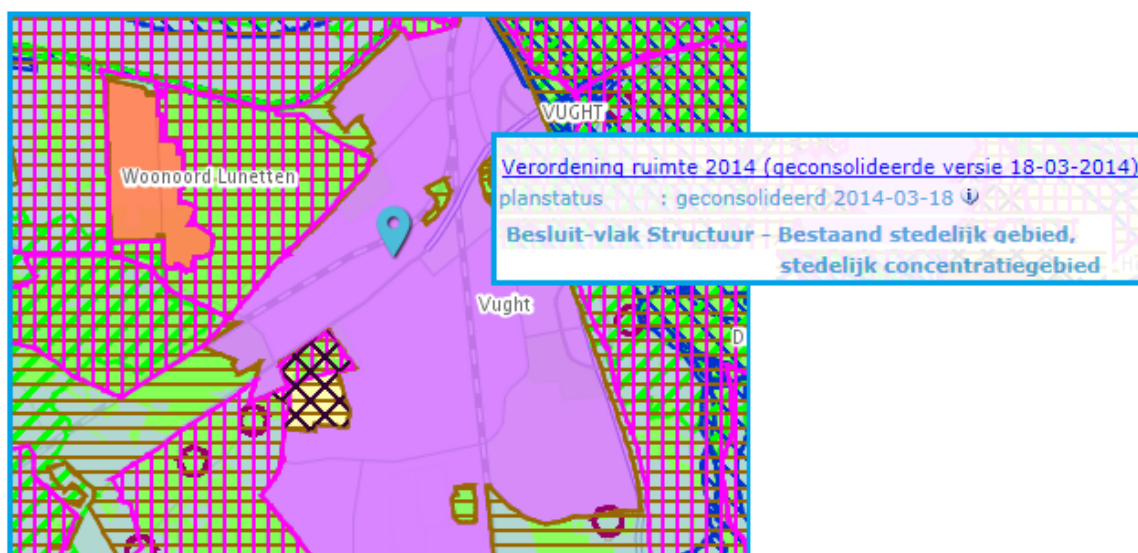
Figuur. Uitsnede structuurvisie

Het maakt deel uit van Het Groene Woud maar ligt ook op de regionale economische as tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg. Verder maakt het plangebied deel uit van een internationale economische as en ligt het in het structuurvisie-gebied N65. Tenslotte is de locatie gelegen op de grens van het Stedelijk concentratiegebied. Het beleid voor het stedelijke concentratiegebied is, onder meer, gericht op een betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur, meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit (stimulerend), en zorgvuldig ruimtegebruik (ontwikkeland),

Verordening Ruimte

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

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



Figuur. Uitsnede Verordening Ruimte 2014

In artikel 4.2 'Stedelijk gebied' is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

In artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' zijn eisen opgenomen ten aanzien de motivering van het plan. Zo dient in de toelichting tot uiting te komen hoe de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid vorm krijgt. Verder dient te worden aangegeven hoe toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van het plangebied

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied.

De verandering van kantoor- naar woonbestemming past binnen de doelstellingen van dit beleid.

Het bijgebouw wordt in dezelfde stijl als het woonhuis opgetrokken. Het bijgebouw is gesitueerd in een bosrijke omgeving achter het woonhuis. Het bijgebouw zal niet bewoond worden. Onderhavig initiatief past volledig binnen de doelstellingen uit de Verordening Ruimte. Het plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid.

Gemeente Vught

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

3.1.5 Structuurvisie Vught

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

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

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

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



Figuur. Uitsnede kaart structuurvisie

Het Vughtse beeld uit zich o.a. als volgt:

- Ruime opzet van erftoegangswegen, waarbij woningen op de 'bebouwingslinten' georiënteerd zijn;
- Ruime profielen van de wegen in de ringstructuur met veel groen- en waterelementen;
- Versterken van de landgoeduitstraling, langs de Laagstraat, N65, Vijverbosweg of een vergelijkbare campusuitstraling langs de Postweg.

De gemeente wil de interne en externe bereikbaarheid optimaliseren en tegelijk de overlast en barrièrewerking van de bovenlokale infrastructuur verminderen.

De belangrijkste maatregelen om dit te bereiken zijn ongelijkvloerse kruisingen over de N65 gecombineerd met het opwaarderen van de ringstructuur in functie en beeld, het aanwijzen van verkeerskundige goede dwarsverbanden tussen de wijken en de aanleg van een verdiept spoor door Vught.

Verder wil zij de dwarsverbanden tussen de wijken versterken. Inzet is bijvoorbeeld het verbeteren van de volgende noord-zuid lijn in Vught West:

- De routes Industrierweg - Maarten Trompstraat - Van Voorst tot Voorststraat - Helvoirtseweg - J.F.Kennedylaan - Lekkerbeetjenlaan / Zonneweillaan

Ambities voor de N65: doorstroming, aanhaking en quality of life

De N65 staat misschien wel symbool voor de belangrijkste dilemma's in de woonkwaliteit van Vught. Het doorsnijdt een deel van de meest waardevolle en herkenbare landgoederen van Vught en draagt daardoor bij aan de beeldvorming van Vught als geheel. Ook zorgt de N65 met 5 afslagen, waaronder de afslag J.F. Kennedylaan, voor een uitstekende bereikbaarheid van Vught. Tegelijk zijn de overlast en dominantie van het verkeer typerend en stroopt het verkeer, mede door de vele afslagen, regelmatig op.

Vormgeving N65

Het maken van keuzes in de vormgeving staat niet op zichzelf, maar hangt ook af van de keuzes die gemaakt worden ten aanzien van het spoor. Een al dan niet verdiepte ligging van het spoor 's-Hertogenbosch – Eindhoven heeft gevolgen voor de mogelijkheid om de N65 (gedeeltelijk) verdiept aan te leggen. Voor een krachtige uitstraling van de identiteit van Vught moet de landgoederensfeer langs de N65 herkenbaar blijven en doorgetrokken worden naar het landelijk gebied. Dit is een uitermate bepalend uitgangspunt dat dus invloed heeft op vormgeving van de route. We sluiten daarbij aan op het beeld van de Napoleonsroute zoals genoemd in het gebiedspaspoort⁴

Vught Noord (Villapark en Loonsebaan)

Dit deel van Vught wordt begrensd door de N65 en ligt ten westen van de lijn de J.F. Kennedylaan en de Loyololaan. Afgezien van enkele hoofdopgaven op het gebied van verkeer kent deze wijk geen opgaven. Een groot deel van de wijk voldoet aan de hoofdlijnen van het door de gemeente gewenste beeld van Vught. Zij draagt bij aan de kwalitatief hoogwaardige uitstraling van Vught.

Ten aanzien van het plangebied

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

3.1.6 Woonvisie Vught 2009-2013

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

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

Ten aanzien van het plangebied.

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

3.1.7 Welstandsnota Vught 1^e herziening 2013

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

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

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

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

Ten aanzien van het plangebied

Voor het plan dient een volledige welstandstoets plaats te vinden. Het plan voor het nieuwe bijgebouw is op 25 november 2014 voorgelegd aan de welstandscommissie.

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

Het advies van de welstandsc commissie luidt:

Er is een grote stap in het ontwerp gezet. Stedenbouwkundig is er ook gekeken naar het ontwerp. De weg is verlegd en deze ligt verder van de woning af. Hierdoor staat de villa vrijer in het landschap. Een aantal details uit de villa worden in de woning toegepast: de metselwerk details, een gewone dakpan; zoals Tuille du Nord pan en de schoorstenen. Aan de gevels kun je nu de functie die daarachter liggen aflezen. De gevel is introverter in zijn verschijning. Onder het maaiveld zal een andere materialisering komen als daarboven. Meer natuurlijk materialen zoals natuursteen beneden maaiveld en daarboven wit gekeimde gevels. Wellicht dat bij de parkeergarage dit ook kan worden doorgevoerd. De commissie is akkoord met de opzet van het plan, maar wil de definitieve uitwerking en detaillering nog bij de aanvraag inzien.

Inmiddels is er ook akkoord van Welstand voor de verbouw van Villa Craijenstein.

3.1.8 Bestemmingsplan 'Villapark Loonsebaan'

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

In het bestemmingsplan is voor onderhavige ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming 'Kantoor' (artikel 12 Voorschriften).

Lid G. Wijzigingsbevoegdheid.

1. Wijziging in de bestemming "Woondoeleinden".

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Kantoor" wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden", uitgezonderd ter plaatse van de Helvoirtseweg 207a, mits:

- a. de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 - Aan deze eis wordt voldaan.
- b. de woningbouw past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - Het plan maakt geen nieuwe woning mogelijk. Er was een bedrijfswoning toegestaan en daar komt een burgerwoning voor in de plaats.
- 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;
 - In hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' wordt aangetoond dat het plan gelet op milieuhygiënische aspecten kan worden uitgevoerd. Wat geluid betreft zal een hogere waarde besluit tegelijkertijd met het wijzigingsplan worden vastgesteld.
- d. de woningen inpasbaar zijn vanuit het stedenbouwkundig beeld;
 - De villa blijft in tact.

- e. in het wijzigingsplan bouwvlakken, bijbouwvlakken, bouwhoogten, kapvormen, aantallen en soort woningen worden aangegeven. Voor het overige zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel 7 van deze voorschriften;
- In het wijzigingsplan is de systematiek van het moederplan gehanteerd. Daarbij is de goot- en nokhoogte van de villa en het bijgebouw op de verbeelding weergegeven. De maximale bouwhoogte bedraagt 13 m voor de villa en 10 m voor het bijgebouw in plaats van 14 m volgens de voorschriften in artikel 7.
- De regeling voor de maximale hoogte van 5 m voor bijgebouwen (artikel 7 lid B sub b onder 8) is niet overgenomen, omdat er in onderhavig plan twee bouwvlakken zijn weergegeven die de villa en het voormalig koetshuis regelen. Het voormalige koetshuis is van dusdanige omvang dat het de normale omvang van een bijgebouw overstijgt. In de kantoorbestemming is ter plaatse een bijgebouw van 14 m hoog, in twee bouwlagen met kap, toegestaan. Voor het bouwvlak ter plaatse van het voormalige koetshuis is een specifieke regeling opgenomen. Zo is de maximale hoogte in voorliggend wijzigingsplan bepaald op maximaal 10 m.
- De diepte voor ondergrondse bouwwerken binnen het bouwvlak is verruimd van 3,5 m naar 4m. Vanwege technische eisen in verband met de grondwaterstand is het noodzakelijk om voldoende dikke constructiewanden aan te brengen.
- Om ook ondergrondse bouwwerken buiten de footprint van gebouwen mogelijk te maken is daarvoor, in afwijking van het moederplan, een aparte regeling (artikel 3.2.3. lid h Regels) opgenomen. Tot maximaal 100% van het vlak voor bijgebouwen mag ondergrondse bebouwing, waaronder een zwembad, ook buiten de footprint van bebouwing worden opgericht.
- Verder is voor een te bouwen veranda de hoogte voor bijgebouwen in het bijgebouwvlak op 4 m gezet. Dit vanwege het feit dat de goothoogte hierbij tevens de nokhoogte is.
- Tenslotte is de hoogtebepaling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde op 4 m hoog gezet. De omvang van het landgoed en met name de hoogte van de begane grondlaag vraagt om een hogere hoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- De overige bepalingen van het moederplan zijn rechtstreeks overgenomen uit het moederplan.
- f. bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid de openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) wordt gevolgd.
- Het wijzigingsplan zal op basis van de procedure in Afdeling 3.4 voor een ieder ter inzage worden gelegd.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan voor Craijenstein kan binnen de regels voor het wijzigen van de bestemming worden uitgevoerd.

3.1.9 Conclusies integraal gebiedsprofiel

Het landelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid benadrukken het zorgvuldig omgaan met de leefomgeving. Er wordt dan ook voldaan aan de eis, dat de bebouwing

geconcentreerd wordt opgericht, en dat de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden van het landgoed niet worden aangetast. Het plan sluit aan op de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsdoelstellingen.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

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

Archeologie

4.1.1 Aanleiding en doel

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

4.1.2 Doorwerking in het plan

Voor het plangebied geldt volgens het gemeentelijk archeologiebeleid een middelhoge archeologische verwachting. De omvang van het plan is zodanig, dat vanuit het gemeentelijk beleid archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Omdat het plan grondroeringen met zich mee zal brengen is nader onderzoek noodzakelijk. Door Transect is Archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect-rapport 577, Vught, Helvoirtseweg 146-148, Gemeente Vught, Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek).

Transect heeft in januari 2015 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het plangebied een lage verwachting heeft op resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum, een middelhoge verwachting op resten uit de periode Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen en een hoge verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd.

De hoge verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd hangen hoogstwaarschijnlijk samen met voorgangers van het huidige landhuis Craijensteijn en dateren mogelijk uit de Nieuwe Tijd A-B. Deze kunnen zich al direct onder de bouwvoor bevinden, omdat hier oude ophogingslagen zichtbaar werden. Oudere resten kunnen worden aangetroffen op een diepte van 140-190 cm – Mv, in de top van het dekzand. De lage archeologische verwachting voor steentijdnederzettingen is hierbij vast komen te staan, omdat de voor deze periode kenmerkende vondstenstrooiing vermoedelijk bij het omwerken van de bodem verloren is gegaan. Slechts het bovenste deel van de zandduin ter plaatste is afgetopt, wat de verwachting voor dieper gelegen sporen uit de periode Bronstijd tot en met de Late Middeleeuwen middelhoog maakt.

Advies

Op basis van het archeologisch vooronderzoek kan vastgesteld worden dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Er wordt geadviseerd om in het plangebied geen bodemingrepen uit te voeren. Indien de bodemingrepen wel noodzakelijk zijn, wordt geadviseerd om een archeologische begeleiding onder protocol opgraven uit te voeren. Dit houdt in dat tijdens het ontgraven van de bouwvlakken eventueel aanwezige archeologische waarden worden gedocumenteerd.

Voor aanvang van een dergelijke archeologische begeleiding moet een Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld, waarin de eisen en randvoorwaarden aan het onderzoek worden vastgelegd. Dit PvE dient vervolgens goedgekeurd te worden door de bevoegde overheid (de gemeente Vught).

Flora- en Fauna

4.1.3 Aanleiding en doel

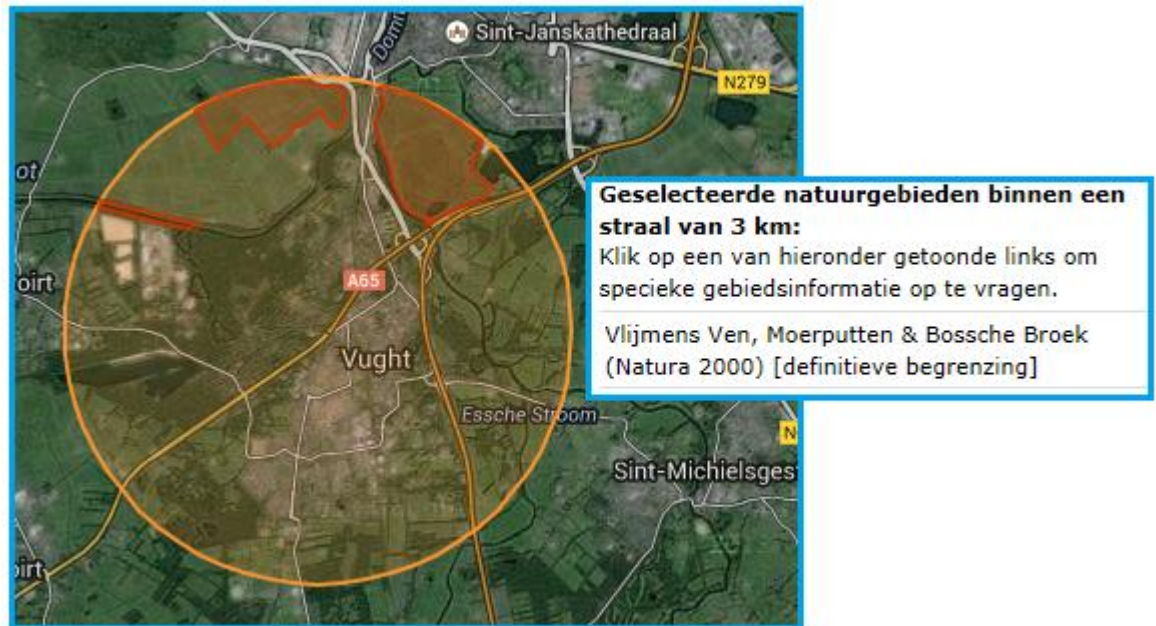
In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische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

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

4.1.4 Doorwerking in het plan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op zo'n 1,5 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genaamd 'Vlijmse Ven, Moerputten & Bossche Broek'.



Figuur. Uitsnede Natuurgebieden Natura 2000 ten binnen 3 km gelegen van het plangebied.

De herbestemming van Craijenstein zal geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied gelet op de afstand en de aard van de veranderingen.

Natuurwaarden

Ten behoeve van de sloop van het koetshuis is een quick scan Flora- en fauna 'Helvoirtseweg 146-148 Vught, Quicksan Flora & Fauna gebouwen' door Buro Kruidbos uitgevoerd. Hoewel buiten het plangebied gelegen is in dit onderzoek de sloop en herbouw van de schuur voor het onderhoud en instandhouding van het landgoed meegenomen.

Waarnemingen en te verwachte soorten

Er is geen beschermde flora waargenomen. Voor wat betreft het voorkomen van beschermde fauna kan gesteld worden dat, door (i) het ontbreken van sporen, (ii) het ontbreken van spouwruimten en geschikte zolders alsmede (iii) een ongunstige expositie van kieren in het dakbeschot, het niet aannemelijk is dat de betreffende gebouwen een functie vervullen voor beschermde diersoorten zoals (gebouw bewonende) vleermuizen en gebouw bewonende vogels (mussen en gierzwaluw). De sloop van de beide gebouwen zal derhalve naar verwachting géén negatief effect hebben op de aanwezigheid van (beschermde) fauna. De directe omgeving rondom de gebouwen is geschikt als foerageer habitat voor zowel gebouw- als boomholte bewonende vleermuissoorten. Op het erf bevinden zich een aantal boomholten welke mogelijk geschikt zijn als vleermuisverblijfplaats.

Gebiedsbescherming:

Het onderzoeks- c.q. plangebied is op een afstand van 600 meter gelegen van bestaande Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Van de nieuw te bouwen gebouwen vallen géén effecten op de aangrenzende EHS te verwachten zoals verhoogde stikstofdepositie of ontwatering.

Conclusie

Gelet op het feit dat er géén concrete aanwijzingen zijn gevonden voor de geschiktheid van de te slopen gebouwen als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen en/ of vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn is nader (jaarrond) onderzoek overbodig.

Watertoets

4.1.5 Aanleiding en doel

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

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

Europees beleid

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

Waterwet

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

Provinciaal Waterplan 2010-2015

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

Beleid waterschap en gemeente

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

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

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

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

Oppervlaktewater

Op Landgoed Craijenstein is een waterpartij aanwezig van zo'n 90 m x 20 m groot. Deze waterpartij ligt op zo'n 30 m afstand van de bebouwing. Het water is lager gelegen dan de bebouwing en hemelwater stroomt makkelijk richting de waterpartij. Door de leemlaag ter plaatse zakt het water niet verder de bodem in, maar stroomt het water richting de waterpartij.

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



Figuur. uitsnede wateratlas

Zoals te zien is op de afbeelding zijn er geen dijklichamen aanwezig in of in de directe nabijheid van het plangebied. De waterpartij op het landgoed is, vanwege de ligging in stedelijk gebied, op de wateratlas niet aangeduid.

Een deel van het hemelwater afkomstig van de daken is aangesloten op een waterput in de directe nabijheid van de villa. Een ander deel van hemelwater afkomstig van het dak van het bijgebouw komt uit op de bestrating rondom het gebouw.

Oppervlakteverharding

Villa Craijenstein:

bestaand: ca. 252 m²

nieuw: ca. 252 m² (dit blijft gelijk)

Bijgebouw:

bestaand: ca. 246 m²

nieuw: ca. 300 m²

Het stuk tussen het huidige bijgebouw en villa Craijenstein is in de huidige situatie reeds verhard. Dit geldt ook voor het bouwvlak van het bijgebouw, dat deels ook uit half-verharding bestaat.



Figuur. Reeds bestaande verharding (arcering) en half-verharding

De toename aan verharding in het plangebied bedraagt 54 m².

Buiten het plangebied is een schuur gelegen waarvan het de bedoeling is dat deze vervangen zal worden:

Schuur:

bestaand: ca. 37 m²

nieuw: 120 m²

De toename aan verharding in en direct rondom het plangebied bedraagt daarmee 137 m² (83 m² + 54 m²).

Grondwater

In de wateratlas van Brabant is alle kennis gebundeld over het watersysteem. Voor het stedelijk gebied zijn in de atlas geen grondwaterstanden opgenomen.

Het onderzoeksgebied en de directe omgeving worden niet aangemerkt als natte natuurpleils, beschermingsgebied voor natte natuurpleils of als zone met een ecologische hoofdstructuur. Daarbij is het onderzoeksgebied ook geen waterwingebied, geen grondwaterbeschermingsgebied en ligt het ook niet binnen een beschermingszone binnen de inname van een drinkwaterpunt.

Bodemopbouw

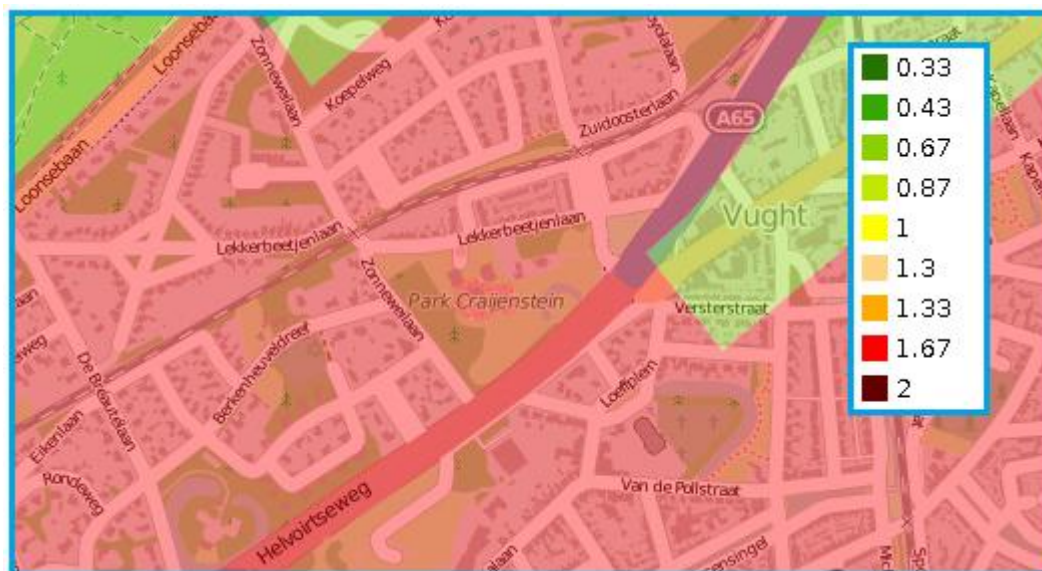
De bodem is ter plaatse als volgt opgebouwd.

Tabel: geohydrologische schematisatie

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

Afvoercapaciteit

Zoals uit de afbeelding op de volgende pagina blijkt is de afvoercoëfficiënt (= .93631) voor stedelijk gebied 1,76.



Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017

Het water- en rioleringsbeleid van de gemeente Vught is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2017'. Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is op 1 januari 2012 in werking getreden en is geldig tot en met 31 december 2017. In dit plan is verwoord hoe de gemeente Vught invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Voor de specifieke zorgplichten, is het maatschappelijke belang in Vught

vertaald naar doelstellingen voor de watertaken. Hierdoor is de gemeente voor de komende planperiode tot de volgende (wettelijke) hoofddoelstellingen gekomen:

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

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

De afvalwaterstromen zijn gescheiden. Het is nergens in Vught toegestaan hemelwater en afvalwater gemengd af te voeren. Dit geldt voor zowel het stedelijk gebied als het buitengebied. Er ligt geen drukriolering in het deel van de Helvoirtseweg ter plaatse van het plangebied. Er ligt een vijverval riolering in de Lekkerbeetjenlaan, waarop Craijenstein is aangesloten met het vuilwater.

Aangezien er geen gemengde riolering is, mag er geen regenwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool.

4.1.6 Doorwerking in het plan

Door Waterschap De Dommel is aangegeven dat de ontwikkeling van kleine ruimtelijke plannen slechts een beperkte invloed heeft op het watersysteem.

Voor onderhavig plan is het Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ingevuld. Ten behoeve van te bergen of te infiltreren water dient 5m³ extra ondergrondse berging te worden gecreëerd. Een ondergrondse infiltratievoorziening moet een dekking hebben van 60 á 70 cm vanwege vorst en zodat het niet kapot gereden wordt. Deze dient te worden aangebracht boven de GHG die 80 cm onder maaiveld is.

Voor het extra volume hemelwater bij extreme wateroverlast (T100+10%) dient daarbij 2 m² extra te worden gecreëerd.

Voor de aanleg van paden wordt waar dat kan voorzien in doorlaatbaarheid van de verharding. Om te voorzien in voldoende waterberging wordt een extra zaksloot met ruim voldoende berging aangelegd.

In de 'Handreiking Watertoets' van maart 2011 wordt aangegeven dat voor plannen waar minder dan 500 m² wordt verhard, een infiltratieonderzoek niet noodzakelijk is.

Het nieuwe bijgebouw wordt, wat betreft vuil water, aangesloten op de drukriolering van de Helvoirtseweg. Het hemelwater zal, net als in de huidige situatie, worden afgekoppeld van het riool.

Bodemonderzoek

4.1.7 Aanleiding en doel

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

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

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

4.1.8 Doorwerking in het plan

Er vinden grondroeringen plaatsvinden. Een historisch of verkennend bodemonderzoek is om die reden noodzakelijk.

Door Rouwmaat is bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek, Helvoirtseweg 146-148 te Vught, Rapportnummer : MT.14384) verricht. Doel van het onderzoek is om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Verwachtingspatroon

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Resultaten

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 170 cm-mv voor peilbuis 01.

Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Op zintuiglijke wijze zijn de volgende afwijkende

waarnemingen gedaan:

- (a) boring 02 (van 0-30 cm-mv) gestaakt op baksteen;
- (b) boring 08 (van 5-20 cm-mv) puin (5);
- (c) boring 05 (van 5-20 cm-mv) puin (5);
- (d) boring 05 (van 20-50 cm-mv) puin (licht);
- (e) peilbuis 01 (van 7-30 cm-mv) beton (licht);
- (f) peilbuis 01 (van 150-190 cm-mv) puin (licht).

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- (a) de grond licht verontreinigd is met Lood en Zink;
- (b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium, Koper, Kwik, Zink en Minerale olie;.

Het is bekend dat in de bodem zware metalen in fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

In het grondwater is een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Bij de tanksanering in het verleden is eveneens een verhoogd gehalte minerale olie in het grondwater aangetroffen. Het licht verhoogde gehalte overschrijdt het criterium voor nader onderzoek niet.

Slotconclusie en aanbevelingen

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

Geur

4.1.9 Aanleiding en doel

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

4.1.10 Doorwerking in het plan

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

Geluid

4.1.11 Aanleiding en doel

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

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

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

4.1.12 Doorwerking in het plan

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

Dit wijzigingsplan maakt bewoning mogelijk van een villa dat eerder als kantoor in gebruik was met een bedrijfswoning. Hierom is akoestisch onderzoek verricht.

Het bijgebouw wordt niet als woning gebruikt, waardoor dit bijgebouw wordt aangemerkt als 'niet geluidsgevoelig' in de Wet geluidhinder.

Onderzoek

Door M&A Milieuadvies is akoestisch onderzoek verricht naar railverkeerslawaaï en verkeerslawaaï (Akoestisch onderzoek, Wegverkeerslawaaï en Railverkeerslawaaï, "Villa Crayestein", Helvoirtseweg 146 te Vught, Rapportnummer: 214-VHe-rail-srm2-v2, d.d. 19 november 2014).

Verkeerslawaaï

Het gebouw is geprojecteerd in het invloedsgebied van de J.F. Kennedylaan, de Helvoirtseweg en de N65 en de rijksweg A65. De overige wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/uur en hebben conform de Wet geluidhinder geen geluidzone.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van zowel de N65 en de A65 de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt op de achter- en linkerzijgevel van het gebouw. Ten gevolge van de N65 wordt de voorkeursgrenswaarde tevens ter plaatse van de linkerzijgevel overschreden.

Ten gevolge van de J.F. Kennedylaan en de Helvoirtseweg blijft de geluidbelasting onder de 48 dB. De hoogste geluidsbelasting op de gevels het gebouw bedraagt 58 dB op de achtergevel. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

Railverkeerslawaaï

Het betreffende gebouw ligt op een afstand van circa 130 meter ten zuiden van de spoorlijn Tilburg - Den Bosch. Voor de referentiepunten ten zuiden van de spoorlijn is een geluidproductieplafond vastgesteld van ca. 60 à 67 dB. Op basis van dit vastgesteld geluidproductieplafond is sprake van een zonebreedte van 200 à 300 meter. Dit houdt in dat het plangebied binnen de zone van de spoorbaan is gelegen zodat op basis van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB nergens wordt overschreden. Alle waarden blijven dus ook onder de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van het railverkeer het gebouw "Villa Crayestein" geluidonbelast is. De hoogste geluidsbelasting op het gebouw, ten gevolge van railverkeer, bedraagt 51 dB op de voorgevel.

Conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt ten gevolge van zowel de N65 als de Rijksweg A65 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), overschreden wordt op diverse gevels van het gebouw. De maximale ontheffingswaarde (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) wordt nergens overschreden.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw bedraagt 58 dB op de achtergevel. Deze geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Er zal voor de nieuwe woonfunctie in "Villa Crayestein" te Vught een hogere waarde procedure, tegelijkertijd met het wijzigingsplan, worden gevolgd (uitsluitend wegverkeer).

Externe veiligheid

4.1.13 Aanleiding en doel

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

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

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

4.1.14 Doorwerking in het plan

Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als aandachtsgebied voor groepsrisico vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. De personendichtheid neemt als gevolg van onderhavig plan niet toe. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

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 geen beperking geldt ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

Het plangebied is daarnaast gelegen buiten de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico voor het wegverkeer (N65/A65).

Hierdoor is er ten aanzien van dit aspect geen belemmering aanwezig voor de realisering van Onderhavig plan.

Groepsrisico

Ten gevolge van het plan treedt een minimale wijziging op van het groepsrisico. Het potentiële aantal slachtoffers (N) neemt af en er ontstaat een lagere (minder hoge) oriëntatiewaarde als gevolg van de herbestemming. Een kantoorbestemming kent een hogere personendichtheid dan een woonbestemming. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Bedrijven

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

Provinciale Risicokaart

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

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

Verkeer en vervoer

4.1.15 Aanleiding en doel

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

4.1.16 Doorwerking in het plan

De wijziging van de kantoorbestemming met bedrijfswoning naar woning, zorgt voor een afname van het potentiële verkeer. De aanwezige weg kan de verkeersstroom prima aan. Verder is het pand goed te bereiken met de fiets. Nader onderzoek naar verkeersstromen is daarom niet noodzakelijk, daarvoor is het plan uit oogpunt van verkeersgeneratie te beperkt qua omvang en invloed.

Ook neemt de parkeerbehoefte significant af. Onder het bijgebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om het parkeren op eigen terrein af te kunnen wikkelen. Ook voor bezoekersparkeren is voldoende ruimte op het terrein aanwezig.

Conclusie

Nader onderzoek is ten aanzien van deze aspecten niet noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

4.1.17 Aanleiding en doel

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

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

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

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

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

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

4.1.18 Doorwerking in het plan

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling van een bijgebouw valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën en gevallen waarvoor de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechterd.

Onderhavig plan is niet in betekende mate van invloed op de woonomgeving, en voldoet daardoor aan de normen voor luchtkwaliteit.

Bedrijven- en milieuzonering

4.1.19 Aanleiding en doel

Bij de opstelling van een wijzigingsplan dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten. De belangenafweging kan niet, in een later stadium, worden 'doorgeschoven' naar de milieuvergunningverlening (ABRS 6-07-2005, nr. 200408416/1).

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

4.1.20 Doorwerking in het plan

Bedrijven en milieuzonering

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

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die van invloed zijn op het plangebied, zodat het plan ruimschoots voldoet aan het aspect van bedrijven- en milieuzonering.

Conclusie

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

5 UITVOERBAARHEID

5.1.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bestaand gebouw opnieuw bestemd. Daarnaast voorziet het plan in de ontwikkeling van een bijgebouw bij een woning. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee een gegeven.

5.1.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Wettelijk vooroverleg

Provincie

De planvorming is voorgelegd aan de provincie en zij heeft op 20 januari 2015 aangegeven dat er met onderhavig plan geen provinciale belangen in het geding zijn.

Waterschap

Het waterschap heeft, op 19 januari 2015 als volgt gereageerd: Gezien de beperkte omvang van de toename van verhard oppervlak van totaal 137 m² (54 m² voor een groter bijgebouw en 83 m² voor een grotere nieuw te bouwen schuur buiten het plangebied) en het feit dat het perceel niet afvoert op het afvoerend oppervlaktewaterstelsel, is hydrologisch gezien sprake van een “zeer beperkt waterbelang”. Daarom kunnen wij ons vinden in de voorgenomen activiteit.

Het is in het belang van initiatiefnemer dat op het perceel geen wateroverlast ontstaat. Daarom heeft het waterschap nog een paar aandachtspunten met betrekking tot de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de vraag of het water voldoende kan infiltreren. Deze aandachtspunten zijn ter harte genomen en worden in het ontwerp uitgewerkt.

Ter visielegging

Het ontwerp wijzigingsplan zal gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

Wijze van bestemmen

Onderhavig plan is te typeren als een wijzigingsplan. In dit geval brengt dat met zich mee dat het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid heeft om het plan vast te stellen. De methodiek van het wijzigingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan Villapark Loonsebaan. Hierin zijn ook de voorwaarden opgenomen waaronder de bestemming kan worden gewijzigd.

Het wijzigingsplan bestaat net als een bestemmingsplan uit een verbeelding, regels en een toelichting. Het verschil is dat de regels van het bestemmingsplan van toepassing blijven op het wijzigingsplan. Het plan blijft daardoor deel uitmaken van het 'moederplan'. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en maakt formeel gezien geen onderdeel uit van het wijzigingsplan.

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

Regels

Villa Craijenstein is opgenomen in een bouwvlak met een aanduiding dat ter plaatse 1 woning is toegestaan. Voor het bijgebouw is een specifiek bouwvlak opgenomen.

Door middel van een hoogtebepaling op de verbeelding is de maximale goot- en nokhoogte voor de villa geregeld. Voor het bijgebouw is een maximale hoogte bepaald van 10 m. De nokhoogte valt hier gelijk met de goothoogte. Onder het bijgebouw en binnen het gebied dat is aangeduid als 'bijgebouwen' zijn ook ondergrondse bouwwerken mogelijk. Ook als daarboven geen bebouwing aanwezig is. Bewoning van het bijgebouw is uitgesloten.

Ten behoeve van de aanleg van voldoende waterberging is in de bouwregels vastgelegd dat, mag worden gebouwd op voorwaarde dat de toename van afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd.

Colofon

Projectgegevens

Project Helvoirtseweg 146-148
Projectnummer Arom 14.144_R_01
Imro codering NL.IMRO.0865.vghWPHelvoirtseweg-ON01
Revisie 01
Datum januari 2015

Opdrachtgever

Craijenstein B.V.

Arom

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