

Bestemmingsplan Beekdael

Gemeente Waalre

Vastgesteld



Bestemmingsplan Beekdael

Gemeente Waalre

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07981.086827_1
Datum:	3 augustus 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	Gemeente Waalre De heer T. Hyams
Projectteam BRO:	Pascal Hendriks, Toby van Baast, Joost van der Aa
Concept:	december 2015, januari 2016, februari 2016
Voorontwerp:	16 maart 2016
Ontwerp:	1 juni 2016
Vaststelling:	20 september 2016
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Woningbouw, Aalst, Ekenrooi
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de wijk 'Ekenrooi' in Aalst

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

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANOPZET	6
2.1 Omgeving plangebied	6
2.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
2.3 Bestaande situatie	7
2.4 Toekomstige situatie	8
3. TOETS AAN BELEIDSREGELS	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Provinciale regelgeving: Verordening ruimte	10
3.3 Gemeentelijke regels: bestemmingsplan	14
4. JURIDISCHE PLANOPZET	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Onderbouwing afwijking beleidsregels	15
4.2.1 Motivering regels Verordening ruimte	15
4.2.2 Motivering afwijken geldende bestemmingsplannen	16
4.3 Plansystematiek	16
4.4 Opbouw van de bestemmingsregeling	17
4.4.1 Inleidende regels	17
4.4.2 Bestemmingen	17
4.4.3 Algemene regels	18
4.4.4 Overgangs- en slotregels	19
4.5 Specifieke bestemmingsregels	19
5. BELEIDSTOETS WONINGBOUWPROGRAMMA	23
5.1 Rijksbeleid: SVIR en Barro	23
5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
5.1.2 Barro	24
5.2 Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking	24
5.2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte	25

5.2.2 Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied	29
5.3 Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening	29
5.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie en woonbeleid	31
5.4.1 Structuurvisie: Focus op Waalre	31
5.4.2 Woonbeleid	32
6. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	33
6.3 Bedrijven en milieuzonering	34
6.4 Geluid	35
6.5 Luchtkwaliteit	36
6.6 Externe veiligheid	37
6.7 Geurhinder	39
6.8 Bodem	39
6.9 Waterparagraaf	39
6.9.1 Waterrelevant beleid en regelgeving	39
6.9.2 Waterhuishoudkundige eigenschappen plangebied	45
6.9.3 Keur en waterhuishouding	47
6.9.4 Grondwaterbescherming	48
6.10 Natuurwaarden	49
6.11 Cultureel erfgoed	50
6.12 Archeologie	51
6.13 Verkeer en parkeren	52
6.14 Kabels en leidingen	53
7. UITVOERBAARHEID	54
7.1 Kostenverhaal	54
7.2 Economische uitvoerbaarheid	54
8. PROCEDURE	55
8.1 Inleiding	55
8.2 Overleg en inspraak	55
8.3 Vaststellingsprocedure	55
8.4 Beroep	56

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Compensatieplan Beekdael te Aalst

Bijlage 8: Nota van beantwoording inspraakreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Begin 2012 is de Brede School Ekenrooi in de kern Aalst opgeleverd. In dit nieuwe gebouw zijn de openbare basisschool en de Sint Christoffelschool gehuisvest. De gemeente Waalre wil de oude locatie van beide basisscholen aan de Ekenrooisestraat 8 en 10 herstructureren. De wens is om op de locatie levensloopbestendige patio-woningen en een klein aantal particuliere bouwkavels te ontwikkelen.). De gemeenteraad heeft deze locatie aangewezen als ontwikkelingslocatie voor levensloopbestendige patio-woningen en een klein aantal particuliere bouwkavels.

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is meerledig, namelijk:

- Invulling geven aan de ontwikkeling van een vrijgekomen locatie.
- Een tegemoetkoming aan de groeiende behoefte naar levensloopbestendige patio-woningen.

Vigerende bestemmingsplannen staan de ontwikkeling van woningbouw niet toe. Om de herontwikkeling van de voormalige basisschoollocatie mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. Zowel de verbeelding als de regels zijn juridisch bindend.

In onderhavige toelichting is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen toetsing aan regels, overig beleid en milieuaspecten.

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee beschrijft de planopzet. De ruimtelijke kenmerken van het gebied worden in dit hoofdstuk besproken. De bestaande en gewenste situatie wordt kort toegelicht en beschreven met behulp van afbeeldingen.

Het derde hoofdstuk behandelt de regels van de Verordening ruimte en vigerende bestemmingsplannen en constateert strijdigheden en voorwaarden.

In hoofdstuk vier wordt onderbouwd hoe rekening gehouden wordt met de regels van de Verordening ruimte en waarom kan worden afgeweken van vigerende bestemmingsplannen. Vervolgens wordt het juridisch kader geschetst waarmee invulling wordt gegeven aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

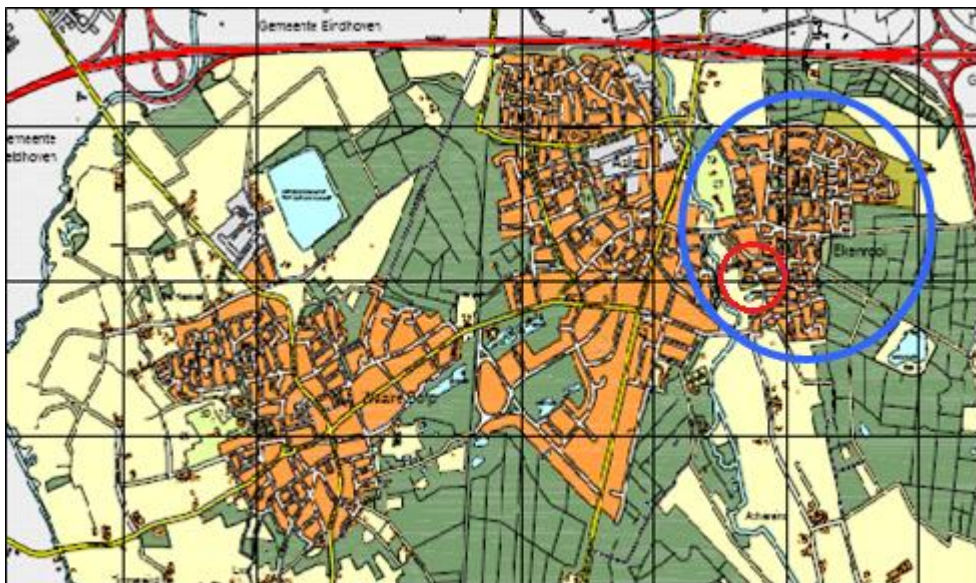
Het vijfde hoofdstuk toetst het plan aan de overige beleidsvisies. Het accent ligt in dit hoofdstuk op het thema wonen. Ook vindt toetsing plaats aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In het zesde hoofdstuk wordt in gegaan op de milieu- en waardenaspecten. Het zevende hoofdstuk gaat in op de financiële haalbaarheid en het kostenverhaal van het plan.

2. PLANOPZET

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de westelijke rand van de wijk Ekenrooi (figuur 2.1). De wijk Ekenrooi is gelegen in het oostelijke deel van de gemeente Waalre aan de oostzijde van de kern Aalst. De wijk wordt globaal begrensd door de A67 / A2 in het noorden, de A2 in het oosten, de Tongelreep in het westen en het RNLE landschapspark in het zuiden (zie onderstaande figuur).



Figuur 2.1, Ligging wijk Ekenrooi

2.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ter hoogte van het Christoffelpad, aan de westkant van de wijk Ekenrooi (figuur 2.2). Het plangebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 9.370 m². Ten oosten grenst het plangebied aan de Ekenrooisestraat. Aan de zuidzijde ligt de grens op de achterzijde van de percelen aan de noordzijde van de Vivaldilaan. Ten westen van het plangebied ligt het buitengebied en stroomt de Tongelreep.

Het plangebied is kadastraal bekend als de gemeente Waalre, sectie E, nrs. 1832, 1641, 1833, 1642, 1979, 1271

Bij het bepalen van de plangrenzen voor het op te stellen bestemmingsplan heeft het bestemmingsplan 'Kom Aalst' en 'Buitengebied Waalre' als uitgangspunt gediend.



Figuur 2.2, Begrenzing plangebied, links een luchtfoto uit 2012, rechts uit 2015

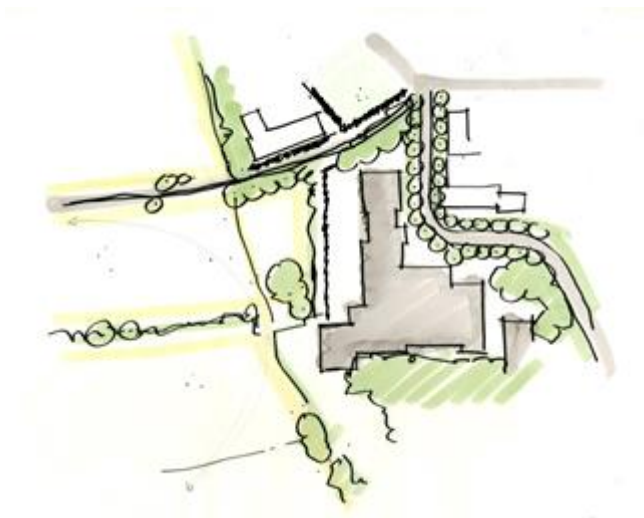
2.3 Bestaande situatie

De planlocatie grenst aan het beekdallandschap van de Tongelreep, gelegen op een beekdalglouing. De landschappelijke kenmerken van het beekdallandschap zijn de kleinschalige lagenstructuur haaks op de beek, begeleidt door landschapselementen als boomrijen, singels, solitaire bomen, bosjes en natuurlijk grasland. De percelen die vaak langgerekt zijn worden veelal omzoomd door singels en hagen.

In het beekdal van de Tongelreep zijn door de gemeente Waalre recentelijk herstelprojecten uitgevoerd waarbij de kenmerkende beekdalstructuren zijn teruggebracht (o.a. ten noorden van het plangebied 'beekherstel Tongelreep Brabantia' en ten zuiden de realisatie van 'Landgoed Eeckenrhoede').

Aan de randen van het beekdal (overgangen naar kernen) liggen kansen voor structuurversterking en verbreding van de groene zone in combinatie met een versterkte afronding van de bebouwing aan beide zijden.

Het perceel grenst aan de oostzijde van de beekdalzone. Ruimtelijk gezien vormt het de stedelijke rand van het beekdal. In navolgende illustratie is de voormalige situatie (gebruik als schoollocatie) weergegeven met het landschap, de voormalige bebouwing (grijs). De voormalige situatie komt overeen met figuur 2.2 (braakliggend veld).



Figuur 2.3, situatie 2012 landschappelijke inpassing

2.4 Toekomstige situatie

Onderhavige bestemmingsplan maakt woningbouw op de locatie mogelijk. In de gewenste situatie worden 18 levensloopbestendige patiowoningen en 5 particuliere bouwkavels ontwikkeld. Het merendeel van de locatie wordt bebouwd met patiowoningen. De vrijstaande woningen worden aan de zuidrand van het plangebied gerealiseerd. In figuur 2.4 is het stedenbouwkundig plan geïllustreerd. De situering van de woningen op het stedenbouwkundig plan is indicatief. Het definitieve plan kan afwijken.



Figuur 2.4, voorbeelduitwerking mogelijke verkaveling patio-woningen en vrijstaande woningen

3. TOETS AAN BELEIDSREGELS

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk planologisch haalbaar/uitvoerbaar is.

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan provinciale en gemeentelijke regelgeving. Daarbij zal specifiek getoetst worden aan de Verordening ruimte en de vigerende bestemmingsplannen.

Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Provinciale regelgeving: Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014, gewijzigd per 1 juli 2015, staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze Verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor: *Stedelijke ontwikkeling, Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel, Water, Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw, Cultuurhistorie, Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.*

De verordening wijst het gebied waarin het projectgebied zich bevindt aan als ‘Stedelijk gebied – stedelijk concentratiegebied’ (zie figuur 3.1).

Artikel 4.2. Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3. Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Integrale plankaart met structuren en aanduidingen

-  Aanduiding - Integratie stad-land
-  Aanduiding - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur
-  Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
-  Aanduiding - Beperkingen veehouderij
-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied
-  Structuur - Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied
-  Structuur - Gemengd landelijk gebied
-  Structuur - Groenblauwe mantel

Figuur 3.1, uitsnede Verordening ruimte

Groenblauwe mantel en Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Uit nadere bestudering van de exacte begrenzing van het plangebied blijkt dat de provinciale aanduidingen 'Groenblauwe mantel' en 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' over het plangebied liggen. Het gaat om een strook van bij benadering 1½ meter, die over de achterzijde van de meest westelijk gelegen woonkavels heen ligt (zie onder-

staande figuur). Hiervoor wordt een procedure gevolgd om de begrenzing te wijzigen van bestaand stedelijk gebied (artikel 4.12. van de Verordening ruimte), daar waar de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' binnen het plangebied ligt.



Reservering waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' (artikel 14 Vr, zie figuur 3.3) strekt een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Woningbouw is één van deze activiteiten, maar het plan maakt geen woningbouw mogelijk op de plek waar de aanduiding 'Reservering waterberging' van toepassing is.

Toets provinciale regelgeving

Het provinciale beleid stelt regels voor de 'Groenblauwe mantel, Attentiegebieden ecologische hoofdstructuur' en gebieden die zijn aangeduid als 'Reservering waterberging'. Bij het ontwerp bestemmingsplan vraagt de gemeente op basis van artikel 4.12 van de Verordening om herbegrenzing. Samen met het ontwerp bestemmingsplan zal een herbegrenzing worden aangevraagd van bestaand stedelijk gebied en de procedure worden gevolgd als beschreven in art. 36.5 van de Verordening ruimte. Er wordt voldaan aan het gestelde in sub a. Het betreft een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied dit tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. Verder wordt voldaan aan sub b. Er

wordt toepassing gegeven aan artikel 3.2. (kwaliteitsverbetering landschap) door natuurcompensatie op te nemen in het plangebied. Door het verzoek om herbegrenzing bestaand stedelijk gebied worden alle onderliggende aanduidingen automatisch vervangen/aangepast.



Compensatieplan waarden

In de huidige situatie bestaan de gronden binnen het plangebied met de aanduiding Attentiegebied EHS uit een smalle strook ruigtebegroeiing (ca.90m²). De rest van het plangebied bevindt zich echter buiten de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur.

In de toekomstige situatie maakt de strook ruigtebegroeiing voor een gedeelte (ca. 45,6m²) plaats voor de bestemming 'Wonen'. Ter compensatie worden twee locaties bestemd en ingericht als natuurgronden in het westelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied. Het overige gedeelte van de strook blijft gehandhaafd als bestaande EHS.

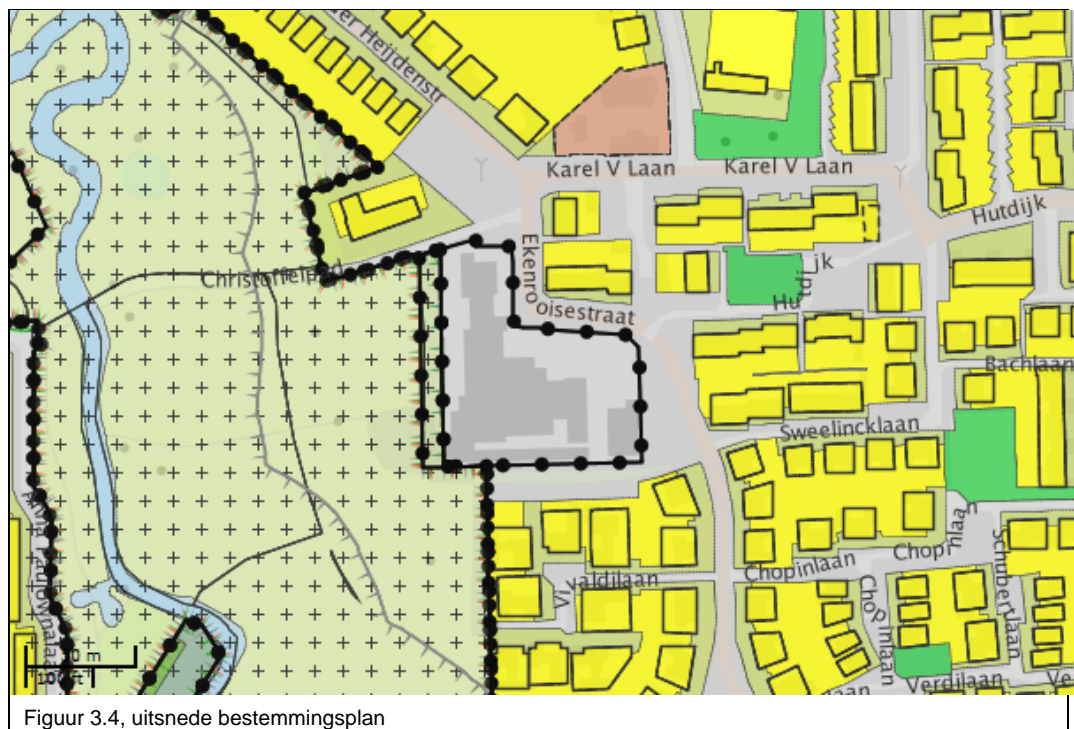
Ter compensatie worden twee gebieden bestemd en ingericht als natuurgronden. In totaal zal er ca. 396m² ingezet worden voor de compensatie van de bestemming 'wonen'. Deze compensatie veroorzaakt geen nettoverlies van areaal, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuurwaarden, maar versterkt deze daarentegen in ruime mate waardoor er een duurzame situatie ontstaat.

BRO heeft een compensatieplan voor Beekdael opgesteld. Het plan is toegevoegd als bijlage bij de regels.

3.3 Gemeentelijke regels: bestemmingsplan

Op de planlocatie vigeren drie bestemmingsplannen. De eerste is 'Herziening bestemmingsplannen Ekenrooi-Zuid en Pastoor van der Heijdenstraat'. Binnen dit plan heeft de locatie de bestemmingen 'bijzondere doeleinden' en 'open erf'. Daarnaast vigeert 'bestemmingsplan Aalst'. Vanuit bestemmingsplan Aalst geldt de bestemming verkeer (op de groenstrook en de bosstrook).

Voor het westelijk deel van het plangebied geldt ten slotte bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Dit plan is vastgesteld op 25 juni 2013 door de gemeente Waalre. Voor dit deel geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden. De bestemming staat gebruik voor wonen niet toe.



Bestemmingsplantoets

Het plan past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

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

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

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

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

4.2 Onderbouwing afwijking beleidsregels

4.2.1 Motivering regels Verordening ruimte

Plannen voor woningbouw zijn ingevolge de Verordening ruimte wenselijk binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan 'Beekdael' is passend binnen de Verordening onder de voorwaarden (genoemd in hoofdstuk 3).

Uit nader onderzoek naar de exacte grenzen van het provinciale 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'reservering waterberging', is gebleken dat deze deels door het plangebied lopen. Het 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en de 'groenblauwe mantel' is een zone van maximaal 1,5 meter breed aan de westelijke rand van het plangebied.

De begrenzing van het plangebied is gebaseerd op het feitelijke gebruik van het gebied, namelijk als basisschoollocatie. De westelijke rand van de basisschool werd gebruikt als schoolplein, wetende dat deze strook in feite behoorde tot het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. De Verordening ruimte geeft echter aan dat een groot deel van deze strook behoorde tot het bestaand stedelijk gebied. Alleen een kleine rand van het plangebied is ook op basis van de Verordening onderdeel ervan. Onderhavig bestemmingsplan moet dan ook deze waarden beschermen.

De begrenzing bestaand stedelijk gebied heeft niet de grens van het feitelijke gebruik gevolgd waardoor als gevolg de groenblauwe mantel voor een deel over het plangebied is komen te liggen. Ter hoogte van de strook waarvoor de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geldt komen achtertuinen van de patiowoningen (woonbestemmingen). Er wordt een procedure gevolgd om de begrenzing te wijzigen van bestaand stedelijk gebied (artikel 4.12. van de Verordening ruimte). De afname van groenblauwe mantel wordt gecompenseerd binnen het plangebied.

In de (zuid)westhoek van het plangebied wordt op twee plakken aandacht geschonken aan de versterking van de ecologische waarden met de aanplant van groenvoorzieningen. Deze gebieden krijgen de bestemming 'Natuur'. Ter versterking van de ecologische waarden binnen de bestemming 'Natuur' en de kwaliteitsverbetering conform art. 3.2 Verordening ruimte heeft BRO een compensatieplan gemaakt.

4.2.2 Motivering afwijken geldende bestemmingsplannen

Het plan is in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Wonen wordt niet toegestaan. De vigerende plannen bevatten geen afwijkings- of wijzigingsgronden voor het toestaan van woondoeleinden. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Bovendien voorziet het plan in de behoefte naar levensloopbestendige woningen op een aantrekkelijke locatie, zijn er vanuit milieutechnisch oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

Met het plan wordt ten eerste invulling gegeven aan een behoefte aan levensloopbestendige woningen. De regionale behoefte naar patiowoningen blijkt uit de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hoofdstuk 5). Ook de gemeentelijke beleidslijn ondersteunt de bouw van patiowoningen.

Uit de onderbouwing van de milieuaspecten blijkt dat woningbouw passend is op de beoogde locatie in relatie tot omliggende bestemmingen. Onderzocht is dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat heerst en dat bestaande waarden worden gerespecteerd.

4.3 Plansystematiek

De bestemmingsregeling is op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing. Qua systematiek van de regels is hoofdzakelijk aangesloten bij bestemmingsplan 'Aalst', vastgesteld op 26 april 2011.

De regels maken ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied mogelijk. Het instrumentarium dat hiervoor wordt gebruikt is in hoofdlijnen tweeledig. Enerzijds worden ontwikkelingen zo mogelijk rechtstreeks mogelijk gemaakt. Anderzijds kunnen ontwikke-

lingen pas plaatsvinden nadat een flexibiliteitsbepaling, zoals een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid, is toegepast.

Het bestemmingsplan voldoet aan de wettelijke eisen van de Wet ruimtelijke ordening en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

4.4 Opbouw van de bestemmingsregeling

4.4.1 Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

4.4.2 Bestemmingen

In dit hoofdstuk komen alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger. Hieronder volgt per toegepast enkelbestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. Tevens zijn daarbij bijbehorende functies zoals paden, groen, erven, etc. toegestaan.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere

eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden. Deze regeling is uitsluitend in de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Afwijken van de bouwregels

Van bepaalde bouwregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel van de bestemmingsregeling wordt aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Deze bepaling geeft enkel en alleen de gebruiksvormen weer, waarvan uit de doeleindenomschrijving niet rechtstreeks is op te maken dat zij binnen een bepaalde bestemming niet zijn toegestaan.

Afwijken van de gebruiksregels

Van bepaalde gebruiksregels kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning onder specifiek in de regels genoemde voorwaarden worden afgeweken.

Omgevingsvergunning

In een aantal bestemmingen is ook een bepaling opgenomen ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Door middel van deze bepaling wordt voorkomen dat door het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden of werken, geen bouwwerken zijnde, de belangen van de in het plangebied aanwezige waarden van het gebied worden aangetast.

Wijzigingsbevoegdheid

In het betreffende onderdeel kan een wijzigingsbevoegdheid binnen een bepaalde bestemming worden opgenomen. Wijzigingsbevoegdheden zijn uitsluitend in de archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

4.4.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bepalingen over bouwen opgenomen, onder andere bepalingen over ondergrondse (bouw)werken en overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een algemene regeling ter bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten opgenomen. Eveneens is een regeling opgenomen inzake de bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied. Tenslotte zijn in deze regels de gebieden opgenomen, waarvoor de gemeente bij de provincie een verzoek tot herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel heeft gedaan. Na de herbegrenzing gaan hiervoor de in de Verordening ruimte 2014 opgenomen regels gelden.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om voor alle in het plan voorkomende bestemmingen af te wijken van de planregels ten behoeve van onder andere maatvoerings- en situeringsbepalingen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

4.4.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het verplichte overgangsrecht voor bebouwing en gebruik.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

4.5 Specifieke bestemmingsregels

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Bos

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied ter plaatse van het te behouden bosje tussen de beoogde vrijstaande woningen en de bestaande woningen aan de Vivaldilaan. De gronden zijn primair bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van bos en natuurwaarden.

Bouwen

Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van afscheidingen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid.

Groen

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee openbare groengebieden in het oostelijke gedeelte van het plangebied. Binnen deze bestemming zijn groen-, parkeer-, speel- en nutsvoorzieningen toegestaan, alsmede paden en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen.

Bouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (maximaal 25 m² per bestemmingsvlak).

Natuur

Gebruik

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de twee stroken die worden ingericht met natuur, ter compensatie van het verdwijnen van de zone attentiegebied ecologische hoofdstructuur. De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden, een en ander conform de uitgangspunten van het opgestelde compensatieplan.

De gronden zijn daarnaast bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en extensief dagrecreatief medegebruik.

Er is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Bouwen

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van kleinschalige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik en beheer.

Tuin

Gebruik

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor parkeren.

Bouwen

Uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen aansluitend op het hoofdgebouw van de aangrenzende gronden, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

Verkeer

Gebruik

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens

groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden voorzieningen, alsmede nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Bouwen

Kleine bouwwerken (zoals speelvoorzieningen, lichtmasten, bewegwijzering, etc.), alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Wonen

Gebruik

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor wonen met bijbehorende tuinen en erven en parkeervoorzieningen. (Vrije) beroepen aan huis zijn toegestaan.

Bouwen

In dit bestemmingsplan worden twee woningtypen toegelaten: patio-woningen en vrijstaande woningen. Voor beide is een specifieke regeling opgenomen. Daarnaast gelden enkele algemene bouwregels voor beide woningtypen. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximale hoogten zijn op de verbeelding weergegeven.

Patiowoningen

Deze woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'. Op de verbeelding is het maximumaantal woningen per bouwvlak opgenomen. Patiowoningen dienen te worden uitgevoerd in één bouwlaag met plat dak, waarbij maximaal 75% van het bouwperceel mag worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van de begane grondlaag bedraagt 4 meter. Op een patio-woning is een dakopbouw toegestaan, binnen de zone die is aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakopbouw'. De totale bouwhoogte inclusief dakopbouw mag maximaal 7 meter bedragen. De exacte omvang en situering zijn binnen een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden vrij gelaten.

Vrijstaande woningen

De regeling voor de vrijstaande woningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied is gebaseerd op het gewenste kavelpaspoort, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten bevat. Hoofdgebouwen hebben een maximale breedte van 10 meter en een maximale diepte van 12 meter. Het bouwvlak legt de situering niet exact vast, maar geeft enige mate van flexibiliteit. Hoofdgebouwen mogen worden uitgevoerd met een plat dak of met een kap. In het laatste geval bedraagt de maximale bouwhoogte 7 meter, in afwijking van hetgeen op de verbeelding is aangegeven (maximaal 11 meter; maximale goothoogte 5 meter).

Bijgebouwen dienen verder teruggedrooid te worden gerealiseerd. Hiertoe is een zone opgenomen (aanduiding 'bijgebouwen').

Voor alle woningen geldt dat dient te worden voorzien in tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. De voorwaarden voor de situering van de parkeerplaatsen zijn in de regels opgenomen. Parkeerplaatsen dienen haaks te worden uitgevoerd. Bij patio-woningen mogen deze uitsluitend naast elkaar worden gerealiseerd.

Dubbelbestemmingen

In het plan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Naast de betreffende primaire dubbelbestemming hebben de betrokken gronden ook nog een enkelbestemming, in dit geval 'Bos'. De bepalingen van de enkel- en dubbelbestemmingen zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren echter de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de te beschermen waarden zwaarder wegen dan die van de secundaire bestemming.

5. BELEIDSTOETS WONINGBOUWPROGRAMMA

5.1 Rijksbeleid: SVIR en Barro

5.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk heeft drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Uit deze drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de Noord-Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

- voorkeursgebieden grootschalige windenergie.

5.1.2 Barro

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid uit de SVIR en het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.2 Rijksbeleid: Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Barro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen en bij projectafwijkingsbesluiten. In de ruimtelijke onderbouwing moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van drie opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de

voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.² De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Woonfunctie

De beoogde toekomstige ontwikkeling maakt woningbouw in de bestaande bebouwde kom van 'Waalre' mogelijk aan de westelijke rand van woonwijk Ekenrooi. De gemeente wil de mogelijkheid tot de bouw van 18 patiowoningen en 5 bouwkavels planologisch vastleggen in het bestemmingsplan 'Beekdael'.

Een ontwikkeling van 23 woningen wordt in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Daarom is de gewenste ontwikkeling van woonfuncties getoetst aan de principes van de ladder vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

5.2.1 Trede 1: actuele regionale behoefte

Bij de bepaling van de actuele regionale behoefte, dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte in beeld te worden gebracht. De gemeente Waalre ligt in de regio Eindhoven. De woningmarkt van Waalre is onderdeel van de regionale woningmarkt.

Regionale woningmarkt

De regionale woningmarkt is in kaart gebracht in de 'Woonvisie Regio Eindhoven', vastgesteld door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) op 28 juni 2012. De visie richt zich op drie uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
2. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad;
3. Een nieuwbouwpoging van 31.500 woningen.

Demografische ontwikkelingen

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad.

Een andere demografische ontwikkeling die van invloed is op de bestaande woningvoorraad, is de forse toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens. Bij sommige woningcorporaties is het woningtoewijzingsstelsel nu zo dat eengezinswoningen niet aan eenpersoonshuishoudens worden toegewezen. In de toekomst is dat beleid onhoudbaar. Dan bestaat bijna 40% van de huishoudens in de regio uit één persoon.

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

Duurzaam vernieuwen (kwalitatief)

Uit de praktijk is gebleken dat senioren zo lang mogelijk in hun huidige huis willen wonen. Dat betekent dat deze woningen geschikt gemaakt moeten worden, indien de bewoner last krijgt van lichamelijke beperkingen. De aanpassingen moeten dusdanig worden uitgevoerd, dat de woningen ook op langere termijn aantrekkelijk blijven voor andere doelgroepen.

De nieuwbouw moet primair gericht zijn op kleinschalige toevoegingen (gefaseerd) die met name inzetten op de kwalitatieve behoefte – passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen. Een groot deel van de woningbouwprojecten vindt op inbreidingslocaties plaats.

Kwantitatieve woningvraag regio

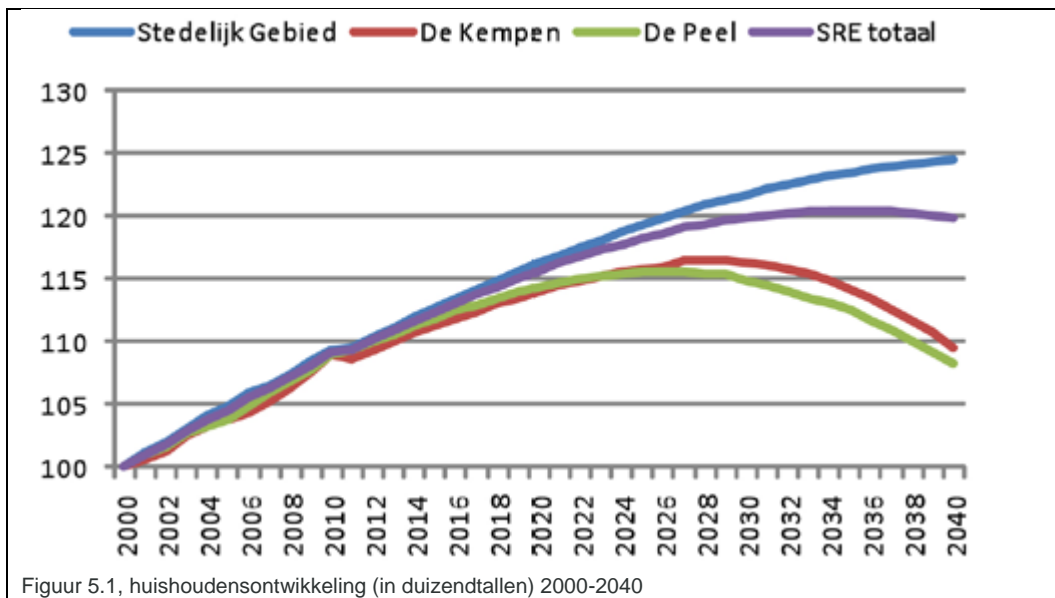
Op 1 januari 2011 woonden in de regio Eindhoven bijna 739.000 mensen. Rond 2030 zal het hoogste aantal inwoners van 751.500 worden bereikt.

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens belangrijk. In de regio Eindhoven woonden op 1 januari 2010 322.500 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2030 door tot zo'n 354.000 – *een groei van 31.500 huishoudens*. De meeste huishoudens worden toegevoegd aan het stedelijk gebied en de gemeente Waalre ligt volgens de *Woonvisie Regio Eindhoven* in het stedelijk gebied.

De groei wordt veroorzaakt door een toename van eenpersoonshuishoudens. Op 1 januari waren 108.476 van de 322.493 huishoudens alleenstaand. Volgens de prognose neemt het aantal eenpersoonshuishoudens de komende 25 jaar nog met bijna 30.000 toe. Gemiddeld is in 2040 ongeveer 39% van alle huishoudens een eenpersoonshuishouden. De huishoudensgrootte in de regio is de afgelopen tien jaar gedaald van 2,40 naar 2,28.

Op 1 januari 2011 stonden er bijna 315.000 woningen in deze regio. Volgens het CBS is 60% van deze woningen een koopwoning en 40% een huurwoning.

Samengevat wordt opgemerkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt en dat vooral behoefte is naar kwalitatief hoogwaardige huisvesting in het stedelijke gebied.



Lokale uitvoering regionaal programma

In het verlengde van de 'Woonvisie Regio Eindhoven' heeft de gemeente Waalre heeft op 9 juli 2013 de 'Woonvisie 2013' vastgesteld. De visie is opgesteld ter monitoring van de uitvoering van het regionale programma op gemeentelijk niveau.

Waalre stabiliseert zich vrijwel in bevolkingsomvang met nog wél een toenemend aantal huishoudens. De vestiging van met name aanstaande gezinnen met kinderen is jarenlang sterk teruggelopen, maar is de recente jaren weer hersteld. Dat werd veroorzaakt door de aard en omvang van de nieuwbouw en de stagnatie op de bestaande markt: het aantal transacties daalde sterk en de gedaalde woningprijzen riepen tot 2012 geen extra vraag op. Recente nieuwbouw weet weer mensen naar Waalre te trekken.

In de periode 2011 – 2026 zal er een vrij forse veroudering plaatsvinden in Waalre. Er komen in die periode ruim 1.200 55+ers bij. Van die groep zijn circa 700 personen 75 jaar of ouder. Dat is een belangrijk gegeven voor het onderwerp 'levensloopbestendig wonen'.

Kwalitatieve uitvoering

De laatste jaren zijn op het terrein van wonen en zorg belangrijke ontwikkelingen gaande. Dit kan aanzienlijke gevolgen hebben voor het zorgvastgoed en voor beschikbaarheid van verzorgd wonen en levensloopgeschikte woningen. Het gaat daarbij om:

- *Zorg aan huis:* Voor de huidige verzorgingstehuizen kan dit betekenen dat ze geschikt(er) gemaakt moeten worden voor zware zorg of moeten worden omgevormd tot gewone woningen waarvoor huur betaald gaat worden en waar zorg aan huis geleverd kan worden.
- *Verzorgd wonen:* Er is een toename van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met extramurale zorg), zelfs met ondersteuning in het woongebouw zelf

- **Zelfstandig wonen:** Een deel van de ouderen wil graag wonen in een woning die levensloopgeschikt is, zonder dat er (al) sprake is van een hulp- of zorg vraag.

Levensloopbestendige woningen

Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat er een behoefte bestaat naar levensloopbestendig wonen. Mede als gevolg van de vergrijzing neemt deze behoefte toe. De verschuivingen betekenen enerzijds aanpassingen van de woningvoorraad en het zorgvastgoed. De gemeente moedigt de bouw van levensloopbestendige nieuwbouw aan. Het SRE onderzoek uit 2011 geeft ook aan dat de verhuiscgenigheid onder senioren gering is. Senioren willen pas verhuizen als er in hun persoonlijke situatie iets wezenlijks is veranderd. Het gaat dan om gezondheidsproblemen of het verlies van de partner.

De gemeente ziet vitale senioren als zeer gewaardeerde leden van de samenleving van Waalre. De gemeente wil daarom meewerken aan de realisatie van levensloopbestendige woningen voor senioren. Veel ouderen willen gezamenlijk initiatieven in CPO-verband realiseren. De gemeente steunt hen daarin.

Kwantitatieve uitvoering

De bijdrage die Waalre aan de stedelijke behoefte van de SRE gaat leveren is kwantitatief omvangrijker dan sec de 'eigen behoefte'. De regionale afspraak voor Waalre is 836 woningen bouwen in de periode 2012 tot en met 2021. Dit betekent per saldo bijna 840 woningen toevoegen aan de woningvoorraad in die periode.

	2012	2017	2022	2012-2021
Woningvoorraad per 1/1	6.975	7.393	7.811	+ 836
Toename per vijfjaarsperiode	+ 418	+ 418		+ 836

Figuur 5.2, SRE regionaal woningbouwprogramma 2012-2021

Een groot deel van de voorziene bouwproductie voor de gemeente Waalre de komende 10 jaar vindt plaats in uitbreidingsgebieden van Waalre-Noord en Ekenrooi-Zuid.

Toetsing initiatief aan regionale behoefte

In de 'Woonvisie Regio Eindhoven' komt naar voren dat er ondanks de te verwachten bevolkingskrimp, juist een groei van het aantal huishoudens is. De SRE stuurt aan op de realisatie van de woningvoorraad, bij voorkeur binnen urbaan gebied. De planlocatie ligt in het urbane gebied van de stadsregio Eindhoven. Uit onderzoek naar de huishoudensontwikkeling wordt de gemeente Waalre beschouwd geschaard onder het stedelijke gebied van de regio.

Met onderhavig plan is sprake van herontwikkeling van stedelijk gebied. De herinvulling van de vrijkomende locatie past derhalve binnen het regionale beleidskader. Versterking van het landelijk gebied wordt tegengegaan.

Uit de Woonvisie Waalre, daterend van 2013, blijkt dat er behoefte is naar levensloop bestendige woningen onder senioren (55+). Het plan, zelfs een CPO-project van ouderen, sluit aan op deze behoefte met de ontwikkeling van 18 patio-woningen. In de patio-woningen liggen de hoofdslaapkamer en de badkamer op de begane grond. Dat maakt de woningen geschikt voor senioren.

Ondanks de relatief kleinere behoefte naar vrije sector woonkavels, bestaat er nog steeds een behoefte naar. De kwantitatieve behoefte naar deze woningen blijkt uit zowel de 'Woonvisie Regio Eindhoven' en de 'Woonvisie Waalre'. Het project spitst zich met name toe op patio-woningen. Maar voor variatie in de wijk is ook gekozen voor vrije sector kavels. De locatie leent zich goed voor vrijstaande woningen vanwege het struweel aan de achterzijde van de percelen.

Het woningbouwprogramma van Beekdael beantwoordt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave voor de gemeente Waalre. Met het plan wordt tegemoetgekomen aan de regionale woningbehoefte naar meer levensloopbestendige woningen.

5.2.2 Trede 2: realisatie binnen bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie binnen het stedelijk gebied. Het ruimtebeslag neemt toe, omdat sprake is van nieuwbouw. Echter is het plangebied in het verleden geheel in gebruik geweest voor onderwijsfuncties. Het initiatief is gelegen nabij bestaande woonfuncties. De realisatie van patio-woningen op de bewuste locatie is dan ook passend en voldoet aan trede 2 van de Ladder. Toetsing aan trede 3 (multimodale ontsluiting bij ligging buiten bestaand stedelijk gebied) is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het inbreiden van woningbouw in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5.3 Provinciaal beleid: Structuurvisie ruimtelijke ordening

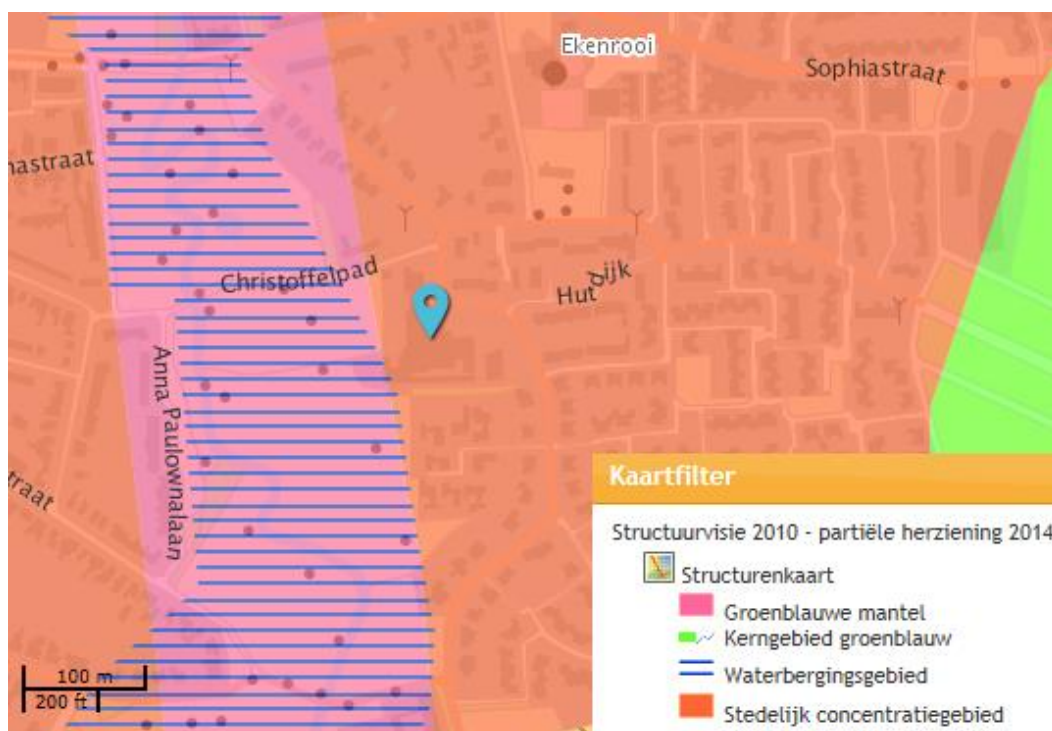
In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Figuur 5.3, Uitsnede structurenkaart

Het projectgebied is aangeduid als 'Stedelijk concentratiegebied'. Het gaat hierbij om het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen moeten de mogelijkheden binnen deze bestaande bebouwde ruimte opnieuw en beter benut te worden. Lukt dat niet, dan

wordt de verstedelijkingsopgave bij voorkeur opgevangen in het stedelijk concentratiegebied.

Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

Wonen

Het stedelijk concentratiegebied vangt per saldo het migratieoverschot van de hele provincie op. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

SER-Ladder (Ladder voor Duurzame Verstedelijking)

De SER-ladder is een denkmodel ter bevordering van zorgvuldig ruimtegebruik waarbij in drie stappen de ruimtelijke mogelijkheden worden afgewogen: (1) de beschikbare ruimte optimaal gebruiken of door herstructurering beschikbaar maken; (2) door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit verhogen; (3) het ruimtegebruik uitbreiden. In paragraaf 5.2 is gemotiveerd waarom aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen het gedachtegoed van de SER-ladder. Er is sprake van een binnenstedelijke locatie die optimaal gebruikt wordt voor de regionale behoefte naar woningbouw.

5.4 Gemeentelijk beleid: Structuurvisie en woonbeleid

5.4.1 Structuurvisie: Focus op Waalre

Met de structuurvisie 'Focus op Waalre' heeft de gemeente het toekomstbeeld van de ruimtelijke ontwikkeling van Waalre vastgelegd. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema.

Voor onderhavig plan is het beleid voor wonen en woonomgeving relevant. Op het gebied van wonen en woonomgeving zet Waalre zich extra in voor:

1. Hoogwaardig en aantrekkelijk, groen wonen met stedelijkheid binnen handbereik;
2. Inspelen op regionale vraag, op zoek naar de niches voor de regio. Eigen behoefte en regionale opvang gaan hand-in-hand;
3. Inspelen op innovatieve technieken, mogelijkheden & behoeften in het wonen en inzetten op duurzaamheid.

Met 'Beekdael' wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte naar duurzame, aantrekkelijke woonlocaties. Met het plan wordt invulling gegeven aan de regionale en lokale vraag.

5.4.2 Woonbeleid

Het thema wonen heeft betrekking op het wonen in de dorpen én in het buitengebied. Het beleid voor het thema wonen is verankerd in de 'Woonvisie regio Eindhoven' en de gemeentelijke 'Woonvisie 2013'.

De wooncomponent in het onderliggende plan, die voorziet in voornamelijk leeftijdsbestendige wooneenheden levert als zodanig een bijdrage aan een meer gedifferentieerd en eigentijds woningaanbod. De wooneenheden zijn met name geschikt voor ouderen, hiermee past de ontwikkeling binnen het uitgedragen beleid zoals neergelegd in de structuurvisie van Waalre.

Conclusie

Het woonbeleid onderschrijft de behoefte aan levensloopbestendige woningen.

6. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

6.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden maximaal 23 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Een m.e.r.-beoordeling is derhalve niet direct noodzakelijk.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 'Flora en fauna' van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt wel nabij de Ecologische hoofdstructuur van het beekdal van de Tongelreep. Het plan ligt niet in de buurt van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied. Het plan ligt wel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het plan maakt geen activiteiten mogelijk een schadelijk effect hebben op de kwaliteit van het grondwater.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en ligt het niet binnen een Bèlvéderegebied of beschermd stads- en dorpsgezicht. Er is tevens geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

Onderstaand zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige

functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven.

Met het onderhavige plan worden extra wooneenheden gerealiseerd. Rondom de planlocatie zijn woningen aanwezig. De planlocatie is straks onderdeel van de woonwijk Ekenrooi. Ten westen is een open gebied. Hierdoor zijn er geen milieucontouren over het plangebied gelegen. Het onderhavige plan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Met het plan is niet langer sprake van de hindercontour van de basisscholen voor het aspect geluid.

Conclusie

Het initiatief is acceptabel in het kader van 'bedrijven en milieuzonering'.

6.4 Geluid

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder is vastgesteld, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

De gewenste ontwikkeling betreft een inbreiding in bestaand stedelijk gebied van Aalst. De Ekenrooisestraat en omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/u. Het plan is niet gelegen binnen de wettelijke zone van een weg. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar de omliggende 30 km/uur-wegen van het plangebied.

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Resultaten akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting

Windmill Milieu heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï binnen het plangebied 'Beekdael' (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plangebied Beekdael te Aalst in de gemeente Waalre, 23 december 2015). De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het aspect geluid ten gevolge van het wegverkeer sprake van een goede ruimtelijke ordening. De gecumuleerde geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied is te classificeren als 'goed' tot 'redelijk goed'. Conform het Bouwbesluit 2012 dient voldaan te worden aan de normstelling ten aanzien van het binnenniveau.

Conclusie

Het akoestisch klimaat in het plangebied is redelijk goed tot goed.

6.5 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

'Niet in betekenende mate'

Voor woningbouwplannen geldt ingevolge bijlage 3A van de 'Regeling niet in betekenende mate' dat, zolang een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van 23 wooneenheden. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (< 1.500 woningen). Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

6.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Bevt (artikel 8, lid 1) is opgenomen dat niet in alle gevallen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Deze verplichting geldt niet voor ruimtelijke besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van een transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Wanneer een projectgebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportas (gebied tot 1% letaliteitsgrens) moet wel aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van het projectgebied en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/veiligheidsregio.

(Beperkt) kwetsbare objecten

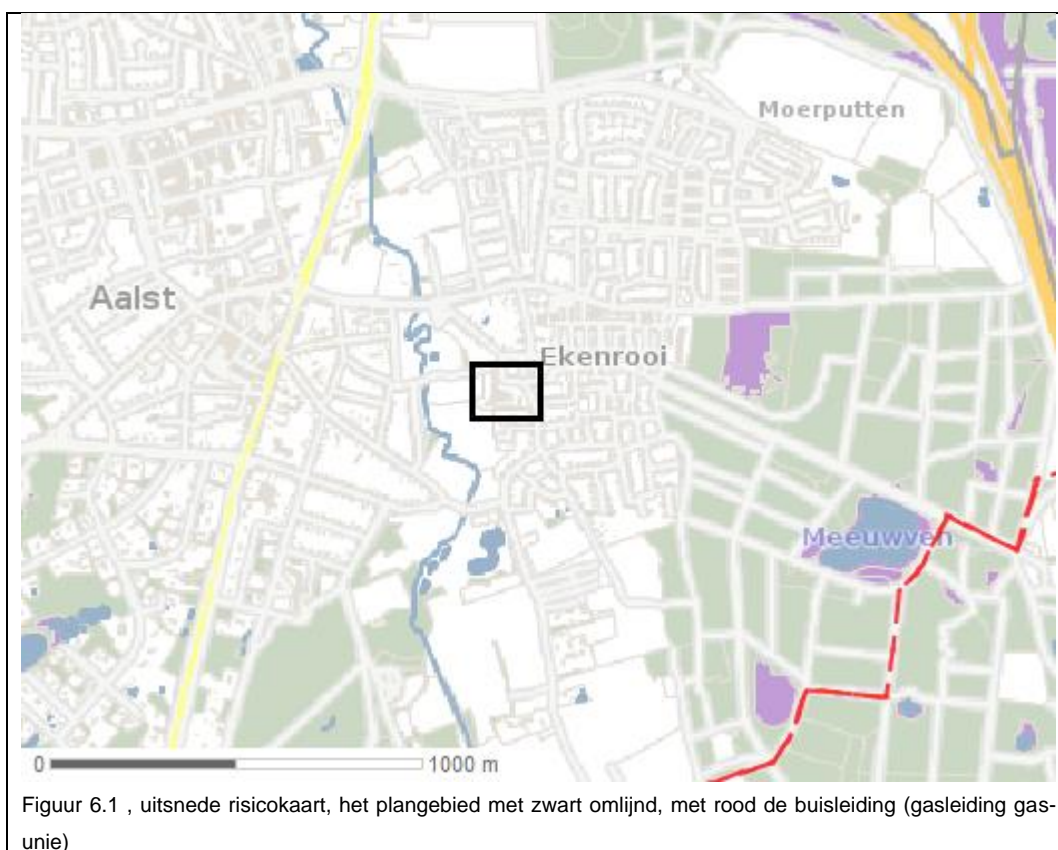
Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Het plangebied

Woningen zijn kwetsbare objecten. In het plangebied en de omgeving van het plangebied bevinden zich geen inrichtingen, noch transportroutes of buisleidingen die een bedreiging zouden kunnen vormen voor het groepsrisico.



⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

6.7 Geurhinder

Het plan voorziet in de realisatie van wooneenheden. Dit zijn geurgevoelige objecten. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Ook is vanwege industriële geur geen hinder te verwachten. De geurconcentraties in het plangebied zijn aanvaardbaar. De geurbelasting vanuit het plangebied naar de omgeving toe is niet aan de orde. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor geur. Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

6.8 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik.

Lycens B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie 'Beekdael' te Waalre (Verkennend bodemonderzoek Ekenrooisestraat 8 te Waalre, 11 januari 2016). De rapportage is toegevoegd als bijlage.

Vanwege de geplande bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Uit het vooronderzoek blijkt dat er voor zover bekend geen (ondergrondse) brandstoftanks aanwezig zijn geweest. Noch zijn er ter plaatse bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

6.9 Waterparagraaf

6.9.1 Waterrelevant beleid en regelgeving

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 "krachtig water", handreiking watertoets (versie maart 2015) en Keur 2015 met bijbehorende algemene regels en beleidsregels van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP) is een kaderstellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van Provinciale Staten.

Naast het beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Het 'PMWP' staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige zone en gezonde leefomgeving. Voorts zijn er in Nederland verschillende waterschappen die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerder werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen voor het thema water te bereiken. In de verordening heeft de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie en ander provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op (de inhoud van) bestemmingsplannen. De verordening is een juridisch bindend instrument.

De Verordening schrijft voor dat bij bestemmingsplannen waar wateraspecten een rol spelen dient de waterbeheerder (Waterschap of Rijkswaterstaat) om advies gevraagd te worden. Dit is de 'watertoets' die wettelijk is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).



In figuur 6.2 is een uitsnede opgenomen van de themakaart water, behorende bij de Verordening ruimte 2015. Hieruit blijkt dat de Tongelreep ter hoogte van het volledige plangebied is aangewezen als “boringsvrije zone & grondwaterbeschermingsgebied”. Een klein ‘hoekje’ in het zuidwesten van het plangebied is aangeduid met “reservering waterberging”. Vanuit ecologische waarden is de aanduiding “Attentiegebied ecologische hoofdstructuur” opgenomen. Deze komt overeen met de begrenzing van de “Groenblauwe mantel” (zie figuur 6.4).

Reservering waterberging

Ter plaatse van de aanduiding ‘Reservering waterberging’ (artikel 14 Vr) strekt een bestemmingsplan mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied.

Bepaalde activiteiten zijn in dergelijke gebieden niet toegestaan, omdat deze ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van een reservering. Het gaat om activiteiten met over het algemeen een groot ruimtebeslag die, indien eenmaal gevestigd, moeilijk verplaatsbaar zijn, schadegevoelig zijn en een effect hebben op de (potentiële) ruimte voor waterberging.

Er is echter geen sprake van een absoluut verbod; in de volgende situaties zijn er toch mogelijkheden:

- indien uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of;
- dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen.

De aanduiding 'reservering waterberging' geldt alleen voor de uiterste zuidwesthoek van het plangebied. In de nieuwe situatie krijgt het plangebied aldaar de bestemming 'Natuur'. Activiteiten als het aanbrengen van verharding worden binnen die bestemming niet toegestaan. Het waterbergend vermogen van het gebied blijft derhalve intact.

Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' mogen fysieke ingrepen die een effect op de waterhuishouding hebben niet plaatsvinden.

De aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geldt alleen voor de uiterste westelijke rand van het plangebied. Binnen deze zone wordt ruimte gecreëerd voor watervoorzieningen. Delen binnen de zone worden bestemd als 'wonen'. Het betreft de achtertuinen van patiowoningen. In de tuinen zullen geen fysieke ingrepen plaatsvinden die een effect op de waterhuishouding hebben. Waar geen woningen beoogd zijn in het plangebied, geldt de bestemming 'Natuur'. Deze bestemming staat geen activiteiten toe die een effect op de waterhuishouding kunnen hebben.



In de nieuwe situatie krijgt het plangebied aldaar de bestemming 'Natuur'. Activiteiten als het aanbrengen van verharding worden binnen die bestemming niet toegestaan. Het waterbergend vermogen van het gebied blijft derhalve intact.

Boringsvrije zone

De Verordening schrijft in artikel 17 voor dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede zorg draagt tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. De toelichting op dit artikel stelt dat het niet noodzakelijk is om inhoudelijke bescherming van de kleilaag via het ruimtelijk spoor op te nemen, aangezien in de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Deze aanduidingen is van belang voor de bescherming van het grondwater. Paragraaf 4.5 gaat nader in op dit aspect.

Grondwaterbeschermingsgebieden

Voor grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 16 Vr) geldt een verantwoordingsplicht. Uit de verantwoording bij het bestemmingsplan moet blijken dat er een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden en dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen.

Deze aanduidingen is van belang voor de bescherming van het grondwater. Paragraaf 4.5 gaat nader in op dit aspect.

Waterbeheerplan De Dommel

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het Waterschap De Dommel verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap De Dommel wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- Mooi water;

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel)water wordt niet wenselijk geacht.

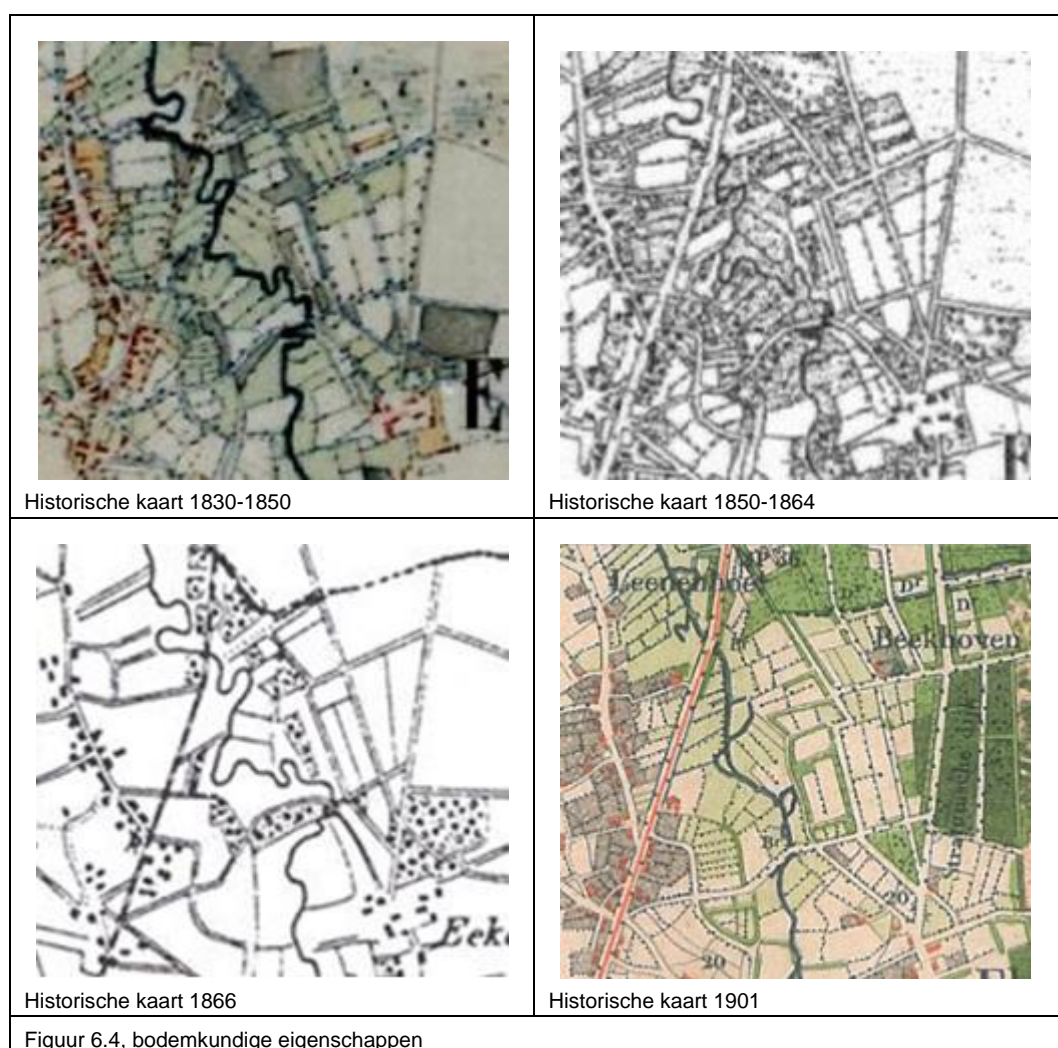
Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' en komplannen 'Herziening bestemmingsplannen Ekenrooi-Zuid en Pastoor van der Heijdenstraat, omgeving Ekenrooisestraat'. Dit plan maakt de herstructurering voor 'Wonen' mogelijk. In navolgende paragrafen worden waterhuishoudkundige eigenschappen behandeld en de verhardingsopgave berekend.

6.9.2 Waterhuishoudkundige eigenschappen plangebied

Beschrijving landschap

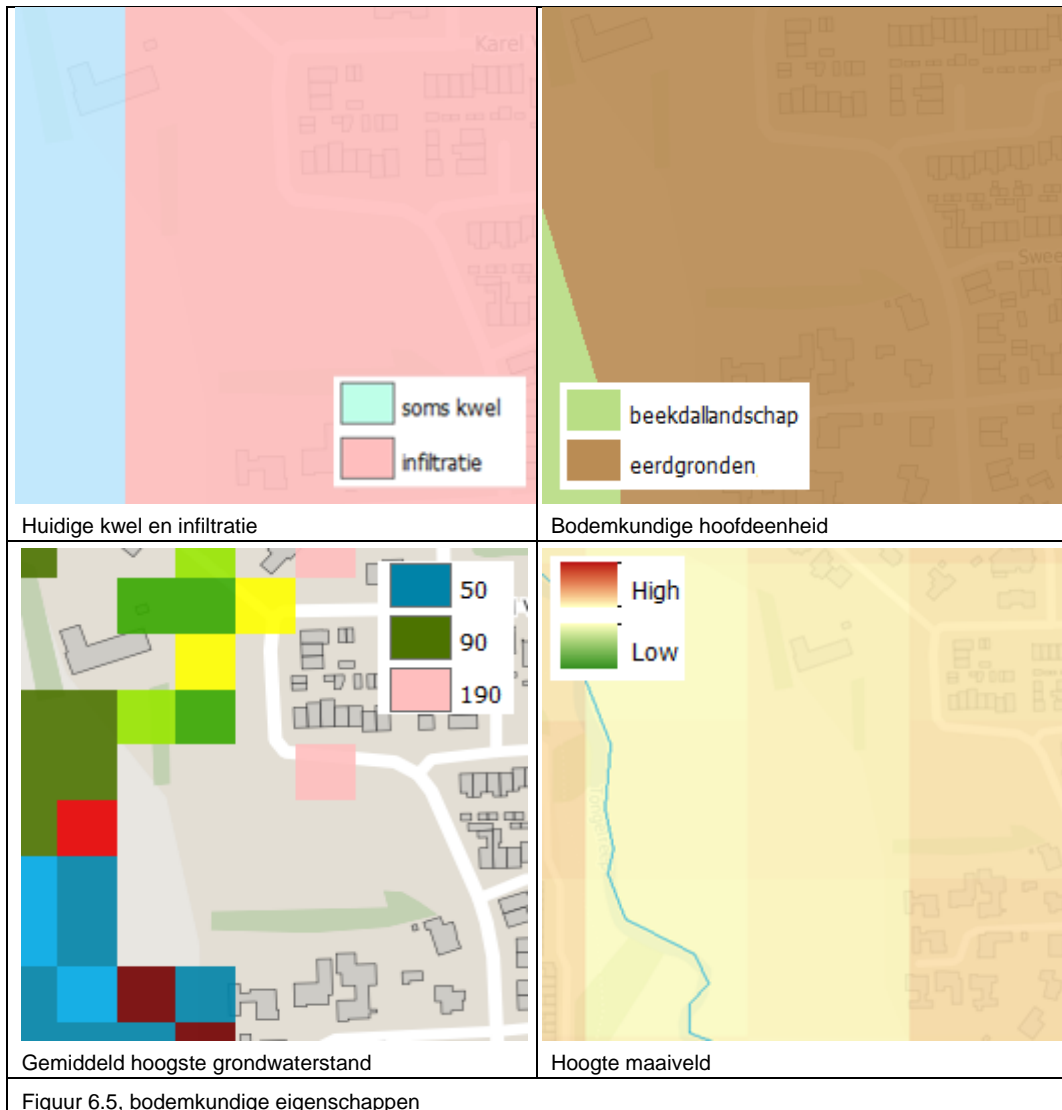
Het plangebied ligt ten oosten van de beek de Tongelreep. De beek stroomt deels door bebouwd en deels door agrarisch gebied, waardoor waardevolle vegetaties alleen plaatselijk langs de beek voorkomen. Recreatie in het beekdal van de Tongelreep is veelal extensief. Delen van het beekdal zijn beperkt toegankelijk voor recreatie.

Van oudsher slingerde de Tongelreep met veel meanders door een laag gelegen landschap. Uit verschillende historische kaarten komt naar voren dat de loop van de Tongelreep op sommige plaatsen flink is veranderd. De huidige loop meandert minder en is op sommige plaatsen verlegd. Onlangs is de Tongelreep heringericht door het Waterschap.



Kenmerken bodem

In onderstaande figuur zijn de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. Water kan ter hoogte van de initiatieflocatie goed infiltreren in de bodem, er is sprake van infiltratie. Het maaiveld loopt vanaf het plangebied af richting het beekdal van de Tongelreep, richting het westen. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter hoogte van de initiatieflocatie is lastig te bepalen. In het stedelijke gebied ligt de GHG op ongeveer 190 meter beneden maaiveld, ten westen 50 cm en ten noordwesten op ongeveer 90 cm beneden maaiveld. De bodemkundige hoofdeenheid is eerdgrond. Deze gronden zijn goed waterdoorlatend.



Figuur 6.5, bodemkundige eigenschappen

6.9.3 Keur en waterhuishouding

Een plan met een toename van het verhard oppervlak moet borgen dat bij extreme neerslag het water kan worden opgevangen en geborgd. In de De Brabantse waterschappen hebben in de nieuwe keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 2.000 m².

In de bestaande situatie mag het plangebied volledig verhard worden voor de realisatie van gebouwen ten behoeve van de bestemming 'Bijzonderde doeleinden'. Feitelijk zijn de gronden in gebruik geweest voor schoolgebouwen en bijbehorende bestrating. Met de bestemmingsplanwijziging wordt de bestemming gewijzigd naar wonen. Op basis van de regels is verharding toegestaan binnen bestemmingsvlakken 'Wonen' en de bestemming 'Verkeer'.

Uit de luchtfoto's blijkt dat het voormalige bestemmingsvlak (9.370 m²) volledig in gebruik is geweest door schoolgebouwen. De verhardingsoppervlakte in de bestaande situatie bedraagt ongeveer de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak is bebouwd en verhard geweest.

Oude situatie		Toekomstige situatie	
Planologisch maximaal mogelijk	Feitelijke situatie	Planologisch maximaal mogelijk	Feitelijke situatie
9.370 m ²	9.570 m ²	7.000 m ²	5.500 m ²

Figuur 6.6, verharding bestaande en gewenste situatie, oppervlakten zijn bij benadering*

In de toekomstige situatie is verharding binnen de bestemmingsvlakken 'Wonen' en 'Groen' toegestaan. Daar is de toekomstige bestrating met bijbehorende openbare parkeerplekken bij opgeteld.

In dit geval is sprake van een afname van het verhard oppervlak, waardoor geen sprake is van een compensatieplicht. De toekomstige ontwikkeling is waterneutraal.

Het plangebied wordt ter plaatse van de aanduiding 'Reservering waterberging' bestemd als 'Natuur'. Binnen die bestemming is ruimte mogelijk voor waterberging. Voorts is met het plan sprake van een afname van de verhardingsoppervlakte.

Conclusie

Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak. Afvoer van hemelwater bij extreme neerslag zal niet tot problemen leiden. Bovendien vertoont de bodem waterhuishoudkundige eigenschappen die bijdragen aan een snelle afvoer van hemelwater bij extreme neerslag.

6.9.4 Grondwaterbescherming

Voor de grondwaterbescherming zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en boring vrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Rond de kwetsbare waterwingebieden zijn daarom zogenaamde 25-jaarszones aangewezen. Rond de zeer kwetsbare winningen zijn in aanvulling op de 25-jaarszones zogeheten 100-jaarszone aangewezen. Het plangebied ligt buiten de grenzen van deze beide zeer kwetsbare gebieden.

Vanaf 1 januari 2008 wordt in de wet Milieubeheer onderscheid gemaakt tussen:

- Openbaar hemelwaterstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, in beheer bij een gemeente;
- Openbaar ontwateringsstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van grondwater in beheer bij een gemeente;
- Openbaar vuilwaterrioolvoorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente.

Het aldus beschreven verschil tussen het 'schoonwaterriool' en het 'vuilwaterriool' gaat uit van het streven om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat schoon water wordt geloosd op het vuilwaterriool en daarmee dit laatste stelsel kwantitatief te ontzien.

Vuil- en schoonwaterafvoer

De gemeente heeft een zorgplicht voor de aanleg van de riolering voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Huishoudens kunnen niet direct lozen op oppervlaktewater. De betreffende particulieren zullen moeten beschikken over een lozingsvergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). In de Ekenrooisestraat ligt een gemengd rioolstelsel. In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt afgevoerd op de Ekenrooisestraat en het hemelwater infiltreert via het infiltratieriool. Het overschot wordt vertraagd afgevoerd naar de Tongelreep.

De afvoer van overtollig hemelwater van woningen naar de centrale gemeentelijke voorziening moet zichtbaar zijn, zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. De eigenaar van een woning heeft derhalve verplichtingen ten aanzien van de kwaliteit van de grond en het grondwater op het perceel. Daarom zal primair vervuiling van het hemelwater worden voorkomen door toepassing van duurzame materialen en het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten infiltreren in de bodem alleen via een bodempassage.

Conclusie

In stedelijk – én landelijk gebied is er sprake van een afname van de verhardingsoppervlakte. Dat geldt zowel als wordt uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden en de feitelijke situatie.

Met het plan wordt voldaan aan het waterschapsbeleid. Vanuit de provincie zijn diverse aanduidingen op het plangebied van toepassing. Het plan houdt daar rekening mee door een gedeelte van het plangebied de bestemming 'Natuur' te geven. Binnen die bestemming zijn mogelijkheden voor het bergen van water en het behoud van ecologische waarden.

6.10 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. De quickscan is toegevoegd als bijlage 4.

Gebiedsbescherming

Op 300 meter van het plangebied bevindt zich een beekdal, dat deel uitmaakt van het Brabants Natuurnetwerk. Het plangebied ligt middels een smalle strook ruigtebegroeiing aan de westzijde in de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur (zie figuur 6.4, paragraaf 6.9). De rest van het plangebied bevindt zich echter buiten de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied ecologische hoofdstructuur. In de toekomstige situatie gaat de strook ruigtebegroeiing weg en hiervoor komt in de plaats natuur terug over een veel groter oppervlak in het zuidwestelijke deel van het plangebied. Hiermee worden de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties in het gebied gerespecteerd en een kwaliteitsverbetering geleverd. Negatieve effecten op planologisch beschermde gebieden op de Groenblauwe Mantel en het attentiegebied worden uitgesloten. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen het Natuurnetwerk. Negatieve effecten op het Brabants Natuurnetwerk worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen. Gezien het tijdstip van het veldbezoek kunnen echter niet alle soorten planten worden herkend en/of worden aangetroffen. Binnen het plangebied vindt intensief maaibeheer plaats (eens per twee maanden). Hierdoor wordt het voorkomen van uit de omgeving voorkomende beschermde soorten zoals prachtklokje, steenanjer, veldsalie, daslook, wilde gagel en wilde marjolein uitgesloten binnen het plangebied. Negatieve effecten op beschermde soorten vaatplanten worden uitgesloten.

Fauna

Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (mol, veldmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet.

De houtwallen langs de west- en zuidzijde van het plangebied alsook de bomenrij langs de Ekenrooistraat blijven behouden. Tevens wordt geen nachtelijke verlichting gebruikt tijdens de aanleg- en gebruiksfase gedurende de vliegperiode van vleermuizen (maart-november) die uitstraalt op de aanwezige bomen. Hierdoor zijn negatieve effecten op potentiële verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes voor vleermuizen uit te sluiten. Binnen het plangebied zijn meerdere soorten broedvogels te verwachten in de houtwallen en bomenrijen. Voor de planontwikkeling blijven de houtwallen langs de west- en zuidzijde van het plangebied alsook de bomenrij langs de Ekenrooistraat behouden. Hierdoor worden nesten van vogels die hier broeden niet aangetast. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, zijn negatieve effecten uit te sluiten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn hier geen specifieke maatregelen nodig voor grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Conclusie

Het initiatief is aanvaardbaar in het kader van natuurbescherming.

6.11 Cultureel erfgoed

Op de themakaart 'cultuurhistorie' uit de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn er geen specifieke waarden voor het plangebied benoemd of aangeduid. Het plangebied ligt niet in een cultuurhistorisch vlak.

De Ekenrooisestraat is in het verleden onderdeel geweest van een oude route. De route liep langs het buurtschap 'Ekenrooi', gelegen ten oosten van het plangebied. De planlocatie zelf is altijd onderdeel geweest van het beekdal.

Met de gewenste invulling van patiowoningen op de ontwikkelingslocatie neemt de kleinschaligheid toe, wat beter aansluit bij de ruimtelijke context. In het voorgestelde stedenbouwkundig plan zijn de woningen ontsloten door wegen haaks op de beekloop, conform de aanwezige landschappelijke structuur. Door gebruik te maken van gebiedseigen beplanting kan dit extra worden aangezet.

Conclusie

Het compensatieplan waarborgt de cultuurhistorische en natuurwaarden van het plangebied. Het plan is aanvaardbaar in relatie tot het aspect cultuurhistorie.

6.12 Archeologie

De IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) geeft voor het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische resten. Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre heeft het plangebied eveneens een hoge verwachting. Nader archeologisch onderzoek is noodzakelijk.

Aeres Milieu heeft een archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. In onderhavige paragraaf is alleen de conclusie van het onderzoek opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte eekerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, niet aantoonbaar aanwezig zijn. De bovengrond is geroerd, maar mogelijk is wel een restant van een cultuurlaag aanwezig. Deze oude akkerlaag is deels vergraven, geëgaliseerd en vervolgens afgedekt met een geroerd pakket. Ook is de originele top van het bodemprofiel verdwenen, aangezien de oude bouwvoor direct op de moederbodem ligt (A/C-profiel). De C-horizont bestaat uit fijn tot matig grof neutraalgrijs tot beigegeel zand. In de diepere ondergrond komt roestvorming voor en soms werden leembrokjes opgeboord.

De vele bodemroerende activiteiten (inclusief oudere) die in het plangebied hebben plaatsgevonden zullen tot gevolg hebben dat er niet lager vindplaatsen in-situ aangetroffen zullen worden, aangezien de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Het centrale gedeelte van het plangebied is tot een diepte van 85 tot 190 cm-mv verstoord. Deze verstoringdiepte is echter groter, omdat het terrein in die zone reeds 30/40 cm is afgegraven. In dit gedeelte van het plangebied zijn geen archeologische resten meer te verwachten.

Twee van de drie boringen waarin de oude bouwvoor nog aanwezig is liggen aan de rand van het plangebied, buiten het afgegraven gedeelte. De bodem is in die zone tot een variabele diepte van 70 tot 115 cm –mv verstoord. Men zou in deze randzone nog eventueel restanten van diep reikende sporen kunnen aantreffen onder het verstoorde pakket, zoals greppels, sloten, grote kuilen en waterputten. Als men al (restanten) van sporen zou aantreffen, dan is de kans groot dat deze sporen zonder samenhang en context blijven. In de meeste gevallen kan uit dit soort losse sporen slechts beperkte archeologische informatie worden verkregen. Er wordt om bovenstaande redenen geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

Het archeologisch onderzoek is door de Omgevingsdienst beoordeeld. Zij hebben besloten dat het gebied, met uitzondering van de zuidelijke bosstrook, kan worden vrijgegeven. Voor de zuidelijke bosstrook blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

6.13 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. Het omliggende wegennetwerk moet het extra verkeer zonder problemen kunnen verwerken. Bovendien mag de omgeving geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

Het onderhavige plan heeft een gewijzigde verkeersgeneratie als gevolg. Er dient aangetoond te worden dat het omliggende wegennetwerk de verkeersdruk kan verwerken. Tevens dient aangegeven te worden hoe omgegaan wordt met parkeren.

Ontsluiting

Het plangebied ligt direct aan de Ekenrooisestraat. In de nieuwe situatie wordt in het gebied een interne ontsluitingsroute aangelegd. Deze route haakt op twee punten aan op de Ekenrooisestraat. Per auto is het plangebied via deze weg bereikbaar.

Verkeersgeneratie

In het verleden is de locatie in gebruik geweest door de Christoffelschool en de OBS Waalre-Aalst. Deze zijn verhuisd naar andere locaties binnen de gemeente. Het aantal klassen onderbouw en bovenbouw is van belang voor de uitgangssituatie van de verkeersgeneratie.

Samenstelling basisscholen		
	Aantal klassen onderbouw	Aantal klassen bovenbouw
Christoffelschool	7	12
OBS Ekenrooi	5	4
Totaal	12	16

Verkeersgeneratie basisscholen	
Verkeersgeneratie onderbouw	540 mvt/openingsdag
Verkeersgeneratie bovenbouw	282 mvt/openingsdag
Docenten en overig personeel	56 mvt/openingsdag
Totaal	878 mvt/openingsdag

Een locatie wordt gebruikt voor de realisatie van 23 woningen. Op de bouwplantekeningen staan 5 vrijstaande woningen en 18 rijtjeswoningen (patio's) gepland. Om de huidige verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW publicatie 317).

Verkeersgeneratie plan	
Vrijstaande woningen (5)	40 mvt/werkdag
Rijteswoningen (18)	132 mvt/werkdag
Totale verkeersgeneratie	172 mvt/werkdag

Aan de hand van verkeerstellingen is beoordeeld of het plan effect heeft op de verkeersafwikkeling van de Ekenrooisestraat. Het aantal verkeersbewegingen (motorvoertuigen per dag) neemt substantieel af in vergelijking met de oude situatie.

Parkeren

Om bij toekomstige ontwikkeling de juiste parkeersituatie te creëren is het met name van belang dat een nieuwe ontwikkeling geen parkeerproblemen in de omgeving mag veroorzaken. De beoogde transformatie naar woningbouw mag geen extra parkeerdruk opleveren. Bekeken is wat de toekomstige parkeervraag is en hoe deze wordt beantwoord.

Parkeerbehoefte plan	
Vrijstaande woningen (5)	10 pp
Rijteswoningen (18)	28 pp
Totale parkeerbehoefte	38 pp

In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van parkeren op eigen terrein. Parkeren in openbaar gebied wordt beperkt tot een minimum. Er worden enkele bezoekersplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd.

6.14 Kabels en leidingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen leidingen gelegen die van invloed zijn op de voorgestane ontwikkelingen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal wordt ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Waalre verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Waalre besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Met de ontwikkelende eigenaar van de gronden is geen anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. De gemeente Waalre is eigenaar van de gronden.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De verwachte opbrengsten, zowel financieel als anderszins, wegen voor de initiatiefnemer op tegen de verwachte kosten. Alle kosten en opbrengsten zijn naar de huidige inzichten zo correct mogelijk geraamd. De exploitatie van het te realiseren plan is onderdeel van deze afweging geweest. Het te realiseren plan is specifiek geschikt voor de initiatiefnemer, waarmee de behoefte aan woningbouw afdoende is aangetoond. De economische uitvoerbaarheid is op basis van hiervoor genoemde feiten in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.2 Overleg en inspraak

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader zijn de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel in kennis gesteld. Beiden hebben een reactie ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, conform artikel 1.3.1 Bro en de gemeentelijke inspraakverordening, van 31 maart tot en met 27 april 2016 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen. Er zijn 3 inspraakreacties ontvangen. Deze zijn samen met de vooroverlegreacties beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording inspraakreacties.

De inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 9 juni 2016. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen in de regels en verbeelding doorgevoerd. Deze hebben betrekking op onder meer een verduidelijking van de regels voor de patiowoningen, een geringe verschuiving van het bestemmings- en bouwvlak van vier van de woonkavels voor vrijstaande woningen en het verwijderen van de archeologische dubbelbestemming in een groot deel van het plangebied.

Het plan wordt gewijzigd ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Compensatieplan Beekdael te Aalst

Bijlage 8: Nota van beantwoording inspraakreacties

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Bos	8
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Natuur	11
Artikel 6	Tuin	13
Artikel 7	Verkeer	14
Artikel 8	Wonen	15
Artikel 9	Waarde - Archeologie 3	19
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11	Algemene bouwregels	24
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Beekdael met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00176-0301 van de gemeente Waalre.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de 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 Aangebouwd bijgebouw

Een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie.

1.6 Afhankelijke woonruimte

Een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg tijdelijk gehuisvest is.

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.9 Bedrijf aan huis

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.10 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 Begane grond

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.12 Beroep aan huis

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 daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.13 Bestaand

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.14 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.15 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 Bijgebouw

Een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk.

1.18 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.19 Bouwlaag

Een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend.

1.20 Bouwperceel

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

1.21 Bouwwerk

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

1.22 Carport

Een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn.

1.23 Dak

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.24 Dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.25 Detailhandel

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

1.26 Erf

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

1.27 Gebouw

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

1.28 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.29 Huishouden

Een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.30 Kap

Een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak.

1.31 Mantelzorg

Het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.32 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.33 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.34 Overkapping

Een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.35 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.

1.36 Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 Perceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

1.38 Prostitutie

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

1.39 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.40 Speelvoorziening

Speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen.

1.41 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.

1.42 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.43 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.44 Vrijstaand bijgebouw

Een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.45 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.

1.46 Wet/wettelijke regeling

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

1.47 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.48 Woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 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.

2.4 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.

2.5 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.6 De horizontale diepte van een gebouw

de diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.7 Meten

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos en natuurwaarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. behoud van archeologische waarden.

3.2 Bouwregels

In of op deze gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van afscheidingen met in achtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 2 m;
- b. de afscheiding bestaat uit minimaal 85% open constructie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder met de bestemming strijdig gebruik van de grond wordt in elk geval begrepen, het gebruik als:

- a. standplaats voor meer dan één kampeermiddel, alsmede het gebruik van het gedeelte van het bouwperceel als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

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

3.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in dit artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, wanneer dit een hoogte cq. diepte van meer dan 30 cm betreft;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;

- f. het scheuren van grasland;
- g. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

3.5.2 *Weigeringsgronden*

De werken als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. aangetoond is dat de waarden zoals bedoeld in 3.1 niet worden bedreigd;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.5.3 *Uitzondering vergunningplicht*

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- d. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m² per bestemmingsvlak.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter, met dien verstande dat:

- a. de vergunning slechts ten behoeve van kunstwerken en speelvoorzieningen verleend wordt;
- b. de kunstwerken en/of speelvoorzieningen onderdeel uitmaken van een inrichtingsplan van de betrokken groenzone.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. bestaande verharde en onverharde wegen;
- d. agrarisch natuurbeheer, uitsluitend voorzover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve, van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d., niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve, van het beheer, zoals hoogzitten, voedervoorzieningen e.d., niet meer mag bedragen dan 2 meter.

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

5.3.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Het is verboden op of in de tot 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- g. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- h. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- i. het beplanten met houtgewas;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het in lid 5.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- d. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- e. werken of werkzaamheden ter uitvoering van het compensatieplan Beekdael;
- f. zover vergunningverlening reeds plaats vindt door een Waterschap in het kader van de waterhuishoudkundige toetsing op basis van het Keur.

5.3.3 *Toetsingscriteria*

De in lid 5.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeren (ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, welke uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van entreepartijen aansluitend aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw voor de voorgevellijn, gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de hoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag verhoogd met 30 cm;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 40% van de breedte van het gevelvlak, danwel de breedte van de bestaande gevelopening;
- d. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van het entreeportaal, met een maximumdiepte van 1 meter, voor zover tenminste minimaal 2 meter tussen de erker of het entreeportaal en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
 1. van erfafscheidingen 1 meter;
 2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2,5 meter;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
 1. carports en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan aangrenzend aan percelen met de bestemming Wonen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio';
 2. carports en overkappingen mogen tot op de voorste perceelsgrens worden gerealiseerd;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter;
 4. de gezamenlijke oppervlakte aan carports en overkappingen bedraagt maximaal 25 m² per bouwperceel.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen achter de voorgevel een hoogte van maximaal 2 meter mogen hebben, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. geluidswerende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. wegen, straten, pleinen en paden;
- g. kabels en leidingen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. kunstwerken;

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt maximaal 25 m².

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. vrije beroepen.

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd,

8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden per bestemmingsvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 8.2.3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 8.2.4;

8.2.3 Vrijstaande woningen

Voor het bouwen van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' gelden de volgende regels:

- a. de diepte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de breedte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- c. hoofdgebouwen dienen te worden uitgevoerd met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°, dan wel met een platte afdekking;
- d. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en e, mag de maximale bouwhoogte bij een platte afdekking niet meer bedragen dan 7 meter;
- g. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 40%, met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, en de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend worden.

8.2.4 Patiowoningen

Voor het bouwen van patiowoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' gelden de volgende regels:

- a. per bouwperceel mag maximaal 75% van het bouwperceel op de begane grond worden bebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;

- c. patiowoningen dienen te worden uitgevoerd met een plat dak;
- d. patiowoningen dienen in één bouwlaag te worden uitgevoerd met een maximale bouwhoogte van 4 meter;
- e. in aanvulling op het bepaald onder d., is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een dakopbouw toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 8.2.5, waarbij de bouwhoogte van de begane grondlaag maximaal 4 meter bedraagt.

8.2.5 Dakopbouw bij patiowoningen

Voor het bouwen van dakopbouwen bij patiowoningen gelden de volgende regels:

- a. dakopbouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw';
- b. dakopbouwen zijn uitsluitend toegestaan bovenop de bebouwing op de begane grondlaag, met dien verstande dat een overkraging met een maximale diepte van 2 meter is toegestaan, mits wordt voldaan aan het bepaalde in sub a;
- c. per bouwperceel is maximaal één dakopbouw toegestaan;
- d. dakopbouwen dienen te worden uitgevoerd met een plat dak;
- e. de afstand tot de voorste aanduidingsgrens dient 0 of minimaal 1 meter te bedragen;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient 0 of minimaal 1 meter te bedragen, met dien verstande dat deze aan één zijde minimaal 2 meter dient te bedragen;
- g. de dakopbouw mag per bouwperceel maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte op de begane grond van het bouwperceel bedragen.

8.2.6 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat:
 1. aan- en uitbouwen uitsluitend op of achter de voorgevelrooilijn zijn toegestaan;
 2. bijgebouwen bij vrijstaande woningen buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn toegestaan;
 3. per vrijstaande woning maximaal 2 bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² in het achtererfgebied;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 meter;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag aan maximaal één zijde van het hoofdgebouw worden aangebouwd.

8.2.7 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

8.2.8 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. In afwijking van hetgeen bepaald onder a en b gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende regels:
 1. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter;
 2. de totale oppervlakte bedraagt maximaal 25 m²;
 3. de gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m² per bouwperceel.

8.2.9 Zwembad

Voor het bouwen van niet-overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. er is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan per bouwperceel;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen' bedragen met een maximum van 100 m²;
- c. er mag geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaatsvinden.

8.3 Specifieke gebruiksregels

8.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken:

- a. van bebouwing voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf;
- b. van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

8.3.2 Parkeren

- a. Per woning dient te worden voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein;
- b. Parkeerplaatsen bij vrijstaande woningen dienen als haakse parkeerplaatsen te worden uitgevoerd;
- c. Parkeerplaatsen bij patiowoningen dienen aan de voorzijde van het woonperceel te worden gerealiseerd, mogen uitsluitend als haakse parkeerplaatsen worden uitgevoerd en mogen uitsluitend naast elkaar worden gerealiseerd.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

8.4.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60m²;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf aan huis in een woning uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

8.4.2 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.3.1 sub b, en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van de hoofdwooning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
 2. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de

- afhankelijke woonruimte is bedoeld;
3. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 4. in de aanvraag het oppervlak van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede);
 5. het brutovloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m² bedraagt; Voor bestaande bijgebouwen welke groter zijn dan 50 m² geldt een maximum van 80 m²;
 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 7. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 8. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.2 sub a op naam van de mantelzorgontvanger;
1. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend dient, op het moment dat het bijgebouw gebruikt kan worden ten behoeve van de mantelzorg, hiervan het bevoegd gezag op te hoogte te stellen;
 2. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon/personen ten behoeve waaraan de omgevingsvergunning is verleend;
- c. Het bevoegd gezag trekt de ingevolge artikel 8.4.2 sub a verleende omgevingsvergunning in, indien:
1. de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
 3. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van het afwijkingsbesluit, geen gebruik is gemaakt van deze omgevingsvergunning;
 4. de mantelzorgverlener(s), niet meer op het adres woonachtig is waar de mantelzorg plaatsvindt;
 5. uiterlijk 3 maanden na de intrekking van het afwijkingsbesluit, dienen aangebrachte voorzieningen in het betreffende bijgebouw verwijderd te worden, zodat bewoning van het bijgebouw niet meer mogelijk is.

8.4.3 Erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2.8 sub a voor het bouwen van hogere erfafscheidingen achter de voorgevel of in het verlengde daarvan, mits:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 3,30 meter bedraagt;
- b. de erfafscheiding voor minimaal 50% transparant is;
- c. de hogere bouwhoogte uit architectonisch e/of stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 250 m² en een verstoringsdiepte van 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.4.3 *Bouwverbod*

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving, omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 9.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

9.4.4 *Advies*

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

9.5.1 *Werken en werkzaamheden*

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in artikel 9.2, zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

9.5.2 *Uitzonderingen*

Het onder 9.5.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 9.4.1.

9.5.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid X.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in 9.5.3 onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in 9.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

9.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.5.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

9.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt;

9.6.2 Nadere eisen

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning

9.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel
- c. van de verbeelding wordt verwijderd, dan wel
- d. van bestemming wijzigt in “Waarde – Archeologie 2”, “Waarde – Archeologie 4”, “Waarde – Archeologie 5” of “Waarde – Archeologie 6” voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

9.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 9.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de digitale verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

11.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 11.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.

12.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

12.3 Overige zone - in verordening ruimte te verwijderen groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in verordening ruimte te verwijderen attentiegebied ehs' worden de gronden onttrokken aan de groenblauwe mantel, voor zover door Provinciale Staten overeenkomstig artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 de begrenzing van de groenblauwe mantel is gewijzigd.

12.4 Overige zone - in verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - in verordening ruimte toe te voegen bestaand stedelijk gebied' worden de gronden toegevoegd aan het bestaand stedelijk gebied, voor zover door Provinciale Staten overeenkomstig artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is gewijzigd.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

13.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 13.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a 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.

14.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Beekdael.

