bestemmingsplan

STEDELIJK GEBIED, HERZIENING WONINGBOUWLOCATIE HULSEL

ontwerp 3 mei 2022

bestemmingsplan

STEDELIJK GEBIED, HERZIENING WONINGBOUWLOCATIE HULSEL

documentstatus	ontwerp
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1667.BPHwoon4007-
IMRO-publicatieversie	ON01
datum	3 mei 2022
projectnummer	00819151

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		**7**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Plangebied	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**13**
2.1	Inleiding	13
2.2	Woningbouwontwikkeling	13
2.3	Beeldkwaliteitplan	16
2.4	Duurzame en gezonde leefomgeving	16
Hoofdstuk 3	**Beleid**	**19**
3.1	Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking	19
3.2	Kempische visie op wonen 2019-2023	20
3.3	Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven	21
3.4	Nota impuls sociale woningbouw	22
3.5	Beleidsplan openbaar groen 2022-2031	22
Hoofdstuk 4	**Uitvoeringsaspecten**	**25**
4.1	Bodem	25
4.2	Bedrijven en milieuzonering	26
4.3	Geluid	27
4.4	Externe veiligheid	28
4.5	Geurhinder veehouderijen	30
4.6	Volksgezondheid	31
4.7	Luchtkwaliteit	34
4.8	Spuitzone	35
4.9	Archeologie	36
4.10	Cultuurhistorie	37
4.11	Milieueffectrapportage	38
4.12	Natuurwaarden	39
4.13	Waterparagraaf	40

Hoofdstuk 5 **Juridische planbeschrijving** **43**
5.1 Inleiding 43
5.2 Algemene toelichting verbeelding 43
5.3 Algemene toelichting regels 43
5.4 Bestemmingen 44

Hoofdstuk 6 **Uitvoerbaarheid** **47**
6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid 47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 47

Hoofdstuk 7 **Procedure** **49**
7.1 Zienswijzen 49
7.2 Vaststelling door gemeenteraad 49

Bijlagen bij de toelichting **51**
Bijlage 1 **Inrichtingsschets Woningbouwlocatie Hulsel** **51**
Bijlage 2 **Beeldkwaliteit Hulsel** **51**
Bijlage 3 **Bodemonderzoek** **51**
Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek industrielawaai** **51**
Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai** **51**
Bijlage 6 **Onderzoek geurhinder** **51**
Bijlage 7 **PVE Archeologisch proefsleuvenonderzoek** **51**
Bijlage 8 **Stikstofdepositie-onderzoek** **51**
Bijlage 9 **Watertoets 2019** **51**
Bijlage 10 **Waterparagraaf** **51**

Regels **53**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **55**
Artikel 1 Begrippen 55
Artikel 2 Wijze van meten 65

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **67**
Artikel 3 Groen 67
Artikel 4 Verkeer 69
Artikel 5 Woongebied 70

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **77**
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 77
Artikel 7 Algemene bouwregels 77
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 77
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 78
Artikel 10 Overige regels 79

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **81**
Artikel 11 Overgangsrecht 81
Artikel 12 Slotregel 82

Bijlagen bij de regels **83**
Bijlage 1 **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven** **83**

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel" van de gemeente Reusel-De Mierden.

1.1 Aanleiding en doel

Voor een woningbouwlocatie binnen de gemeente Reusel-De Mierden is het gewenst dat een herziening van het geldende bestemmingsplan wordt vastgesteld. Het betreft de woningbouwlocatie ter plaatse van de sportvelden aan de noordzijde van de kern Hulsel.

De behoefte aan een herziening is ontstaan door de huidige veranderingen en wensen binnen de woningmarkt. In de afgelopen jaren is de vraag naar nieuwbouwwoningen aan veranderingen onderhevig geweest en is de gemeente tot het standpunt gekomen dat er weer voldoende vraag is vanuit de markt om een nieuwbouwontwikkeling te realiseren. Er is een behoefte ontstaan aan meer diversiteit qua woningen op kleinere kavels. Dit is de aanleiding geweest om een nieuw stedenbouwkundig plan te laten opstellen en in een actuele juridisch-planologische regeling te vervatten. De woningbouwlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel", vastgesteld d.d. 17 december 2019.

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een actueel bestemmingsplan op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan biedt de ruimte voor de verwachtingen in de komende tien jaar.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Hulsel en bevindt zich deels op het huidige sportcomplex. Onderstaande afbeelding geeft de luchtfoto van het plangebied weer, tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

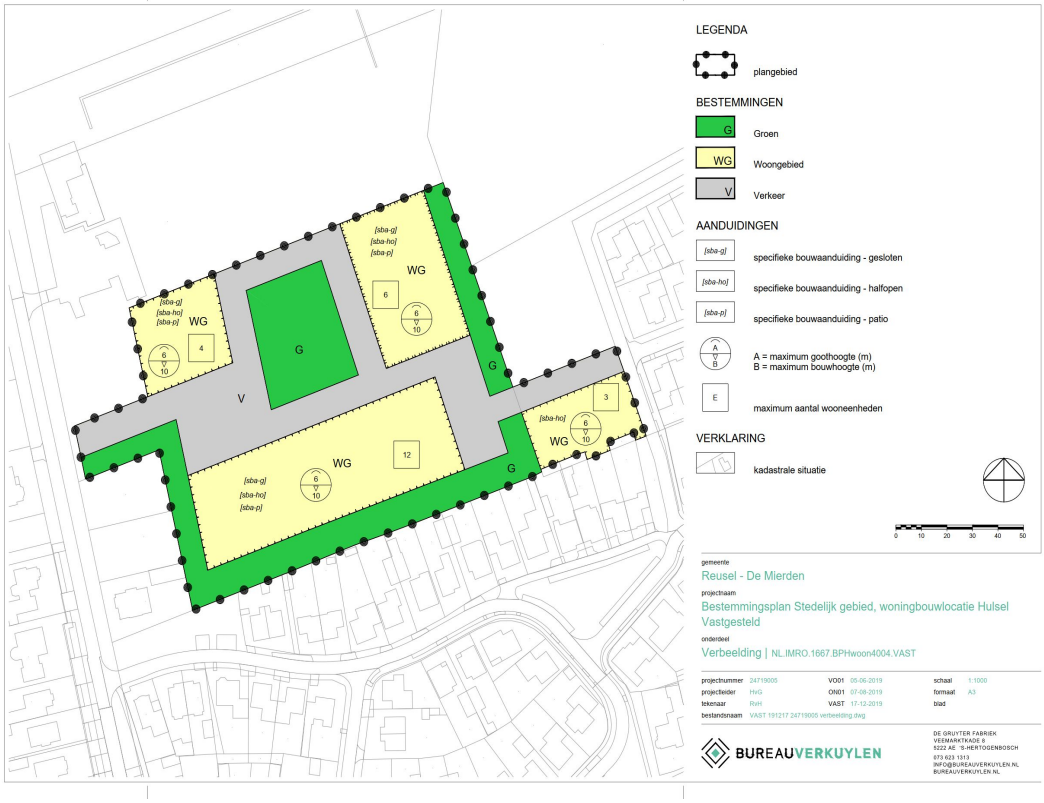


LUCHTFOTO PLANGEBIED

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Reusel-De Mierden, sectie K, nummers 1522 (gedeeltelijk), 1545, 1546, 1632 (gedeeltelijk) en 1633. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 18.750 m². De gronden zijn gemeentelijk eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 17 december 2019. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De woningen zijn gepland binnen de enkelbestemming 'woongebied'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen, aan huis gebonden beroepen en bedrijven, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn geen bouwvlakken opgenomen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling; waaronder maximaal 25 wooneenheden, maximale goothoogte 6 meter en maximale bouwhoogte 10 meter.

Ter plaatse van het plangebied gelden verder de enkelbestemmingen 'Groen' (onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, straatmeubilair en nutsvoorzieningen) en 'Verkeer' (onder andere bestemd voor wegen, straten, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen).

HOOFDSTUK 2 PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

2.1 Inleiding

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarin de huidige woningbehoefte opgenomen. Om in te kunnen spelen op de steeds in beweging zijnde woningmarkt, is in dit bestemmingsplan echter gekozen voor een relatief flexibele bebouwingsregeling binnen de bestemming 'Woongebied', die aan het plangebied wordt toegekend.

Onderhavig bestemmingsplan gaat niet uit van bouwvlakken waarmee de verkaveling vastligt. Mocht de behoefte bestaan, kan er geschoven worden met percelen dan wel woningen. Hierdoor zal wellicht verdichting plaatsvinden op enkele locaties binnen het plangebied. Het maximum woningaantal is wel vastgelegd in dit bestemmingsplan. Met betrekking tot het inrichtingsplan van de woningbouwlocatie (zie volgende paragraaf en bijlage 1) wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie paragraaf 2.3. In de volgende paragraaf wordt het stedenbouwkundig plan besproken.

2.2 Woningbouwontwikkeling

Voor de woningbouwontwikkeling wordt aangehaakt bij de situatie en structuren die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen.
De geplande groenstructuur, in het midden van het plangebied, wordt vervangen door een langwerpige groenstructuur, waardoor ten noorden van de ontwikkellocatie plek vrij komt voor extra woningen. Daarnaast zijn de woningbouw aantallen en typen aan weerszijden van het nieuwe woongebiedje iets aangepast waarmee beter aansluiting wordt gevonden bij de behoefte. Verder zal de beoogde nieuwe situatie aan de zuidzijde ten opzichte van de geplande situatie ongewijzigd blijven.



INRICHTING WONINGBOUWLOCATIE HULSEL

De filosofie achter de opzet van deze nieuwe situatie, is dat ter plaatse meer woningen ingepast kunnen worden, passende bij de veranderde vraag naar woningen en met het oog op het behouden van de kwaliteit. De nieuwe bewoners blijven op groene gebieden uitkijken. Dit heeft gezondheidstechnisch een aantoonbaar positieve invloed. Bijna alle woningen kijken uit op de brink met een doorkijk naar het sportpark.

2.2.1 Bebouwing en functies

Het programma van de woningbouwontwikkeling is behoorlijk vrij, waarin desalniettemin wordt ingezet op een combinatie van 34 wooneenheden in de koop- en huursector. Aan de brink worden voornamelijk de rijwoningen gesitueerd om er voor te zorgen dat er veel ruimte rond de woningen blijft ondanks de dichtere bebouwingsdichtheid. Aan de randen van het gebied zijn de tweekappers en vrijstaande woningen gepland zodat deze een goede overgang vormen naar de omliggende bestaande woningen. Daarnaast biedt het initiatief ruimte voor patiowoningen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Parkeren

Binnen de woningbouwontwikkeling wordt gekozen voor een gemengd parkeerprogramma waarin een combinatie aanwezig is van langsparkeren en parkeerkoffers. Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met de parkeernorm van de verschillende typen woningen.

Binnen het plangebied dienen 54 tot 63 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op basis van het woningbouwprogramma, zoals nu in de inrichtingstekening is opgenomen. Omdat het precieze programma nog niet bekend is heeft de stedenbouwkundige met het parkeertechnisch worst-case scenario (tweekappers met veel inritten) de parkeerplaatsen ingetekend. Daarmee konden 45 parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden gerealiseerd.
Naast de parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden ook parkeerplaatsen op eigen perceel gerealiseerd. Bij een tweekappers dient 1 parkeerplaats op eigen perceel te worden gerealiseerd. Bij vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen.
Bij een combinatie van vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen kan daarmee zeker voldaan worden aan de parkeernorm.

De parkeervoorziening bij het bestaande clubgebouw naast de sportvelden wordt niet meegenomen als "dubbelgebruik". Dit om te voorkomen dat automobilisten op drukke momenten in de berm van de Kanten gaan parkeren

Verkeer

Het verkeer van de nieuwe woningen wordt via de Kanten en Kerkekkers/Kerkweg ontsloten op de centrale ontsluitingsweg Willibrordlaan. Het verkeer zal zich vanuit het plangebied naar 2 zijden verdelen door de ligging van de centrale parkeerplaats midden tussen de Kanten en de Kerkweg. Beide wegen kunnen de toename van het aantal verkeersbewegingen zonder hinder te veroorzaken verwerken.

2.2.3 Groen en water

Binnen de woningbouwontwikkeling blijven de woonblokken verbonden door groen. De groene structuren die reeds aanwezig zijn, blijven binnen de nieuwe situatie behouden. Slechts de groenstructuur in het midden van het plangebied wordt vervangen door een langwerpige groenstructuur. Alle woningen blijven gelegen aan een groene ruimte

(middengebied), waardoor een groene en ruime uitstraling behouden blijft. Binnen de woningbouwontwikkeling wordt geen nieuw oppervlaktewater aangebracht, wel wordt een waterberging gerealiseerd in het middengebied van het plan. Bij hevige regenval kan tijdelijk de groenzone oppervlaktewater bevatten. De bestaande sloten aan de zuid- en oostzijde van het plangebied blijven behouden.

De bestaande groenstrook met sloot achter de bestaande woningen blijft gehandhaafd binnen het planvoornemen. Uitgangspunt is dat deze strook beheersmatig goed toegankelijk blijft. Vanuit oogpunt Flora en Fauna is het wenselijk om bestaande groenstrook te behouden.

2.3 Beeldkwaliteitplan

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde. In bijlage 2 is het Beeldkwaliteitplan uit het vigerende bestemmingplan opgenomen. Hierin zijn de beschrijvingen en beelden opgenomen van de gewenste kwaliteit binnen het plangebied. Voor de herziening van de woningbouwlocatie in Hulsel, wordt geen nieuw Beeldkwaliteitsplan opgesteld, omdat de gewenste beeldkwaliteit niet is gewijzigd. De beeldkwaliteit van de architectuur van de nieuwe situatie dient te voldoen aan de beeldkwaliteit zoals beschreven in het Beeldkwaliteitsplan van het bestemmingplan 'Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel".

2.4 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

2.4.1 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO_2 drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- de oriëntatie van de woningen is geoptimaliseerd voor zonne-energie (zongericht verkavelen).

2.4.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- waterberging op eigen terrein en op het middenterrein van het plangebied;
- groene / bruine daken;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO_2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken;

HOOFDSTUK 3 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende provinciale en gemeentelijk beleid. Binnen het plangebied zijn reeds 25 woningen bestemd. De negen extra woningen passen beleidsmatig nog steeds binnen het in het vigerend bestemmingsplan reeds beoordeelde beleid. Het toevoegen van de extra woningen binnen het bestaand stedelijk gebied heeft provinciaal slechts invloed op de Ladder voor Duurzame verstedelijking.
Daarnaast is de toevoeging van de woningen getoetst aan het gemeentelijk woningbouwbeleid.

3.1 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De woningbouwontwikkeling te Hulsel staat in voorliggend bestemmingsplan in totaal 34 woningen toe. Binnen het geldende bestemmingsplan is de bouw van 25 woningen toegestaan. Dit betekent een toename van negen extra wooneenheden ten opzichte van de reeds bestemde woningen. Het planvoornemen valt hierdoor officieel niet onder de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro).

Hierna is wel onderbouwd waarom deze extra woningen voorzien in de woningbehoefte in Hulsel.

De toevoeging van deze extra woningen speelt in op de woonbehoefte die er in de kern Hulsel is. Er bestaat namelijk een behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen, vrijstaande woningen en seniorenwoningen onder de bevolking van Hulsel zowel in de koop- als (sociale) huursector. Met dit herziene bestemmingsplan worden meer van dit type woningen mogelijk gemaakt, waardoor meer flexibiliteit ontstaat en aan de woonwensen van de bewoners wordt voldaan.

De toevoeging van deze extra woningen sluit daarnaast beter aan bij de toenemende vraag naar woningen in de regio. Voor de gemeente Reusel-De Mierden ligt een actuele vraag naar 730 woningen voor de periode 2019 tot en met 2029. Met de toevoeging van negen extra wooneenheden en de vergroting van de diversiteit van de woningen voldoet het bestemmingsplan aan de actuele regionale woningbouwbehoefte en past dit binnen de eisen gesteld in het regionaal beleid en de Kempische visie op wonen 2019-2023 (zie paragraaf 3.2).

Met deze ontwikkeling wordt ook tegemoet gekomen aan de actielijnen en richtinggevende principes zoals genoemd in het beleidsstuk 'Brabantse Agenda Wonen', waarvan eerst inbreiden en indien niet anders mogelijk dan pas uitbreiden een belangrijk principe is. Alle extra woningen worden binnen het provinciaal aangeduide bestaand stedelijk gerealiseerd. Elders binnen het bestaand stedelijk gebied van Hulsel zijn geen locaties meer aanwezig waarin op een kwalitatief goede manier kan worden voorzien in de relatief grote woningbehoefte in de kern Hulsel.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Kempische visie op wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld.

In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:
1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier
2. Behoud voor betaalbaar wonen
3. Zorg voor elkaar faciliteren
4. Klaar voor de toekomst
5. Werken en wonen

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. In de basis streven we er naar om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Echter binnen bestaand stedelijk gebied van Hulsel zijn geen locaties meer aanwezig waarin op een kwalitatief goede manier kan worden voorzien in de relatief grote woonbehoefte in Hulsel. Middels dit bestemmingsplan kan hierin wel worden voorzien.

Middels dit bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar een diversiteit van woningen. Middels dit bestemmingsplan wordt flexibiliteit geboden voor de realisatie van diverse woningen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023.

3.3 Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven

De gemeente Reusel-De Mierden heeft haar beleid ten aanzien van woningbouwinitiatieven vastgelegd in de "Beleidsregels beoordeling woningbouwinitiatieven". De gemeenteraad heeft deze beleidsregels vastgesteld op 22 mei 2018. Op 15 december 2020 heeft de raad deze voor het laatst gewijzigd.
In het beleid van de gemeente gelden verschillende eisen waar woningbouwinitiatieven aan moeten voldoen. Het initiatief moet passen binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van provinciale en gemeentelijke kaderstellende documenten. Deze beleidsregels gelden voor alle initiatieven om woonruimte toe te voegen, niet passend binnen het geldende bestemmingsplan, zoals nieuwbouw, transformatie (functieverandering naar woningbouw) en woningsplitsing. Initiatiefnemers worden gestimuleerd om kwalitatief goede plannen te ontwikkelen met een toekomstbestendig woningaanbod of sociale woningbouw.

De volgende plannen hebben hierbij de voorkeur:

- Plannen die een aantoonbare maatschappelijke meerwaarde bevatten krijgen de voorkeur boven andere plannen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om plannen die een oplossing bieden voor ongewenste situaties (ruimtelijk, milieutechnisch, verkeerstechnisch etc.).
- Plannen gericht op het toevoegen van duurzame woningen krijgen de prioriteit boven andere plannen. Het kan hierbij gaan om:
- woningen die voldoen aan nul-op-de-meter;
- het toepassen van duurzame en/of innovatieve energieopwekkende c.q.-besparende maatregelen, zoals zonnepanelen en aardwarmte.
- Plannen die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen (of wonen met zorg) beogen, krijgen de voorkeur boven andere plannen.
- Plannen die de ontwikkeling van sociale woningbouw beogen (sociale huur en/of sociale koop) krijgen de voorkeur boven andere plannen.

Voorliggend plan zorgt meer diversiteit qua woningen op kleinere kavels. Hiermee kan worden voldaan aan de vraag van toekomstbestendige woningen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de Beleidsregel beoordeling woningbouwinitiatieven.

3.4 Nota impuls sociale woningbouw

Op 15 december 2020 heeft de raad de Nota Impuls sociale woningbouw vastgesteld, die op 1 januari 2021 in werking is getreden. Het doel van deze nota is om betaalbaar wonen in de gemeente Reusel-De Mierden te behouden en te stimuleren. We streven hierbij gemeentebreed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw. Hierbij kijken we of en hoe het plan bijdraagt aan onze ambities ten aanzien van sociale woningbouw, zoals is vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2019-2023 en de beleidsregels beoordeling woningbouw-initiatieven. Als een bouwplan niet kan voorzien in voldoende sociale woningen vragen wij initiatiefnemers om een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw te doen.

Met de toevoeging van negen kleinere kavels wordt tegemoetgekomen aan de vraag van betaalbaar wonen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past hiermee binnen de Nota impuls sociale woningbouw.

3.5 Beleidsplan openbaar groen 2022-2031

Op 16 november 2021 heeft de gemeenteraad het Beleidsplan 'Groen op de kaart', openbaar groen 2022-2031' vastgesteld. Het Beleidsplan verwoorden de gemeentelijke groenvisie en beschrijven de kaders voor het gemeentelijk groen en bieden zodoende duidelijkheid over groene vraagstukken aan zowel de samenleving als de eigen interne organisatie.

Het Beleidsplan openbaar groen kent de volgende centrale doelen:
- Het formuleren van een integrale visie, ambities en doelen voor inrichting, gebruik en beheer van het gemeentelijk openbaar groen.
- Het ruimtelijk vertalen en op kaart vastleggen van de visie op het groen.
- Het aanwijzen van het belang, de betekenis en de functies van het groen.
- Het aanduiden van kansen voor versterking en ontwikkeling van de groenstructuur.

- Het vastleggen van het beleid (inclusief bijbehorende middelen) en ruimtelijk-functionele vertrekpunten voor inrichting, beheer en bescherming van groen en bomen. Deze zijn gekoppeld aan actuele thema's – zoals klimaatadaptatie en biodiversiteit – en specifieke vraagstukken in het groen.

Relevant voor voorliggend plan is de volgende afspraak:
Minimaal het huidige groenareaal behouden en de ambitie om dit areaal te vergroten, waarbij het gemeentelijk kengetal van 75 m^2 per woning en 0,6 boom per inwoner geldt als minimum.
Het oppervlakte groen in het stedenbouwkundig plan bedraagt circa 5.400 m^2.
Uitgaande van 34 woningen betekent dit dat er circa 5400/34 = 159 m^2 groen per woning in het plan aanwezig is.

Rekeninghoudend met 34 woningen x 2,14 bewoners per woning x 0,6 bomen per bewoner = 45 bomen. Deze 45 bomen worden geplant. 37 bomen worden binnen de groene zones geplant en met 8 bomen zal de bestaande groenzone worden versterkt. Hiermee wordt voldaan aan de afspraken uit het beleidsplan.



BOMENPLAN

HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSASPECTEN

Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan "Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel" zijn diverse milieuaspecten reeds onderzocht. De aanpassingen aan de situering en de toevoegingen van enkele woningen hebben op de meeste milieuaspecten geen milieuhygiënische consequenties. De wijzigingen leiden niet tot geheel nieuwe situaties ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden.

De wijziging van de stedenbouwkundige verkaveling en toevoeging van enkele woningen heeft wel consequenties voor uitvoeringsaspecten stikstof, water en geluid (wegverkeerslawaai en industrielawaai) en lichthinder. Deze uitvoeringsaspecten zijn hierna uitgebreider beschreven. Voor de volledigheid zijn ook de andere aspecten kort benoemd.

4.1 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan, waartoe deze onderbouwing behoort, een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

4.1.1 Analyse

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit sportvelden. Het initiatief omvat daar een bestemmingswijziging naar de gevoeliger functie 'Wonen'. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) voor deze gronden is noodzakelijk.

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Kanten te Hulsel" (23 mei 2019, 9028.001), bijgevoegd in bijlage 3.

4.1.2 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

4.2.2 Analyse

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Direct ten noorden van het plangebied liggen de sportvelden van de voetbalvereniging. Deze sportvelden zorgen voor mogelijk geluid en lichthinder voor de woningen binnen het plangebied. De richtafstand tot sportvelden bedraagt 50 meter.

De nieuwe woningen worden op grotere afstand van de sportvelden gerealiseerd. Op de nieuwe woningen zal daarmee geen slechtere akoestische en lichthinder situatie ontstaan. Hierna zijn de aspecten beschreven.

<u>Industrielawaai</u>

Uit het akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Econsultancy uit Swalmen: rapport "Akoestisch onderzoek industrielawaai sportvelden te Hulsel" (7 augustus 2019, 9028.008) bijgevoegd in bijlage 4, wordt geconcludeerd dat:

- De realisatie van woningen op deze locatie volgens huidig ontwerp leidt tot een overschrijding van de grenswaarde in de dagperiode voor het maximale geluidniveau ter plaats van meerdere woningen als gevolg van het gebruik van scheidsrechtersfluitjes op het hoofdveld. De niveaus treden met name op wanneer de scheidsrechtersfluit op korte afstand tot de woningen wordt gebruikt. De meest

effectieve maatregel is het voorschrijven van een stillere variant van het fluitje. Het treffen van afschermende maatregelen wordt als niet doelmatig gezien.

Lichthinder

Sinds de vaststelling van het voorgaande bestemmingsplan is de situatie ten aanzien van de lichthinder gewijzigd. Waar in het vigerend bestemmingsplan nog uitgegaan werd van lichthinder bronnen direct aansluitend aan de nieuwbouwontwikkeling zijn de lichtmasten geplaatst rond de trainingsvelden. Daarmee is de afstand van de woningen tot de lcihtmasten ca. 90 meter. Door de grote afstand is er geen lichthinder te verwachten. De voetbalclub heeft daarnaast aangegeven dat in de toekomst geen wijziging van deze situatie is te verwachten.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan. Mogelijke hinder kan met maatregelen aan de bron worden weggenomen.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

4.3.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. Ten opzichte van de vigerende bouwmogelijkheden omvat de beoogde ontwikkeling negen nieuwe geluidgevoelige objecten, waarbij het plan in totaal 34 geluidgevoelige objecten omvat. De nieuwe geluidgevoelige objecten zijn gelegen aan de noordzijde van het plangebied.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de wegen Kanten en Kerkweg. Middels een akoestisch onderzoek is onderzocht wat de geluidsbelasting is op de nieuwe woningen. Daaruit volgen eventueel te nemen maatregelen om een goed binnenniveau te krijgen. In het onderzoek zijn ook de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen in het kader van de beoordeling van een goed woon-en leefklimaat.

Voor de 25 geluidgevoelige objecten in het plangebied, zoals omschreven in het vigerende bestemmingsplan, is het verkeerslawaai inzichtelijk gemaakt. Econsultancy uit Swalmen heeft een akoestisch onderzoek wegeverkeerslawaai uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nieuwbouwwoningen te Hulsel" (25 juli 2019, 9028.002 D2). Zie bijlage 5.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor de realisatie van 25 woningen. Ook de toevoeging van negen nieuwe woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zal vanuit akoestisch perspectief wederom tot geen belemmeringen leiden. De negen nieuwe woningen worden niet dichter bij de weg binnen het plangebied en de gezoneerde delen van de Kanten en Kerkweg gerealiseerd dan de reeds geplande woningen, waardoor ook voor deze nieuwe woningen de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Voor de volledigheid van de onderbouwing is het rapport in bijlage 8 bijgevoegd.

Er gelden, rekening houdend met de huidige indeling, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

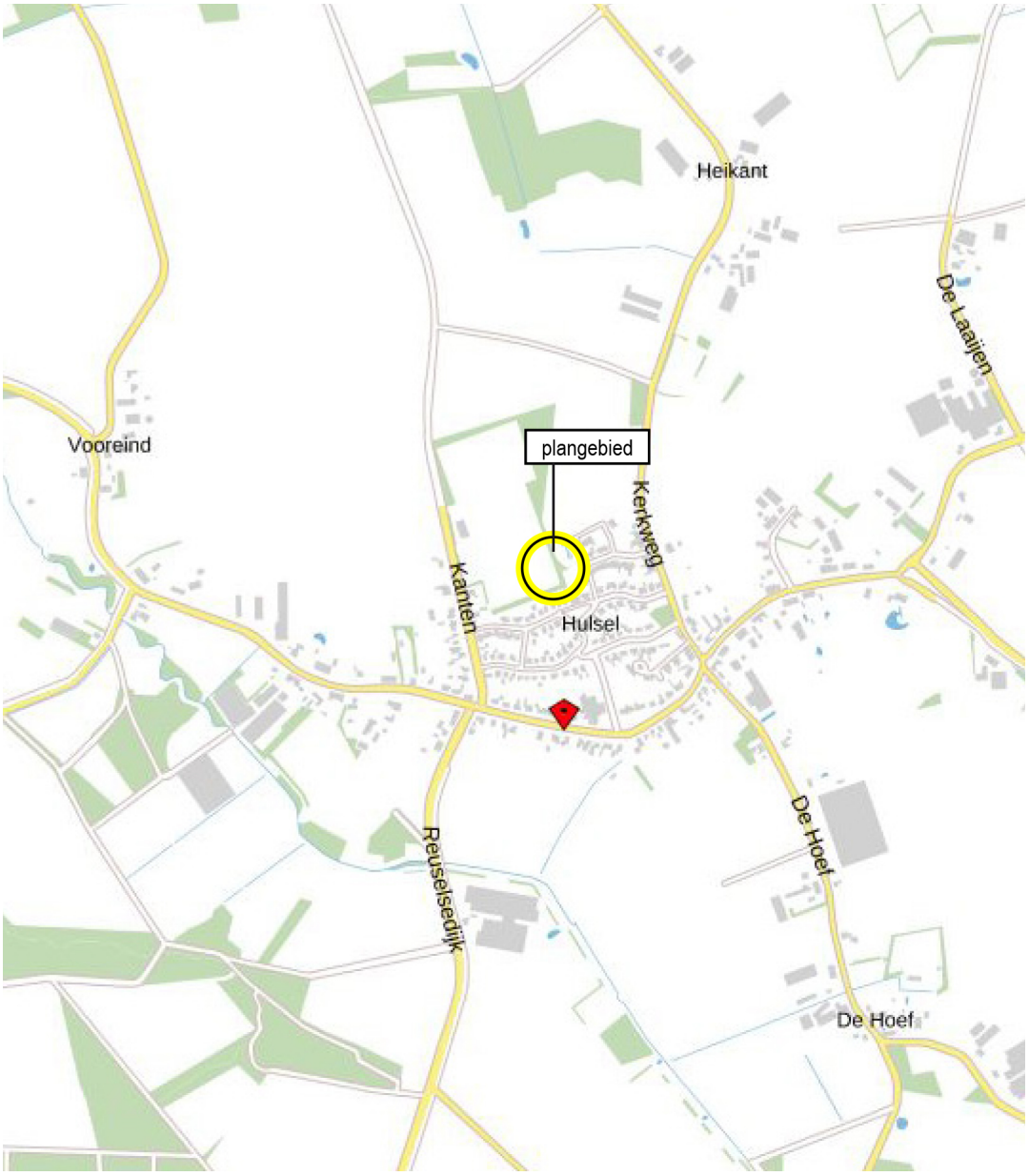
4.4.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

4.4.2 Analyse

Het plan omvat 9 nieuwe kwetsbare objecten binnen het reeds bestemde woongebied. De externe veiligheidssituatie zal hetzelfde zijn voor deze nieuwe woningen als voor de reeds bestemde woningen, daarom is hierna de bestaande onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).
Op de Risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.



RISICOKAART PLANGEBIED

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5 Geurhinder veehouderijen

4.5.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

4.5.2 Analyse

Middels onderhavig bestemmingsplan worden geen bedrijven of intensieve veehouderijen mogelijk gemaakt, enkel woningen. Binnen het plangebied worden geen activiteiten toegestaan die geurhinder op de omgeving kunnen veroorzaken.

Het plangebied ligt in de omgeving van diverse intensieve veehouderijen. Op de kaart van de geurvisie uit 2012 liggen de geurcontouren net buiten de geplande woonpercelen. Middels een geuronderzoek is in 2019 onderzocht of er een belemmering is voor voorliggende ontwikkeling.

Het plan omvat 9 nieuwe gevoelige objecten binnen het reeds bestemde woongebied. De geursituatie zal hetzelfde zijn voor deze nieuwe woningen als voor de reeds bestemde woningen, daarom is hierna de bestaande onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Om de geurkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een geuronderzoek uitgevoerd: rapport "Onderzoek geurhinder veehouderijen nieuwbouwwoningen te Hulsel" (22 mei 2019, 9028.004), bijgevoegd in bijlage 6. Econsultancy concludeert daarin dat:

- op basis van de berekende voorgrondbelastingen geconcludeerd wordt dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 5,0 ou_E/m^3 plaatsvinden ten gevolge van de veehouderijen. De maximale geurbelasting bedraagt 3,1 ou_E/m^3 voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 8,7%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen goed zal zijn;
- de achtergrondbelasting ter plaatse van het plan varieert van 6,7 tot 8,1 ou_E/m^3. Met een maximale achtergrondbelasting van 8,1 ou_E/m^3 wordt volgens de gemeentelijke verordening een optimaal woon- en leefklimaat gerealiseerd voor kernrandzones. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 10,6%. Op basis van het percentage

geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen redelijk goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt door Econsultancy geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen, de gemeentelijke verordening en gebiedsvisie. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van het plan geldt een goed woon- en leefklimaat.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.6 Volksgezondheid

4.6.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor bij de uitbreiding van veehouderijen of een ontwikkeling van milieugevoelige functies in de omgeving van veehouderijen. Het betreft specifiek de aspecten endotoxinen en geitenhouderijen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

Het plan omvat 9 nieuwe gevoelige objecten binnen het reeds bestemde woongebied. De gezondheidssituatie zal hetzelfde zijn voor deze nieuwe woningen als voor de reeds bestemde woningen, daarom is hierna de bestaande onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

4.6.2 Endotoxinen

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een toxisch effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. De Gezondheidsraad hanteert een advieswaarde van 30 endotoxine-eenheden per kubieke meter (EU/m³) voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht over een langere periode. Omdat thans nog een

toetsingskader wordt voorbereid, wordt voor de beoordeling de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0" gehanteerd. Daarin zijn afstandsgrafieken opgenomen voor de relevante diersoorten vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gerelateerd aan de fijnstofemissie. In algemene zin kan worden gesteld dat het effect van endotoxinen tot maximaal 250 meter van veehouderijen plaatsvindt.

Analyse
Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten (woningen). Onderstaande tabel bevat een overzicht van de agrarische bedrijven op een afstand van minder dan 600 meter van het plangebied

veehouderij	diersoort	fijnstofemissie (kg/jr)	adviesafstand (30 EU/m³ *)	werkelijke afstand
Reuselsedijk 5, Hulsel	Vleesvarkens (60)	6	10 meter	600 meter

*) conform afstandsgrafiek in bijlage 2 van de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingkader 1.0"

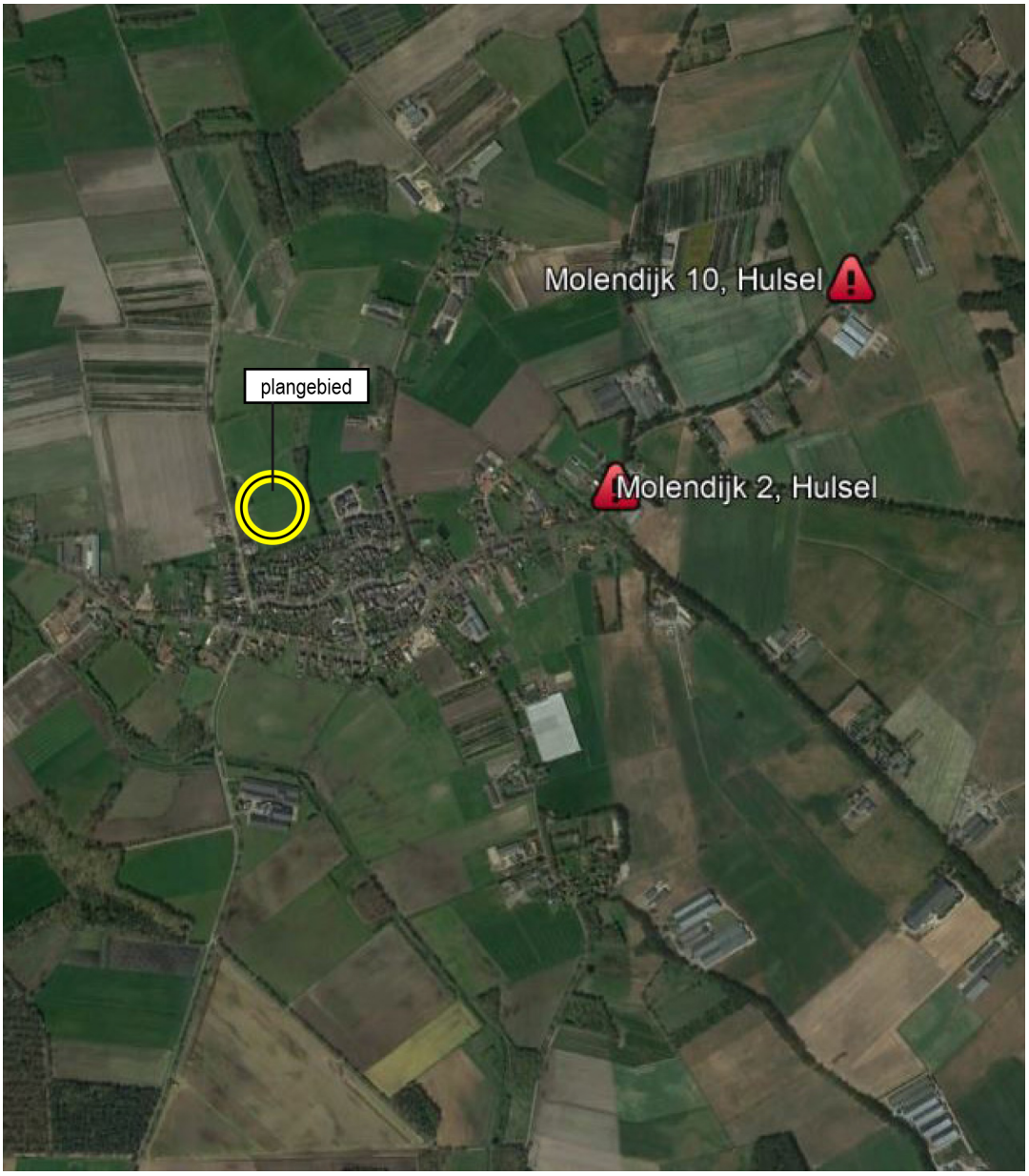
De werkelijke afstand tot de relevante intensieve veehouderijen bedraagt meer dan de afstand bijhorende bij de advieswaarde van 30 EU/m³. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van endotoxinen.

4.6.3 Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Analyse
Uit een eerste analyse is gebleken dat in een straal van 2 km rondom het plangebied twee geitenhouderijen gevestigd zijn, zie onderstaande afbeelding.

Op circa 700 meter van het initiatief is een geitenhouderij gesitueerd op het adres Molendijk 2 te Hulsel. Op circa 1300 meter van het initiatief is een geitenhouderij gesitueerd op het adres Molendijk 10 te Hulsel. Op basis van verschillende onderzoeken (zie bovenstaand) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer ín de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.



GEITENHOUDERIJEN IN EEN STRAAL VAN 2 KM RONDOM HET PLANGEBIED

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.7.2 Analyse

Het plan omvat 9 nieuwe gevoelige objecten binnen het reeds bestemde woongebied. De luchtkwaliteitssituatie zal hetzelfde zijn voor deze nieuwe woningen als voor de reeds bestemde woningen, daarom is hierna de bestaande onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.
Onderhavig plan omvat 25 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn daarom alleen de volgende criteria van toepassing:

- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie NO_2;
- 40 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie PM_{10};
- 25 µg/m^3 jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$;
- 35 overschrijdingsdagen per jaar van de gemiddelde concentratie PM_{10}.

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit

wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving. In het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is door diverse bronbeheerders zoals gemeenten, provincies en Rijkswaterstaat de Monitoringstool ingevoerd. Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat op deze locatie in de jaren 2012, 2015 en 2020 aan bovengenoemde grenswaarden (jaargemiddelde en overschrijdingsdagen) voor PM_{10} en NO_2 wordt voldaan.

Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.7.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.8 Spuitzone

4.8.1 Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits híeraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

4.8.2 Analyse

Het plan omvat 9 nieuwe gevoelige objecten binnen het reeds bestemde woongebied. De spuitzonesituatie zal hetzelfde of beter zijn voor deze nieuwe woningen als voor de reeds bestemde woningen, daarom is hierna de bestaande onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan opgenomen.
In de directe omgeving (binnen 50 meter) van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Een nadere toetsing aan het aspect spuitzone is niet aan de orde.

4.8.3 Conclusie

Het aspect spuitzone vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

4.9.2 Analyse

Het plangebied wijzigt niet, daarom is de onderbouwing uit het vigerende bestemmingsplan hierna opgenomen.

Het plangebied ligt deels in een zone met een middelhoge/hoge archeologische verwachtingswaarden. Er gelden verschillende zones met verschillende vrijstellingen voor onderzoek: dubbelbestemming 3 (groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld), dubbelbestemming 4.2 (groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld), dubbelbestemming 5.2 (groter dan 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld). Het initiatief overschrijdt deze grenzen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek door een gespecialiseerd bureau is derhalve noodzakelijk.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006).

Bij gebieden met meerdere verwachtingen geldt de hoogste verwachting voor het gehele plangebied. In deze gebieden dient bij planvorming en voorafgaand aan vergunning-verlening bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld er vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Vanwege de verwachting van het plangebied en de onderzoeken die in de buurt zijn uitgevoerd heeft er overleg plaats gevonden met de adviseur van de bevoegde overheid over de te volgen strategie voor het plangebied. Zij heeft aangegeven dat er direct een proefsleuvenonderzoek binnen het plangebied uitgevoerd dient te worden. Voor dat proefsleuvenonderzoek dient eerst een Programma van Eisen te worden opgesteld.

Door Econsultancy uit Swalmen is : de rapportage 'Programma van eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek Kanten te Hulsel' opgesteld (5 juli 2019, nr. 9028.005). Het programma van eisen is als bijlage 7 bijgevoegd. In het rapport heeft Econsultancy de onderzoeksstrategie beschreven.

In het onderzoeksgebied worden verspreid in een dambord patroon 18 proefsleuven aangelegd van 20 x 4 meter. Hiermee wordt 1.440 m^2, ongeveer 8% van het onderzoeksgebied onderzocht. Op deze wijze wordt verwacht dat er goede uitspraken gedaan kunnen worden over de aanwezigheid en kwaliteit van archeologische waarden. Met de ligging van de proefsleuven is rekening gehouden met de landschappelijke situatie (overgang lage dekzandruggen naar lage zandgronden naar beekdal).

Het bevoegd gezag is akkoord gegaan met het programma van eisen.

4.9.3 Conclusie

Voor het aspect archeologie is nog niet bekend of dit een planologische belemmering voor het plan vormt, hiervoor dient eerst het proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.10.2 Analyse

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

4.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

4.11.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Aan de hand van de onderstaande toetsingscriteria (conform bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn) vindt hiervan een motivering plaats:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van het potentiële effect.

ad 1. Op de woningbouwlocatie worden 9 woningen toegevoegd aan de reeds bestemd 25 woningen, waarmee ruimschoots onder de drempelwaarde van de activiteit D11.2 gebleven wordt.

ad 2. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gevoelige gebieden, zoals Natura 2000-gebieden, waterwingebieden, of landschappelijk of archeologisch waardevolle gebieden. Zie ook de paragrafen 4.9, 4.10, 4.12 en 4.13.

ad 3. Uit de paragrafen 4.1 tot en met 4.13 is gebleken dat het plan geen significante milieueffecten op de omgeving heeft.

Voor het plan moet echter wel een vormvrije mer-procedure worden doorlopen. Voorliggende toelichting met in het bijzonder hoofdstuk 4 dient te worden beschouwd als vormvrije mer. Tevens is een separate aanmeldnotitie opgesteld die aan het college wordt voorgelegd.

4.11.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het plangebied zijn gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

4.12 Natuurwaarden

4.12.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

Slechts het onderdeel 'gebiedsbescherming' wijzigt ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De nieuwe beoogde ontwikkeling omvat een groter aantal woningen dan het aantal woningen in de huidige situatie. Het betreft een toevoeging van negen woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien deze toename invloed kan hebben op de stikstofdepositie in en buiten een beschermd gebied, is de effectbepaling van de negen nieuwe woningen berekend.

4.12.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Brabant. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om verstorende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Brabant (circa 1,8 kilometer van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Kempenland-West) kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van 9 woningen geen verstorende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Brabant.

Bijlage 8 bevat het stikstofdepositie-onderzoek waarin de gebruiksfase voor het totale plangebied is beoordeeld. Daaruit volgt dat het realiseren van de totale ontwikkeling geen significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden heeft.

Voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) geldt dat de afstand tot de omliggende Natura 2000-gebieden per definitie te groot is.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'natuurwaarden' vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.13 Waterparagraaf

4.13.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is het aantal vierkante meter verhard oppervlak toegenomen. Dit resulteert in een herziening van de waterbergingsopgave.

4.13.2 Analyse

Ter beoordeling van het vigerende bestemmingsplan heeft Econsultancy uit Swalmen een watertoets uitgevoerd: rapport 'Rapportage watertoets Kanten te Hulsel' (1 augustus 2019, nr. 9028.007, D2). Voor de volledigheid van de onderbouwing is dit rapport als bijlage 9 Watertoets 2019 opgenomen.

Op basis van de nieuwe beoogde situatie zal het verhard oppervlak toenemen. In onderstaande tabel staan de oppervlakten van de huidige en toekomstige bebouwing(en) en verhardingen weergegeven.

Type verharding	**Huidig verhard oppervlak (m²)**	**Toekomstig verhard oppervlak (m²)**
Bebouwing	-	2.320 m²
Verharding openbaar	230 m²	4.575 m²
Tuinen	-	2.655 m²
Totaal	**230 m²**	**9.550 m²**

GEGEVENS HUIDIG EN TOEKOMSTIG VERHARD OPPERVLAK

Er is door Kragten een infiltratieonderzoek uitgevoerd en oplegnotitie opgesteld waarin de nieuwe waterhuishoudkundige situatie is beschreven. De totale notitie is opgenomen als bijlage 10.

In de huidige situatie is 230 m^2 verhard oppervlak binnen het projectgebied aanwezig. In de toekomstige situatie is dit 9.550 m^2. Dit betekent dat het totale verhard oppervlak binnen het projectgebied toeneemt met 9.320 m^2. Aangezien het toenemend verhard oppervlak niet groter is dan 10.000 m^2 is geen waterhuishoudkundig plan benodigd.

Het toekomstig verhard oppervlak omvat in totaal 9.550 m^2. Aan de hand van het toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het plangebied in totaal circa (9.550 m^2 x 0,06 m =) 559,2 m^3.

Centraal binnen het plan een groene zone is voorzien. Een deel van deze zone kan ter beschikking worden gesteld voor waterberging. Verder worden er voor de woningblokken in het midden van het gebied ook kleine wadi's aangelegd. Naast de wadi's zijn ook enkele watergangen voorzien in het projectgebied waar hemelwater in geborgen kan worden. Deze bevinden zich aan de zuidzijde en in het midden van het projectgebied.

De verschillende bergingen zorgen ervoor dat er 566 m^3 water kan worden geborgen binnen het projectgebied. Aangezien er 559,2 m^3 water moet worden geborgen, is met de watergangen en wadi's gezamenlijk voldoende hemelwaterberging binnen het projectgebied aanwezig om te voldoen aan de bergingseis.

4.13.3 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel' bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend.

De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan. Voor de bestemmingsregeling is grotendeels aansluiting gezocht bij de geldende rechten op basis van de geldende bestemmingsplannen.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

5.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels, met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, en procedureregels en een aantal andere min of meer standaardregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

Bij de totstandkoming van de regels van onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de SVBP2012 en het Handboek Kempengemeenten.

5.4 Bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen:

Groen

De voor ‘Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, waaronder ook bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, inritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en tot slot nutsvoorzieningen. Nieuwe parkeerplaatsen zijn binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan.

Op deze gronden zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Verkeer

De tot ‘Verkeer' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen. Herinrichting van de wegen is, als daar aanleiding toe is, mogelijk binnen deze bestemming.

Op deze gronden zijn alleen gebouwen voor voorzieningen van algemeen nut toegestaan. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Woongebied

De voor 'Woongebied' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten. Ook toegestaan zijn inritten, tuinen, erven en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verder gelden voor de bestemmingsvlakken op de verbeelding de volgende uitgangspunten:

- De woningtypologieën zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding.
- Standaard wordt een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden, tenzij anders in de regels opgenomen.
- Voor hoofdgebouwen geldt een standaard diepte van 12 meter bij aaneengesloten woningen en 15 meter bij (half)vrijstaande woningen.

- De maximale goot- en bouwhoogte zijn per bestemmingsvlak aangeduid op de verbeelding. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60 graden, tenzij anders aangeduid.

Het deel van het achtererfgebied binnen de bestemming 'Woongebied' (achter de achtergevel van de woning) mag voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum oppervlak van 150 m^2. Bij grotere percelen is een maximum oppervlak van 200 m^2 toegestaan. De maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 5,5 meter. In de regels zijn aanvullende bouwregels opgenomen.

Binnen de bestemming zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Voor het uitoefenen van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit zijn specifieke gebruiksregels opgenomen. De toegestane beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten zijn opgenomen in bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven bij de regels.

Mantelzorg
Met het oog op de participatiesamenleving is het Bor 1 november 20014 op diverse plaatsen aangepast om meer ruimte te maken voor mantelzorg in woningen en in bestaande of (vergunningsvrij) nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken. Het is niet langer meer nodig om voor mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw een vergunning aan te vragen. Zodoende is een specifieke regeling voor mantelzorg niet meer noodzakelijk binnen het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Alle gronden gelegen in het ontwerpbestemmingsplan “Stedelijk gebied, woningbouwlocatie Hulsel” zijn in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft daarom de volledige regie op de ontwikkeling van deze locatie. Het wettelijk kostenverhaal gaat via de uitgifte van de gronden. De opbrengsten van de grondverkopen zijn de dekking voor alle kosten die we als gemeente gaan maken bij de ontwikkeling van deze locatie. Denk daarbij aan de kosten voor de planontwikkeling, de aanleg van infrastructuur zoals riool en wegen en mogelijke planschade. Dit betekent dat er geen exploitatieplan nodig is. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het ruimtelijke besluit nog wel expliciet besluiten dat een exploitatieplan voor deze locatie niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het ook belangrijk dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen tijdens deze inzagetermijn worden ingediend. De resultaten worden opgenomen in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel' en bijbehorende stukken worden ter inzage gelegd, waarbij iedereen de mogelijkheid heeft om zienswijzen kenbaar te maken. De resultaten van de ter inzagelegging worden ter zijner tijd hier ingevoegd.

7.2 Vaststelling door gemeenteraad

P.M.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Inrichtingsschets Woningbouwlocatie Hulsel**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteit Hulsel**

Bijlage 3 **Bodemonderzoek**

Bijlage 4 **Akoestisch onderzoek industrielawaai**

Bijlage 5 **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

Bijlage 6 **Onderzoek geurhinder**

Bijlage 7 **PVE Archeologisch proefsleuvenonderzoek**

Bijlage 8 **Stikstofdepositie-onderzoek**

Bijlage 9 **Watertoets 2019**

Bijlage 10 **Waterparagraaf**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel met identificatienummer NL.IMRO.1667.BPHwoon4007-ON01 van de gemeente Reusel-De Mierden

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis verbonden bedrijf

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven in Bijlage 1.

1.6 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, uitgezonderd detailhandel, zoals weergegeven Bijlage 1.

1.7 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van het hoofdgebouw wordt getrokken tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd, zonder bijbehorende bouwwerken, alsmede het verlengde daarvan.

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

een in de regels dan wel de verbeelding opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.11 begane grond

de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen.

1.12 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.13 bestaande bebouwing

de als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, zoals deze bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 bestaande situatie

a. bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
b. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grondlaag en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder.

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen. Als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel. Een carport is bedoeld voor het stallen van voertuigen en dient bereikbaar te zijn vanaf het openbaar gebied (weg).

1.26 dak
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk.

1.27 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden en verhuren, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop en verhuur, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

1.29 dienstverlening
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.30 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.31 eindwoning
een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten' die bevindt zich aan op het begin of einde van de reeks woningen en geen (extra) bij de woning horende grond aan de zijkant van de woning heeft.

1.32 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en deze die inrichting niet verbieden.

1.33 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.34 extensief recreatief medegebruik
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.35 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.36 gebouw

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

1.37 gesloten bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen.

1.38 groepsaccommodatie

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke verblijven.

1.39 halfopen bebouwing

bebouwing in overwegend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen en/of vrijstaande en aaneengebouwde (maximaal 3 aaneen) hoofdgebouwen.

1.40 hoekperceel

een perceel dat is gelegen op de hoek van twee wegen die toegankelijk zijn voor verkeer of op de hoek van een weg die toegankelijk is voor verkeer en openbaar groen.

1.41 hoekwoning

een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten' die bevindt zich aan op het begin of einde van de reeks woningen en (extra) bij de woning horende grond aan de zijkant van de woning heeft.

1.42 hoofdfunctie

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.43 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken.

1.44 huishouden

persoon of groep personen die één huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

1.45 kleinschalig logeren

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, waarbij maximaal 5 kamers/logeereenheden (10 bedden) aan de orde zijn tot een maximum van 150 m², bijvoorbeeld logeren bij de boer, Bed & Breakfast.

1.46 kunstwerk

- civieltechnisch kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
- beeldend kunstwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of onderdelen van bouwwerken die worden aangemerkt als uitingen van één der beeldende kunsten.

1.47 maaiveld

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning of andere gebouwen en bouwwerken.

1.48 mantelzorg

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

1.49 (openbare) nutsvoorziening

een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje, een verdeelstation, transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening.

1.50 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.51 onderbouw/kelder

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven het peil is gelegen.

1.52 ondergeschikte activiteit

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.53 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.54 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.55 patiowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.56 peil

a. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

1.57 perceel

een deel van het Nederlands grondgebied van welk deel de Dienst voor het kadaster en openbare register, de begrenzing met behulp van landmeetkundige gegevens heeft vastgelegd op grond van gegevens betreffende de rechtstoestand, bestemming en het gebruik dat door zijn kadastrale aanduiding is gekenmerkt.

1.58 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.59 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd aan het bedrijf moet zijn.

1.60 raamprostitutie

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

1.61 ruimtelijke kwaliteit
de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

1.62 seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.63 stedenbouwkundig beeld
het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.64 straatmeubilair
verkeersgeleiders, rampalen/amsterdammertjes, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen, abri's en kleinschalige bouwwerken voor (openbare) nutsvoorzieningen en daarmee vergelijkbare objecten.

1.65 tuin
de gronden van een perceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het bouwvlak.

1.66 tussenwoning
een woning binnen het bebouwingstype 'gesloten', waarbij de tussenmuren aan andere woningen grenzen binnen een reeks aaneengebouwde woningen.

1.67 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.68 verblijfsgebied

gedeelte van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, met ten minste één verblijfsruimte bestaande uit een of meer op dezelfde bouwlaag gelegen aan elkaar grenzende ruimten anders dan een toilet-, bad-, technische of verkeersruimte.

1.69 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning danwel een vaartuig.

1.70 verblijfsruimte

ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte, van één of meer bouwwerken op een perceel met dezelfde bestemming, waarin dezelfde kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

1.71 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.72 vrijstaande bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen noch de bijbehorende bouwwerken met een ander hoofdgebouw of ander gebouw verbonden is.

1.73 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.74 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.75 weg

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.76 Wet op de economische delicten

Wet van 22 juni 1950, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.77 wonen

het bewonen van een zelfstandige woning of als zodanig bestemd gebouw voor zelfstandige woningen.

1.78 woning/wooneenheid

een verblijfsobject dat wordt ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte dat bestemd is voor de huisvesting van één huishouden of een groep van maximaal vijf personen die geen gezamenlijk huishouden vormt.

1.79 Woningwet

wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.80 zijstrook

de strook grond gelegen naast het hoofdgebouw, waarvan de breedte wordt bepaald door de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw over de volledige diepte van het bouwperceel, behorende bij het hoofdgebouw.

1.81 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.2 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

2.3 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

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

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn (snijpunt van wandvlak/dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.8 de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.10 peil

voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

a. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
b. als in het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil).

2.11 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m. bedraagt.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen, zoals bermen en beplantingen;
b. paden;
c. in- en uitritten voor aangrenzende doeleinden;
d. straatmeubilair;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. kunstwerken;
h. extensief recreatief medegebruik;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

Toegestane gebouwen	uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen
Gezamenlijk bebouwingsoppervlakte	max. 20 m²
Bouwhoogte	max. 4 m

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen	max. 1 m
B*ouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*	max. 4 m

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor parkeren.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden;
b. voet- en rijwielpaden;
c. straatmeubilair;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. geluidwerende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

Oppervlakte	max. 20 m²
Bouwhoogte	max. 4 m

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de verkeersgeleiding en wegverlichting	max. 8 m
Bouwhoogte beeldende kunstwerken	max. 5 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m

Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
c. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, straten en paden, erven en parkeervoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. tuinen, erven en terreinen;
g. speelvoorzieningen;
h. geluidwerende voorzieningen

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	maximaal bestaand aantal wooneenheden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven.
Bebouwingstypologie	Als een bebouwingstypologie is aangeduid ter plaatse van de aanduiding: - 'specifieke bouwaanduiding - halfopen'; - 'specifieke bouwaanduiding - gesloten'; - 'specifieke bouwaanduiding - patio' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van de aangeduide bebouwingstypologieën toegestaan
Situering	a. de afstand van een hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter en niet meer bedragen dan 5 meter; b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag het hoofdgebouw van een rijwoning in de voorste perceelsgrens worden gebouwd.

Erkers, balkons en luifels	de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, onder de volgende voorwaarden: a. diepte gemeten vanuit de voorgevel van het gebouw: max. 1,5 m; b. afstand tot de openbare weg: min. 2 m; c. bouwhoogte: max. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw; d. breedte: max. 50% van de breedte van de voorgevel

Afstand tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande woningen: aan beide zijden min. 2 m;
	- halfvrijstaande en geschakelde woningen: aan één zijde min. 3 m;
	- aaneengebouwde woningen:
	  - tussenwoning: 0 m,
	  - eindwoning: 0 m
	  ~~- hoekwoning: aan één zijde min. 3 m;~~
	- patiowoningen: 0 m
	[gemeente: ivm het aangepaste plan lijkt 3 meter aan beide zijden van een vrijstaande woning en bij een hoekwoning van een rij niet meer te passen. Daarom bovenstaande aanpassingen als voorstel]

Diepte	max.12 meter, met dien verstande dat: - bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen een diepte van max. 15 m is toegestaan; - bij patiowoningen een diepte van max. 18 m is toegestaan; - de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens min. 6 m bedraagt.
Breedte	max. 12 m per woning.
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'.
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)', met dien verstande dat bij patiowoningen een dakopbouw of tweede bouwlaag voor maximaal 60% van het hoofdgebouw is toegestaan en deze gelegen is aan de voorzijde van de woning.

Dakhelling	van tenminste 65% van het hoofdgebouw min. 35° en max. 60°, met dien verstande dat patiowoningen geheel of gedeeltelijk plat mogen worden afgedekt.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen) gelden de volgende bepalingen:

Situering	- min. 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw; - bij vrijstaande hoofdgebouwen moet één zijstrook tot aan de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw vrij blijven van bebouwing. - bij patiowoningen moet achter de achtergevel een oppervlakte van min. 12 m² vrij blijven van bebouwing.
Gezamenlijk bebouwingspercentage- / oppervlakte	max. 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m², met dien verstande dat op bouwpercelen groter dan 1.000 m² een maximum van 200 m² is toegestaan
Goothoogte	max. 3,2 m
Bouwhoogte	max. 5,5 m
Carport	- max. drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen; - als de carport niet gesitueerd wordt tussen belendende gebouwen mag deze maximaal voorzien worden van 1 gevel; - max. 1 carport per bouwperceel; - uitsluitende achter de voorgevelrooilijn, of max. 1 m vóór de voorgevelrooilijn als de voortuin een diepte heeft van min. 3 m; - bouwhoogte max. 3,2 m; - oppervlakte van max. 30 m²; - de oppervlakte van de carport wordt in mindering gebracht op de totale bebouwingsoppervlakte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Carport en overkappingen	in dit artikel uitgesloten, omdat deze vallen onder artikel 5.2.2
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel	max. 1 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 4 m
Zwembaden	afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min. 1 m

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.1 onder c, voor een geringere afstand van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens;
b. het bepaalde in lid 5.2.1 onder d, waarbij de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 meter mag bedragen, met dien verstande dat de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen, uitgezonderd patiowoningen die tot in de achterste perceelsgrens mogen worden gebouwd;
c. het bepaalde in lid 5.2.1 onder f, ten aanzien van de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6,5 meter mag bedragen;
d. het bepaalde in lid 5.2.1 onder h, voor een geringere afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens;
e. de onder a tot en met e genoemde omgevingsvergunningen voor afwijking kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. een goede woonsituatie;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. een goede waterhuishoudkundige inpassing van nieuwe verharding;
    5. de sociale veiligheid en
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzenden gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden ten behoeve van het stallen van één of meer (sta)caravans;

5.4.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of bedrijf, zoals opgenomen in Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30 m²;
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
d. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
e. Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, als op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
f. Detailhandel is niet toegestaan.
g. Opslag buiten de gebouwen voor de activiteiten is niet toegelaten.

5.4.3 Parkeren

a. Bij vrijstaande woningen dienen ten minste twee parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
b. Bij halfvrijstaande woningen dient ten minste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd;
c. De oppervlakte van een parkeerplaats bedraagt ten minste 12,5 m²;
d. Een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.
e. Ten aanzien van het parkeren geldt het daarnaast ook bepaalde in artikel 10.1.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 voor het realiseren van kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De logeereenheden dienen een plek te krijgen binnen de bestaande bebouwing.
b. Het totaal aantal logeereenheden mag niet meer bedragen dan 5.
c. De totale oppervlakte voor logeereenheden mag niet meer dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte bedragen tot een maximum van 150 m².
d. Er moet sprake zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
e. Omringende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt als gevolg van het kleinschalig logeren.
f. Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld in artikel 10.1.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergronds bouwen

a. Op plaatsen waar gebouwen mogen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, met dien verstande dat de maximale maten zoals genoemd in de bestemmingen in hoofdstuk 2 van toepassing blijven. Daar waar bovengronds geen gebouwen aanwezig zijn, dient de oppervlakte van het ondergrondse bouwwerk met bijbehorende toegang(en) te worden meegerekend in de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen.
b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruik voor wonen van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning, anders dan mantelzorg.

8.2 Voorwaardelijke verplichting Archeologie

De binnen het plangebied gelegen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, als op basis van het proefsleuvenonderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de

werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Het proefsleuvenonderzoek dient uitgevoerd te worden conform het Programma van eisen zoals opgenomen in bijlage 6 bij de toelichting.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van:

a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bebouwingsgrenzen worden overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 3,50 meter bedraagt;
d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. voor kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20,00 meter;
    2. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10,00 meter;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
    2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
f. de regels voor de bouw van gebouwtjes voor bancaire dienstverlening, met dien verstande, dat:
    1. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m²;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen 2,50 meter;

g. de onder a. tot en met f. genoemde omgevingsvergunningen voor afwijking kunnen uitsluitend verleend worden mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de verkeersveiligheid;
    3. de sociale veiligheid;
    4. de milieusituatie; en
    5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren en laden en lossen

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het beleid zoals opgenomen 'Module 8. Ruimtelijke Ontwikkelingen' van het 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan (GVVP)' d.d. 19 september 2017, dan wel als dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd of herzien, wordt voldaan aan het actuele beleid op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.
c. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijziging van het gebruik moet, als het beoogde gebruik van een bouwwerk en/of gronden aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, en vervolgens in stand worden gehouden.
d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. als bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat anderszins is geborgd dat onevenredige parkeeroverlast in het openbaar gebied wordt voorkomen.

10.2 Waterberging

a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijzigen van het gebruik moet op eigen terrein voldoende waterberging worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
b. Er wordt voorzien in voldoende waterberging als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het actuele waterbeleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Reusel-De Mierden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied, herziening woningbouwlocatie Hulsel'

BIJLAGEN BIJ DE REGELS

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden beroepen en bedrijven

