

# Bestemmingsplan

## De Boslaantjes, Waalre Noord

Gemeente Waalre



# Gemeente Waalre

Bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr. IBAN** NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Onderdelen bestemmingsplan	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskaders</b>	<b>10</b>
2.1 Nationaal beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.4 Conclusies	20
<b>Hoofdstuk 3 Huidige situatie</b>	<b>21</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>23</b>
4.1 Algemeen	23
4.2 Uitgangspunten	23
4.3 Stedenbouwkundig plan	24
4.4 Beeldkwaliteit	28
<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten</b>	<b>31</b>
5.1 Verkeer	31
5.2 Bodem	31
5.3 Geluid	33
5.4 Milieuzonering	35
5.5 Luchtkwaliteit	36
5.6 Geur	37
5.7 Externe veiligheid	38
5.8 Ecologie	39
5.9 Archeologie & cultuurhistorie	46
5.10 Waterhuishouding	47
5.11 Leidingen	49
5.12 Vormvrije MER-beoordeling	49
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>51</b>
6.1 Planregels	51
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>55</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Handhaving	55
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>56</b>
8.1 Inspraak en vooroverleg	56
8.2 Vaststelling	56
8.3 Beroep	56
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek centraal deel plangebied</b>	<b>58</b>
<b>Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Heistraat - Fazantlaan</b>	<b>59</b>
<b>Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek noordwesthoek</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 4 Quickscan flora en fauna</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 5 Hemelwaterplan</b>	<b>62</b>
<b>Bijlage 6 Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties</b>	<b>63</b>

<b>Regels</b>		<b>65</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>66</b>
Artikel 1	Begrippen	66
Artikel 2	Wijze van meten	70
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>71</b>
Artikel 3	Bos	71
Artikel 4	Groen	73
Artikel 5	Natuur	74
Artikel 6	Tuin	76
Artikel 7	Verkeer	78
Artikel 8	Wonen	79
Artikel 9	Wonen - Dorp	85
Artikel 10	Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	88
Artikel 11	Waarde - Hydrologie	91
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>92</b>
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	92
Artikel 13	Algemene bouwregels	92
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	92
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	93
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	93
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>94</b>
Artikel 17	Overgangsrecht	94
Artikel 18	Slotregel	94



# Toelichting

## **Hoofdstuk 1 Inleiding**

### **1.1 Aanleiding**

De gemeente Waalre heeft in de periode tot 2030 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouwtaak. Reeds in het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost-Brabant en de oude gemeentelijk structuurplannen werd Waalre Noord benoemd als één van de uitbreidingslocaties voor deze woningbouw.

Met als vertrekpunt een Nota van Uitgangspunten, heeft de gemeenteraad in juni 2007 de Gebiedsvisie Waalre Noord vastgesteld. Het betreft een gebiedsvisie die ruimte biedt aan een woonwijk van in totaal circa 600 woningen met daaromheen een aantrekkelijk en kwalitatief uitloop gebied. Waterplas De Meeris en de natuur eromheen hebben een belangrijke functie in de nieuwe wijk.

De woonwijk Waalre Noord kenmerkt zich door een dorps karakter, met gevarieerde woningbouw en een ruime opzet van de wijk met groen en speeltuintjes. De wijk sluit aan op de dorpskern van Waalre met voorzieningen als basisscholen, winkels en een sportpark. Waalre Noord is goed bereikbaar vanaf de snelwegen A2 en A67 en ligt op fietsafstand van de High Tech Campus in Eindhoven, het Maxima Medisch Centrum en ASML in Veldhoven.

Inmiddels zijn de eerste deelfasen gerealiseerd en in de eerste helft van 2018 zijn de woningen in het deelgebied Heistraat Noord (fase 2), direct ten noordoosten van het plangebied, verkocht. Daarmee kan onderhavig plangebied Heistraat Zuid fase 1 'De Boslaantjes' als volgende fase van het woongebied Waalre Noord tot ontwikkeling worden gebracht.

Als onderdeel van de Waalre Noord heeft de gemeenteraad al in 2009 voor 'De Boslaantjes' een beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan vastgesteld. Dit plan vormde het toetsingskader voor de woningontwerpen en het ontwerp van de openbare ruimte van het gebied. In grote lijnen gelden de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan ook nog voor 'de Boslaantjes'. Vanwege de veranderde inzichten over woningtypes, architectuur en inrichting van de openbare ruimte is ervoor gekozen om het beeldkwaliteitsplan met stedenbouwkundig plan op onderdelen te actualiseren. Het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan vormen samen de onderlegger voor onderhavig bestemmingsplan.

Het geldende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling van deze fase nog niet toe. Om de realisatie van deze fase ook planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan omvat de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de gewenste ruimtelijke ingreep.

### **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied is gelegen in Waalre Noord ingeklemd tussen de Heistraat aan de noordzijde en de Fazantlaan aan de west- en zuidzijde. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven:

bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord



Globale ligging plangebied (rode ster, Bron: maps.google.nl)





Globale begrenzing plangebied (rode omkadering, Bron: maps.google.nl)

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

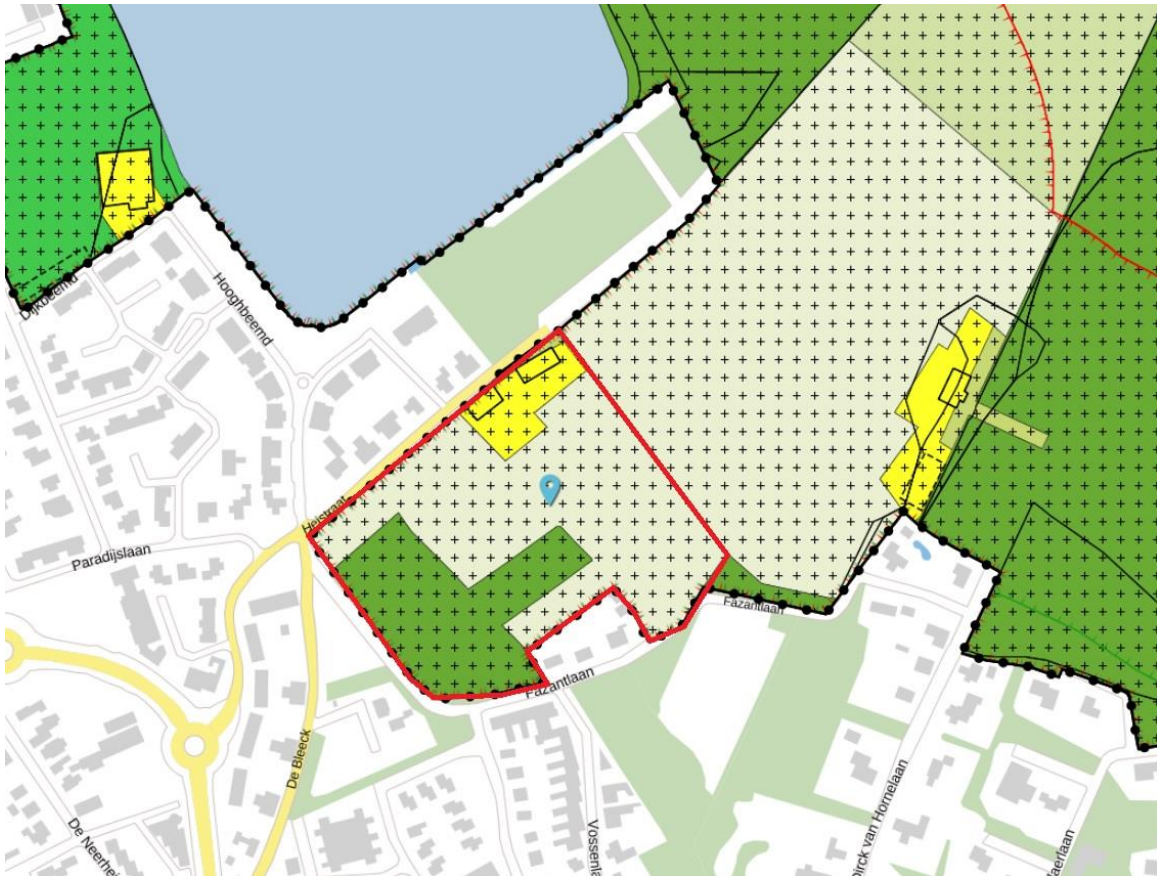
### 1.3 Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch dan ook 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 regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende gedeelte van dit bestemmingsplan.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' zoals de gemeenteraad dat op 4 september 2018 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch' en deels 'Bos'. Beide bestaande woningen aan de Heistraat zijn voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)*

Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden'. Over het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone' en 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen.

Omdat binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos' de aanleg van een woonbuurt niet is toegestaan, wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

## 1.5 Leeswijzer

Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 2. In dit bestemmingsplan volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied (situering en begrenzing, ruimtelijke opzet en ontwikkelingen) in hoofdstuk 3, gevolgd door de beschrijving van het plan (voorwaarden, visie en beeldkwaliteit) in hoofdstuk 4. De uitgevoerde onderzoeken zijn samengevat en voorzien van een conclusie in hoofdstuk 5. Uiteindelijk is dit bestemmingsplan juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 7 aan de orde, waarna de procedure van het plan uiteen is gezet in hoofdstuk 8.

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 2.1.2.

##### *Planspecifiek*

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de nationale belangen, zoals deze in de SVIR zijn opgenomen.

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 14 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

##### *Planspecifiek*

Dit bestemmingsplan heeft geen relatie met de nationale belangen, zoals deze in het Barro zijn opgenomen.

#### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

*'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'*

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'* Volgens de nota van toelichting bij het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen, naar het oordeel van de Raad van State, planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt. Een dergelijke locatie wordt gezien als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied.

Conform actuele jurisprudentie wordt een ontwikkeling van 12 woningen of meer gezien als stedelijke ontwikkeling.

#### *Planspecifiek*

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 65 woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie en daarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden (Regionale Agenda Wonen, 13 december 2017). Waalre maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De regio die in 2017 samen met de provincie Noord-Brabant nieuwe afspraken heeft gemaakt over woningbouw: De Woonafspraken 2017. Alle gemeenteraden hebben ingestemd met deze afspraken. De gemeente Waalre heeft hierin niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals de provincie deze heeft berekend. In principe worden deze woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties; er worden geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld (nee, tenzij). De bekende uitleglocaties zijn benoemd als majeure projecten, waaronder ook Waalre Noord. Voor de majeure locaties zijn specifieke ontwikkeldkaders opgenomen. Voor het voorliggende plan is in deze afspraken aangegeven, dat de voorgenomen ontwikkeling doorgang kan vinden. Geconcludeerd is dat het past in de regionale behoefte aan nieuwe woningen.

Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de ontwikkeling aansluitend aan bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, op gronden die in de provinciale Verordening Ruimte als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn aangewezen. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om dit woongebied te realiseren. Het plangebied is onderdeel van de grotere woningbouwlocatie Waalre Noord, waar conform de in 2007 vastgestelde totaalvisie in totaal circa 600 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwgebied wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur, waarbij de Heistraat nabij het plangebied daarvoor al is opgewaardeerd.

De ontwikkeling van het deelgebied voldoet aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### **2.1.4 Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.



## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014 op 7 februari 2014 vastgesteld. De Verordening is in werking getreden op 19 maart 2014 en laatstelijk gewijzigd op 11 juli 2017. Gemeenten en waterschappen kunnen het hele jaar verzoeken tot kaartaanpassing indienen bij Gedeputeerde Staten. Sluitingsdatum is 1 januari van elk jaar. Verzoeken die voor deze datum zijn binnengekomen zullen worden meegenomen in de herzieningsprocedure welke in het daarop volgende jaar wordt doorlopen. De laatste herzieningen zijn doorgevoerd en weergegeven in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte d.d. 1 januari 2018.

#### *Artikel 7: Gemengd Landelijk Gebied*

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Gemengd Landelijk Gebied. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

#### *Planspecifiek*

Vanwege de voorgenomen ontwikkeling met woningbouw is in het plangebied niet langer sprake van een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie. De regels in artikel 7 zijn daarmee niet langer relevant voor het plangebied.

#### *Artikel 8.1: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling*

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 gelegen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In dergelijke gebieden is een stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

#### *Planspecifiek*

De ontwikkeling van het nieuwe woongebied vindt aansluitend plaats aan het bestaande stedelijke gebied van Waalre. Het plangebied maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van Waalre Noord, zoals onder andere is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie en na een zorgvuldig proces tot stand is gekomen.

Aangezien er op dit moment onvoldoende inbreidingslocaties, herstructureringslocaties en/ of intensiveringslocaties beschikbaar zijn binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Waalre, komt het zoekgebied voor verstedelijking in aanmerking voor het invullen van de verstedelijkingsbehoefte voor Waalre, waarbij ook wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling, (zie ook subparagraaf 2.3.3 Gebiedsvisie Waalre - Noord). De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld.

#### *Artikel 17: Boringsvrije zone*

Ter plaatse van het plangebied is tevens de aanduiding 'Boringsvrije zone' opgenomen. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In deze artikelen worden de gebieden aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 zijn benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening'. De regeling in deze verordening is aanvullend op de regeling in de Provinciale Milieuverordening (PMV) en richt

zich specifiek op de regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd.

#### *Planspecifiek*

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

In de Verordening ruimte van de provincie is alleen de volgende zinsnede opgenomen met betrekking tot de boringsvrije zone. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Daarmee valt men voor de verdere werking terug op de PMV.

#### *Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.  
Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Ook moet worden voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving.  
In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheid.
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving.  
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, moet passen in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.  
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, moet zijn verzekerd.

#### *Planspecifiek*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 65 nieuwe woningen mogelijk. De woningen vormen een belangrijke invulling van de vraag naar woningen binnen de gemeente Waalre. De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om de woningen binnen het bestaande stedelijke gebied te ontwikkelen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt daarnaast opgemerkt dat voor de ontsluiting van de woonlocatie voor een belangrijk deel gebruikt wordt gemaakt van de bestaande wegenstructuur.

In dit artikel van de Verordening ruimte 2014 wordt eveneens verwezen naar het verplicht toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is in subparagraaf 2.1.3 al getoetst.

Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een beschrijving van woningbouwontwikkeling in relatie tot de omgeving van het plangebied. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het woongebied.

Hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan gaat in op de planeffecten van de ontwikkelingen. De consequenties voor de waterhuishouding, ecologie, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.

Het plangebied is duidelijk ingekaderd door bestaande elementen in de directe omgeving: de weg Heistraat en twee bestaande woonpercelen aan de noordzijde, een smalle strook met bosschages en bomen aan de oostzijde, de achterzijde van de bestaande woonpercelen aan de Fazantlaan aan de zuidzijde en het bestaande bosperceel aan de westzijde. Met de verschillende woningtypes en bouwvormen wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving en is het plan passend in de gebiedsvisie voor Waalre Noord.

Onderhavige plan draagt bij aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en is hiermee passend in het provinciale beleid.

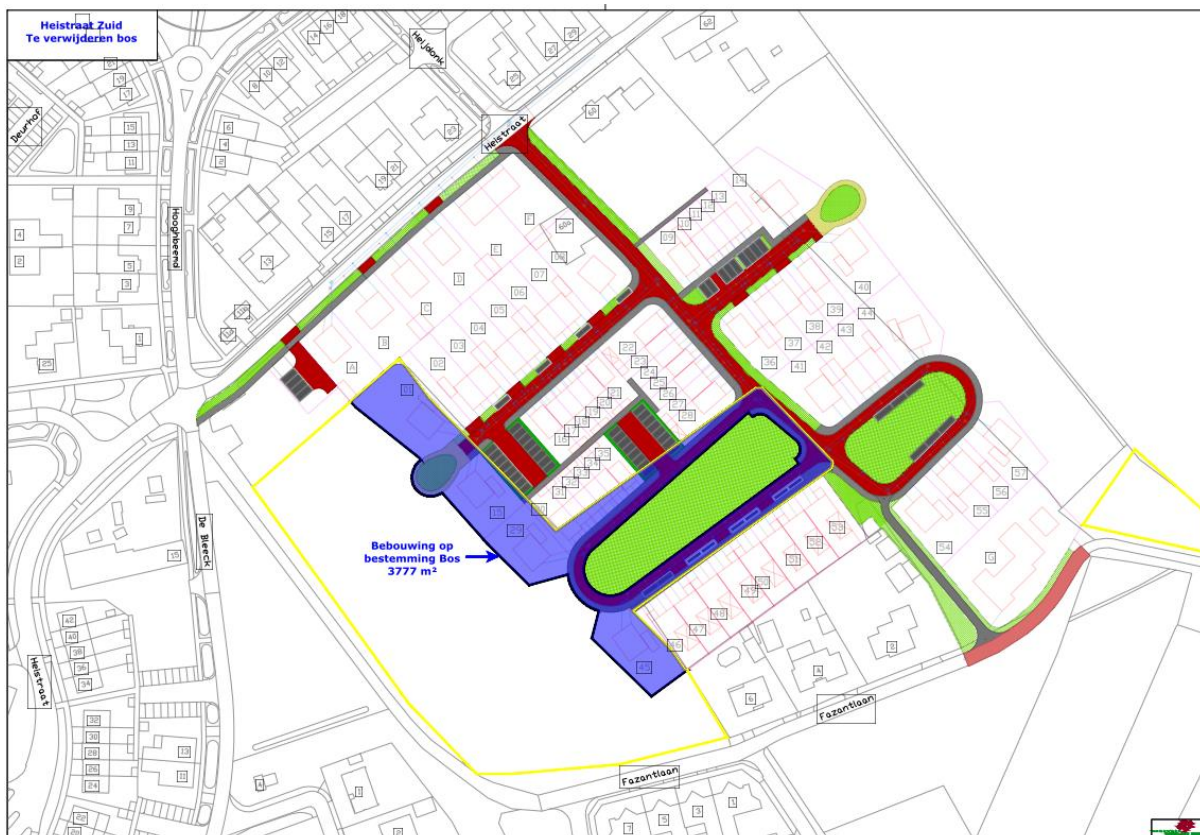
### *Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap*

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.2 een verantwoording moet bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd, het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld, indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

### *Planspecifiek*

De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre Noord landschappelijk ingepast, waarbij de benodigde boscompensatie (3.777 m<sup>2</sup>) van onderhavig plangebied plaatsvindt in de landschapszone Dommeldal - De Hogt aan de noordzijde van waterplas De Meeris . De te vellen oppervlakte aan bos (zie navolgende afbeelding) wordt hierbij één-op-één gecompenseerd (zie hieronder en paragraaf 5.8 Ecologie).



*Gemeentelijke opgave te verwijderen bos in plangebied*

Deze boscompensatiegronden in de landschapszone vallen samen met de Groenblauwe mantel conform het provinciaal beleid. Het gaat hierbij om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap belangrijke identiteitsdragers vormen en een hoogwaardig woonmilieu wordt gerealiseerd.

Ook de verschillende deelgebieden in Waalre Noord worden landschappelijk ingebed, waardoor natuur en landschap wordt geïntegreerd met de woonomgeving. De groenstructuur in het plangebied bestaat uit boombeplanting die het lint (Heistraat) begeleidt, het bosschage langs de oostzijde van het plangebied, het bosperceel aan de (zuid)westzijde van het plangebied en de groene ruimte direct ten oosten daarvan (en van de centrale (groene) as). Een fors gedeelte van de bospercelen in onderhavig plangebied blijft daarmee gehandhaafd. Het te kappen areaal aan bomen wordt één-op-één gecompenseerd (zie verder paragraaf 5.8 Ecologie). Het deelplan wordt verder geleed door een centrale (groene) as die de Heistraat met de Fazantlaan verbindt (zie ook subparagraaf 4.3.3 Groenstructuur).

Om deze landschappelijke verbetering ook financieel te borgen is een gemeentelijk landschapsfonds opgericht. Hierin zal de gemeente een bedrag gelijk aan 1 % van de (gemiddelde) gronduitgifteprijs van de gronden met de bestemming 'Wonen' storten, waarmee de realisatie kan worden bekostigd.

## 2.2.2 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Waalre

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema. Voor dit 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.

Het plangebied is gelegen in de legenda-eenheid 'Zoekruimte woningbouw'. De gemeente Waalre heeft een woningbouwopgave. Momenteel heeft de gemeente, ondanks de afnemende bevolkingsgroei, nog een zoekopgave voor nieuwe ruimte voor woningbouw. Deze legenda-eenheid omvat de grotere woningbouwgebieden/ zoekgebieden voor woningbouw, waar ook op de langere termijn nog woningen gerealiseerd kunnen worden: Ekenrooi-Zuid, Waalre Noord / De Meeris en het gebied de Heuvel e.o.. De kleinere woningbouwlocaties vallen hier niet onder. Daarnaast ziet de gemeente op de lange termijn, ook kleinschalige, clustervormige woningbouw mogelijkheden aan de westrand van de kern Waalre, goed ingepast in het landschap en aanhakend op bestaande infrastructuur.

Op deze spelende trends wil de gemeente inspelen middels de hoofdbeleidskeuzen zoals verankerd in deze structuurvisie. De hoofdlijnen van de toekomstvisie Waalre en rode draad thema wonen betreffen:

- a. Behouden van het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
- b. Ruimte geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen;
- c. Benutten van de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- d. Het door zijn kwaliteiten en regionale betrokkenheid versterken van het vitale en dynamische karakter van Waalre;
- e. Het optimaal gestalte geven aan een aanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt;
- f. Er is sprake van één gemeentelijke woningmarkt.



Het uitgangspunt is dat in principe iedere inwoner van de gemeente Waalre in staat moet zijn om binnen de gemeente een passende woning te vinden. Van belang hierbij zijn het type woning, de betaalbaarheid van de woning en de bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen nabij de woning. Gezien de trends én de huidige situatie op de woningmarkt legt de gemeente kwalitatief de prioriteit bij:

- Woningen voor onder andere starters en senioren, vooral ook in de betaalbare categorie. Hierdoor worden huishoudens die in de gemeente Waalre willen wonen voor de gemeente behouden. De huidige marktsituatie met zeer beperkte doorstroom vraagt om extra aandacht voor deze doelgroep. Doorstroming in de bestaande voorraad is van groot belang voor deze groep, in de huidige marktsituatie zit hierin echter weinig beweging. Dit betekent een accent in nieuwbouw in de betaalbare categorie. Waarbij ook een belangrijke rol voor de huursector wordt gesignaleerd.
- Afstemming van de woningvoorraad op het groeiende aandeel ouderen. Waarbij enerzijds aandacht is voor de behoefte om zo lang mogelijk in het eigen huis te wonen en anderzijds voor beperking van de (zorg)kosten. Alleen wanneer men echt niet anders kan, verhuizen senioren naar een zorginstelling of een specifiek complex met ouderenhuisvesting.
- Een toenemend aandeel éénpersoonshuishoudens stelt ook eisen aan de woningen. Hierbij moet onderscheid gemaakt worden tussen de oudere éénpersoonshuishoudens, die veelal alleen achterblijven in een gezinswoning én de startende éénpersoonshuishoudens, die vooral behoefte hebben aan een betaalbare woning nabij centrumvoorzieningen, waardoor betaalbare (huur)appartementen ook deze doelgroep zeker aantrekkelijk zijn.
- Daarnaast wil de gemeente zich ook richten op de jongere zorgvragers, statushouders en 'pardonners', doorstromers en kenniswerkers. Aan de ene kant wil de gemeente daarmee woningzoekenden ondersteunen die minder gemakkelijk op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Anderzijds constateert de gemeente dat de middenklasse in het woningaanbod relatief zwak vertegenwoordigd is, waardoor de doorstroming wordt belemmerd. Daarom zet zij ook in op doorstromers en kenniswerkers die in de regio hun arbeidsplaats hebben en een groene woonomgeving zoeken.

#### *Planspecifiek*

De gemeente Waalre ziet voor de periode tot 2030 een flinke woningbouwtaakstelling op zich af komen (de eigen behoefte plus mogelijk nog enkele honderden woningen voor de regio). Over de regionale behoefte voor toekomstige woningbouw zijn nieuwe afspraken gemaakt in regio-verband. Binnen de kwantitatieve taakstelling kan een kwalitatieve verdeling worden onderscheiden naar sociale huur, sociale koop, middeldure koop en dure koop. Om aan deze vraag te voldoen is er in de gemeente Waalre een divers aanbod van woningbouwlocaties.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve (en kwantitatieve) behoefte aan duurzame, aantrekkelijke woonlocaties.

### **2.3.2 Woonvisie 2013**

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, Voor nu en straks'. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal:

- behoud het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente; geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen;
- benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio; versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio;
- geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt;
- geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie;
- bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden; werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is en geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

*Planspecifiek*

In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre Noord landschappelijk ingepast, waarbij boscompensatie plaatsvindt in de landschapszone Dommeldal - De Hogt aan de noordzijde van dit gebied (langs de A2). Het gaat hierbij om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap belangrijke identiteitsdragers vormen en een hoogwaardig woonmilieu wordt gerealiseerd. Naast sociale woningbouw wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningvoorraad meer in evenwicht moet worden gebracht door de realisatie van diverse woningtypen.

Voor de onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar subparagraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

### **2.3.3 Gebiedsvisie Waalre - Noord**

De Gebiedsvisie Waalre Noord is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar ruimte is voor andere functies, waaronder natuur. De gebiedsvisie is in samenwerking met diverse partijen opgesteld, waaronder milieuwerkgroepen en de provincie.

Met Waalre Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de Gebiedsvisie.

Waalre Noord bestaat uit drie deelgebieden:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.

*Planspecifiek*

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied de Meeris. Dit deelgebied ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk biedt ruimte aan circa 400 woningen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies en gedifferentieerde woningbouw: wonen aan een nieuw plein, wonen aan groene ruimtes, wonen in het bos en wonen aan het water. Het dorpse wonen krijgt in dit deelgebied inhoud door voornamelijk grondgebonden woningen, een mix van woningtypen/ -klassen, waar mogelijk behouden van beeldbepalende bestaande bebouwing, verspringende rooilijnen, beperkte rechtstanden, behoud van bestaand groen en de introductie van een aantal (groene) pleintjes/ intieme plekken.



Wonen	Heidelandschap	Markant punt	Verdeelpunt verkeer
Wonen in het bos	Bomenrij	Horecavoorziening	Hoofdontsluiting - nadruk op gemotoriseerd verkeer
Bedrijventerrein	Weide/grasland	Heuvel	Ontsluiting - nadruk op gemotoriseerd verkeer
Zoekgebied bedrijven	Water	Bestaande bebouwing	Ontsluiting - nadruk op langzaam verkeer
Bos	Strandje	Bestaand/reeds gepland bedrijventerrein	Wandelpad

*Uitsnede functiekaart Gebiedsvisie Waalre Noord met globale aanduiding plangebied (zwarte omcirkeling)*

Door uitvoering van de gebiedsvisie wordt het agrarisch gebied ten noorden van de kern getransformeerd naar een gebied waar wonen, natuur en recreatie een plek krijgen. Door hierbij te investeren in het landschap, zowel in als rondom de woonbuurten, vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Een nieuw uitloopgebied van de kern wordt gecreëerd dat door deze totaalontwikkeling beter toegankelijk en dus beleefbaarder wordt.

*Wonen aan het groen*

Het wonen aan de groene ruimtes bestaat uit een aantal woonclusters ten zuidoosten van de Heistraat in de spie Heistraat/ Dirck van Hornelaan. Door een noord-zuid georiënteerde verkaveling en dito groenstructuren ontstaat een optimale aanhaking op de bestaande dorpsrand. Er is op deze manier sprake van een zachte 'confrontatie' tussen bestaande en nieuwe bebouwing en er ontstaan aantrekkelijke en directe routes voor het langzaam verkeer tussen de plas en Waalre-dorp. De groenstructuur in combinatie met overwegend grondgebonden woningen haken aan op de dorps kwaliteit van Waalre. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd.

### 2.3.4 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017 - 2020

De gemeente Waalre wil (meer) werk maken van duurzaamheid. Het thema duurzaamheid maakte een belangrijk en integraal onderdeel uit van het Coalitieakkoord 2014 - 2018. Het geeft aan dat duurzaamheid in Waalre bestuurlijk veel prioriteit krijgt.

De gemeente Waalre kiest een ambitie in duurzaam bouwen die verder reikt dan het wettelijke kader; de gemeente streeft naar nieuwbouw richting 'Nul op de Meter'. Elke initiatiefnemer van een nieuwbouwproject weet van tevoren dat hij de vraag krijgt hoe hij dat denkt te gaan realiseren.

#### *Trias Energetica*

De Trias Energetica vormt de basis voor het ontwerp van de gebouwde omgeving. Woningen worden optimaal geïsoleerd en in de resterende energievraag wordt zo maximaal mogelijk door duurzaam opgewekte energie voorzien. Dit betekent dat a) de gemeente hiermee in de planvorming hiermee rekening houdt en b) de initiatiefnemer hiermee in de opstalontwikkeling rekening houdt. Het is een wederzijdse verantwoordelijkheid. Gedurende het helen ontwerp-, ontwikkelings- en realisatietraject is het een bespreekpunt.

#### *Materiaalgebruik en afval*

Vanwege noodzakelijk materiaalgebruik voor isolatie en duurzame energie opwekking kan de score op het GPR thema 'milieu' lager uitvallen dan een zeven. Als aangetoond wordt dat er geen andere mogelijkheid is om op het GPR thema 'energie' een tien te halen dan is een lagere score dan een 7 - mits erg goed onderbouwd door de initiatiefnemer- aanvaardbaar. Tijdens de bouwfase zal via de beoordeling van de bouwplaats inrichting en toezicht en handhaving worden gestuurd op gescheiden afval inzamelen.

#### *Fases bouwproject*

In de verschillende fasen van een bouwproject dient voortschrijdend invulling en uitwerking aan duurzaamheid te worden gegeven. Centraal in de werkwijze is dat de gemeente Waalre stuurt op het realiseren van de in de initiatieffase vastgelegde duurzaamheidsambitie. Het overeengekomen publiek privaats stelsel van afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vormt de basis voor de uitwerking en uitvoering van het project. Deze afspraken worden met de beoordeling van de vergunningen getoetst. Als ze akkoord zijn bevonden wordt de stap naar de realisatie gemaakt. In het bouwtoezicht wordt er op toegezien dat de maatregelen ook worden uitgevoerd.

#### *Planspecifiek*

In het stedenbouwkundig plan is met de relatief gunstige zon georiënteerde verkaveling rekening gehouden met deze eis. Voor de toepassing van de bijbehorende duurzaamheidsmaatregelen gelden de volgende ontwerppunten:

- dakpanelen integreren in daksysteem;
- zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakpannen;
- zonnepanelen op platte daken in lage oost-west opstelling;
- dakdoorvoeren worden gebundeld in schoorsteen;
- formaat en plaatsing dakramen afstemmen op zonnepanelen.

#### Duurzaamheid en materiaalgebruik

- toepassing van sedum dakbedekking op platte daken. Dit heeft een gunstig effect op de efficiëntie van de panelen, zorgt voor een vertraagde afvoer van het regenwater, en heeft een gunstige invloed op de levensduur van de dakbedekking.
- toepassing van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink zijn niet toegestaan;
- er mag alleen FSC-goedgekeurd hout gebruikt worden.

#### Duurzaamheid en water

Het hemelwater van de daken en wegen wordt in het plangebied geïnfiltreerd.

#### Duurzaamheid en openbare ruimte

Bij de herziening van het stedenbouwkundig plan is een inspanning gedaan om de centrale bosschage, voornamelijk bestaande uit volgroeide loofbomen, zoveel mogelijk te behouden. Een dergelijke plek is van grote waarde voor de buurt. Het bos draagt bij aan de leefbaarheid, is een leer/speelplek voor kinderen en een verblijfplaats voor vogels en vleermuizen. Deze plek draagt bij aan de duurzaamheidsambitie van het plan.

#### GPR Gebouw

De gemeente heeft via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar afgesproken dat de woningen in het plangebied gerealiseerd worden met de volgende duurzaamheidseisen naar de methodiek van GPR Gebouw:

- Energie: een prestatie van 10;
- Milieu: een minimale prestatie van 7;
- Gezondheid: een minimale prestatie van 8;
- Gebruikskwaliteit: een minimale prestatie van 8;
- Toekomstwaarde: een minimale prestatie van 8.

## **2.4 Conclusies**

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het hierboven genoemde beleid.

### Hoofdstuk 3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de Heistraat in Waalre, ingeklemd tussen de Heistraat en de Fazantlaan. Direct ten noorden van het plangebied is aan de noordzijde van de Heistraat eerder het deelgebied Heistraat Noord (faDe se 1) gerealiseerd. Momenteel is het plangebied in gebruik als weiland en deels als bos en grotendeels onbebouwd.



*Impressie bosperceel aan westzijde plangebied*





*Impressie weiland in plangebied*

Twee bestaande woningen aan de Heistraat (nr. 60 en 62) vallen binnen het plangebied. De paardenstal die in het plangebied aanwezig is, wordt op korte termijn gesloopt.



*Impressie bestaande woning Heistraat 62*

Direct ten zuiden van het plangebied bevinden zich verder drie vrijstaande woningen aan de Fazantlaan.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Algemeen

Aan de noordzijde van Waalre is de nieuwe woonwijk Waalre Noord in ontwikkeling. De eerste fase is al jaren bewoond en nu is ook Heistraat Noord (fase 1 en 2) zo goed als afgerond. De volgende stap is de ontwikkeling van Heistraat Zuid fase 1 'de Boslaantjes'. Dit is een eerste fase van meerdere fasen aan de zuidzijde van de Heistraat. Het is van belang dat de buurt aansluit op de wijk Waalre Noord alsmede op de dorps sfeer van Waalre. Daarom is een integraal plan opgesteld voor zowel stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte alsmede beeldkwaliteitsaspecten voor de architectuur.

Zoals in paragraaf 1.1 Aanleiding aangegeven is er inmiddels vanwege veranderende inzichten (ten opzichte van het stedenbouwkundig plan uit 2009) een nieuw beeldkwaliteitsplan inclusief stedenbouwkundig plan (Ur2d, d.d. 18 december 2017) opgesteld. Dit document dient als basis voor onderhavig bestemmingsplan. De duurzaamheidseisen waaraan het plan moet voldoen zijn eerder besproken in subparagraaf 2.3.4

### 4.2 Uitgangspunten

Voor het plangebied zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd:

1. een gevarieerd dorps karakter door verspringende rooilijnen, afwisselende bouwhoogtes en verschillende woningtypes;
2. een ingetogen architectuurtaal en een gelimiteerd materiaal- c.q. kleurenpalet dragen bij aan de samenhang tussen de delen;
3. de woningen aan de Heistraat en de Fazantlaan sluiten aan bij de bestaande structuur ter plekke;
4. de woningen aan de randen vormen de overgang van het woongebied naar het landschap;
5. het bestaande bosschage in het middengebied blijft grotendeels behouden;
6. de hoofdontsluiting ligt aan de Heistraat, voor voetgangers en fietsers is er een verbinding met de Fazantlaan;
7. waar mogelijk parkeren op eigen terrein, parkeren in openbaar gebied beperken.





Overzicht uitgangspunten stedenbouwkundig plan

## 4.3 Stedenbouwkundig plan

### 4.3.1 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van plangebied sluit aan op de Heistraat, met in zuidelijke richting twee doodlopende woonstraten en vervolgens een eenrichtingsweg rond de groene openbare ruimtes. Een langzaam verkeersroute vormt de verbinding met de Fazantlaan. Deze doet ook dienst als calamiteitenontsluiting.



Stedenbouwkundig plan (november 2018)

Nader bezien bestaat het plan uit een aantal delen:

De randen:

- de zes woningen aan de Heistraat, die een verdere invulling van de aanwezige lintstructuur zijn;
- de solitaire woning aan de Fazantlaan.

Het middengebied bestaat uit drie structuren:

- de rijwoningen en tweekappers aan de woonstraten;
- de vrijstaande woningen als overgang naar de bosrand aan de westzijde en de weide aan de oostzijde;
- de patiowoningen, rijwoningen en tweekappers gegroepeerd rond het bosplein en het groenplein.

#### 4.3.2 Programma

Binnen het plan worden maximaal 65 woningen gerealiseerd in verschillende typen. Aan de Heistraat en de Fazantlaan betreft het voornamelijk vrijstaande woningen, in opdracht van particulieren ontworpen, met een eigen handschrift, maar passend binnen de criteria van het beeldkwaliteitsplan.

De woningen in het binnengebied worden projectmatig ontwikkeld met een herkenbare vormtaal, hebben een gemeenschappelijk materiaalgebruik en een zorgvuldige, sprekende detaillering. De verscheidenheid komt verder voort uit de locaties van de woningen, zoals ligging aan en oriëntatie op het bos of in de woonstraat, en het type, zoals rijwoning, hoekwoning, vrijstaande woning of patiowoning.



Eén van de kenmerken van een dorpsse bouwwijze is de afwisseling van goot- en bouwhoogte van de woningen. In het plangebied is hier gebruik van gemaakt door zowel tussen rij- en hoekwoningen als bij de vrijstaande en geschakelde woningen verschillende goot- en bouwhoogten toe te passen. Deze maximum goot- en bouwhoogtes zijn in het bestemmingsplan overgenomen.

#### 4.3.3 Groenstructuur

De groenstructuur in het plangebied is gebaseerd op het van oudsher aanwezige groen in het gebied. Het betreft vooral enkele bosschages, weiden en houtsingels. Dit groen geeft de wijk een eigen identiteit en karakter zodat 'de Boslaantjes' duidelijk herkenbaar is binnen Waalre Noord. Daarnaast draagt het groen bij aan een prettig beeld en comfortabel verblijfsklimaat.

##### *Buurtontsluitingsweg*

Vanaf de Heistraat begeleidt een eenzijdige laanbeplanting bestaande uit bomen van de eerste grootte in een brede grasberm de buurtontsluitingsweg van het plangebied. De laanbeplanting ondersteunt de functie van deze weg, die het verkeer uit en naar de buurt verzorgt. Het is voor de oriëntatie belangrijk dat de weg goed herkenbaar is ten opzichte van de woonstraten.

##### *Woonstraten*

Het groen in de woonstraten is informeel van aard. De erfafscheiding wordt gevormd door lage hagen, bomen komen incidenteel voor in een grasberm en dragen bij aan een aantrekkelijk groen beeld. De woonstraten krijgen een dorps profiel, het niveauverschil tussen rijbaan, groenstrook en voetpad is klein.

In de woonstraten is een eenzijdig trottoir aanwezig en vindt langsparkeren plaats in vakken. In een enkele straat wordt haaks geparkeerd waarbij het beeld verzacht wordt door een boom. Daarnaast vindt het merendeel van het parkeren plaats in twee parkeerhoven die door een lage haag omgeven worden.

De twee doodlopende woonstraten krijgen aan het eind een verbijzondering door middel van een groene verbreding (gras) met een meerstammige boom als markante blikvanger (bloesem, herfstkleur).

#### *Randen van de wijk*

De rand van de wijk aan de westzijde vormt de overgang naar het hier gelegen bosschage. Het bos mag beleefbaar zijn tot ver in de wijk, een bestaande uitloper van dit bos wordt dan ook opgenomen in de verkaveling en maakt onderdeel uit van het openbaar groen in de buurt.

Aan de oostzijde van de wijk vormt een grasweide de overgang naar de aangrenzende houtsingel en akkers. Deze wordt, net als het bosschage, middels een uitloper opgenomen in de verkaveling. De erfafscheidingen aan beide randen van de wijk dienen een duidelijk begrensd te worden door een gaashekwerk met haag.

#### *Fiets- en wandelroutes*

Twee nieuwe wandelpaden verbinden het plangebied met het bos en de fruittuin aan de Bleeck. De plek tussen de kruising van paden vormt een mooie locatie voor een avontuurlijke informele speelplek in het bos.

### **4.3.4 Verkeer & parkeren**

#### *Verkeer*

De hoofdas van plangebied, in het verlengde van de Heidonk, ontsluit het plangebied direct op de Heistraat. Alleen voor langzaamverkeer is er in het verlengde van de hoofdas een verbinding met de Fazantlaan. Deze laatste verbinding doet ook dienst als calamiteitenontsluiting.

Alle wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. De Heistraat zal ter plaatse van het plangebied worden ingericht met fietssuggestiestroken.

#### *Parkeren*

Het parkeren geschiedt deels in het openbaar gebied en deels op het eigen terrein. Parkeren in de openbare ruimte vindt grotendeels plaats in twee parkeerkoffers ingepakt door middel van haagbeplanting. Hiermee wordt voorkomen dat auto's het straatbeeld domineren.

De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte per woning voor rijwoningen. Voor halfvrijstaande woningen (twee-aaneen) vrijstaande woningen hoekwoningen aan een rij geldt een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen op eigen kavel en 0,5 parkeerplaats in de openbare ruimte. De patiowoningen hebben een parkeernormen van 1,0 parkeerplaats op eigen kavel en 1,1 parkeerplaats in de openbare ruimte.

Qua parkeren wordt voor de nieuw te bouwen woningen uitgegaan van drie aparte deelgebieden:

#### **Woningen Lintbebouwing Heistraat**

	<i>Aantal</i>	<i>Norm openbaar</i>	<i>Norm eigen terrein</i>	<i>Norm totaal</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>	<i>Waarvan openbaar</i>	<i>Waarvan eigen terrein</i>
Woningen Heistraat	6	0,5	2,0	2,5	15,0	3,0	12,0

In totaal worden er 4 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in de Heistraat en 12 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voor dit deel van het plangebied aan de normen voldaan.

#### **Vrijstaande woning Fazantlaan**

	<i>Aantal</i>	<i>Norm openbaar</i>	<i>Norm eigen terrein</i>	<i>Norm totaal</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>	<i>Waarvan openbaar</i>	<i>Waarvan eigen terrein</i>
Woning Fazantlaan	1	0,5	2,0	2,5	2,5	0,5	2,0

In totaal wordt er 1 openbare parkeerplaats gerealiseerd in de Fazantlaan en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarmee wordt voor dit deel van het plangebied aan de normen voldaan.



**Middengebied**

	<i>Aantal</i>	<i>Norm openbaar</i>	<i>Norm eigen terrein</i>	<i>Norm totaal</i>	<i>Parkeerbehoefte</i>	<i>Waarvan openbaar</i>	<i>Waarvan eigen terrein</i>
Rijwoningen	18	1,7	-	1,7	30,6	30,6	-
Hoek aan rijwoning	4	0,5	2,0	2,5	10,0	2,0	8,0
(Half)vrijstaande woningen (twee-aaneen)	28	0,5	2,0	2,5	70,0	14,0	56,0
Patiowoningen	8	1,1	1,0	2,1	16,8	8,8	8,0
<b>Totaal</b>	<b>58</b>				<b>127,4</b>	<b>55,4</b>	<b>72,0</b>

In totaal worden er 63 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in het middengebied en 68 parkeerplaatsen op eigen terrein. In totaal zijn er daarmee 131 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voor dit deel van het plangebied aan de normen voldaan.

**Bestaande woningen Heistraat**

De twee bestaande woningen aan de noordoostzijde van het plangebied staan beiden op forse percelen. Daarom kan gemakkelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte van  $2 \times 2,5 = 5,0$  parkeerplaatsen, waarvan 4,0 parkeerplaatsen op eigen terrein, worden voorzien.

**4.4 Beeldkwaliteit**

De beeldkwaliteit van het plan Waalre Noord wordt bepaald door de combinatie van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding) wordt opgenomen waar gebouwd mag worden, welke woningtypen waar gerealiseerd mogen worden, hoeveel woningen gebouwd mogen worden, etc. Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan (onderdeel van Stedenbouwkundig en inrichtingsplan) fungeert als welstandstoetsingskader.

Het beeldkwaliteitsplan nodigt architecten uit om het stedenbouwkundig plan verder vorm en inhoud te geven en heeft als doel:

- een samenhangende en herkenbare woonbuurt te realiseren, die aansluit op eerdere fasen, maar daar tegelijkertijd subtiel van kan verschillen;
- een goede afronding van de bebouwing aan de waterkant te maken;
- een minimum kwaliteitsniveau te verzekeren en uitnodigen tot méér.

De openbare ruimte is dragend. Het sterke groene kader brengt de verschillende typologieën en architectuuruitingen bijeen en smeedt ze tot een geheel. De hoogwaardige architectuur draagt hieraan bij. Het omliggende landschap van bos en water geldt als belangrijke inspiratiebron.

In het beeldkwaliteitsplan is het plangebied opgedeeld in verschillende deelgebieden. Binnen deze deelgebieden worden verschillende sferen nagestreefd, te weten het lint, het middengebied, de bosrand & de weide en de patio's.

De Boslaantjes krijgt, als onderdeel van Waalre Noord, een dorps karakter. Dit wordt bereikt door verspringende voorgevelrooilijnen, nokhoogtes en goothoogtes. Voortuinen die afwisselend aan trottoirs of grasbermen grenzen, variatie in woningtypes, en 'groene' wegprofielen.

Het architectonisch beeld is overwegend traditioneel, met plaatselijk gelegenheid voor eigentijdse invullingen. De Boslaantjes wil familie zijn van de andere buurten, maar dan wel als 'neven en nichten', met een zelfde aandacht voor de architectuur, sprekende detaillering en materiaalgebruik. Om deze reden heeft één beeldtaal en een gelimiteerd kleurenpalet de voorkeur.

*het lint*

De woningen aan het lint aan de Heistraat spiegelen zich qua architectuur en materialisatie aan hun overburen en zijn daarbij los te zien van het achterliggende gebied. De gevels worden opgetrokken in roodkleurige baksteen, met geschilderde houten delen als aanvulling. De boerderijwoningen zijn wit gekeimd. De daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische pannen.



*het middengebied*

Het middengebied kent een beperkt licht kleurenpalet, de variatie wordt hier voornamelijk bereikt door variatie in voorgevelroolijnen, de bouwhoogtes en het gebruik van lichtgekleurde houten gevelpanelen. De verschillende types in dit gebied dragen mede bij aan een afwisselend straatbeeld.



*de bosrand & de weide*

Het middengebied wordt als het ware ingesloten door de vrijstaande woningen aan de bosrand en de weide. Dit idee wordt versterkt door donkerder metselwerk voor de woningen aan bosrand en weide, en een duidelijk lichtere kleur voor de woningen in het middengebied.

De vrijstaande woningen aan de bosrand & de weide vormen de overgang naar de bebouwing naar het middengebied. Aan de bosrand & de weide past een meer gedempte sfeer, met overwegend donkerkleurige bakstenen. Er is tevens ruimte voor houten panelen in lichtgekleurde of witte houten delen. De daken worden afgedekt met donkerkleurige of rode keramische pannen.

*de patio's*

De zuidrand van het gebied wordt gevormd door een ensemble van acht patiowoningen. Het metselwerk is bronskleurig tot donker, met naturekleurige houten geveldelen. De patiowoningen hebben een sedum dakbedekking. Variatie van het gevelbeeld wordt verder bereikt door asymmetrische verspringingen in de voorgevelrooilijn, afwijkende gevelindelingen en geringe hoogteaccenten. Het ensemble eindigt bij de vrijstaande woning aan de bosrand, die als scharnierpunt in materiaalgebruik past bij de patio's, maar in architectuur en grootte refereert naar de overige woningen in de bosrand.



## Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten

### 5.1 Verkeer

De gemeente Waalre heeft het voornemen om uiteindelijk circa 600 woningen te ontwikkelen in Waalre Noord. Om inzicht te krijgen in wat de gevolgen van het ontwikkelen van de nieuwbouw op de bestaande verkeersdruk, heeft de gemeente een rapport op laten stellen (DHV, nr. GO/CBe/AmB/V-1462, d.d. juni 2005) waarin onderzoek is gedaan naar de effecten van woninguitbreiding en infrastructurele maatregelen.

Het rapport heeft inzichtelijk gemaakt in welke mate de ontwikkeling van Waalre Noord bijdraagt aan de toekomstige verkeersproblemen in de omgeving. Daarnaast zijn de effecten van enkele infrastructurele maatregelen rondom Waalre in beeld gebracht. Dit is onderzocht middels het doorrekenen van verschillende verkeersmodellen. De verschillende varianten zijn met elkaar vergeleken. Voor elke variant is inzichtelijk gemaakt waar toe- en afnamen plaatsvinden als gevolg van de te nemen maatregel ten opzichte van de uitgangssituatie.

Uit het verkeerskundige onderzoek blijkt dat de afwikkeling van het verkeer bij een toename van in totaal 600 woningen in Waalre Noord, waaronder het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, goed afgewikkeld kan worden.

### 5.2 Bodem

#### 5.2.1 Regelgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd, dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). De Wet bodembescherming heeft betrekking op landbodems; waterbodems vallen onder de Waterwet. Op grond van de Woningwet en de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de vraag of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel. Het vaststellen van de bodemkwaliteit wordt bij het opstellen/wijzigen van een bestemmingsplan dan ook alleen van belang geacht voor de locaties waar ontwikkelingen gepland zijn (zoals functiewijzigingen, bouwen, graven/ophogen).

#### 5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

*Verkennd bodemonderzoek centraal deel plangebied*

Er is een verkennend bodemonderzoek (Milon bv, nr. 20161932-1, d.d. 10 februari 2017) uitgevoerd in het plangebied.



Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde concentraties barium, zink en cadmium aangetroffen en een sterk verhoogde concentratie minerale olie. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De sterk verhoogde olieconcentratie komt niet overeen met de verwachting van het vooronderzoek en ook het ontbreken van enige zintuiglijke waarneming (zoals olie-waterreactie) maakt dat er sterke twijfels zijn over de juistheid van de olieconcentratie. Na navraag bij het laboratorium of er in de uitgevoerde procedure fouten zijn gemaakt blijkt dit niet het geval te zijn. Besloten is een herbemonstering uit te voeren en het grondwater te analyseren op minerale olie. Wederom worden zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen die zouden kunnen duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Specifiek wordt opgemerkt dat er geen olie-water reactie is waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat er een licht verhoogde concentratie minerale olie wordt aangetroffen. Omdat deze waarde past bij de verwachting en de zintuiglijke waarnemingen kan hiervan worden uitgegaan.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit van de locatie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een paardenstal aanwezig met mogelijk een asbesthoudend dak. Deze paardenstal is uitgevoerd zonder goot. Ter plaatse van de paardenstal moet nog een verkennend asbestonderzoek in grond worden uitgevoerd (zie hierna voor de resultaten van dat onderzoek naar asbest in de bodem).

*Verkennend bodem- en asbestonderzoek: deelgebied Heistraat en Fazantlaan*

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Milon bv, nr. 20161932-3, d.d. 26 juli 2017) uitgevoerd ter plaatse van a) de beoogde locatie van de woningen aan de Heistraat en de beoogde locatie van de vrijstaande woning aan de Fazantlaan.

De grond rond de paardenstal is onderzocht op asbest volgens de NEN 5707 strategie voor een heterogeen verdachte locatie. De bovengrond van de aanvullende locaties (lint Heistraat en solitaire woning Fazantlaan) zijn onderzocht volgens NEN-5740 onverdachte niet-lijnvormige locatie.

- Analytisch zijn in de bovengrond geen van de onderzochte parameters in een verhoogd gehalte aangetroffen;
- In het samengesteld mengmonster is een gewogen asbestgehalte van 2,8 mg/kg d.s. aangetoond.

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft een goed beeld van de bodemkwaliteit van de locatie van de bovengrond. Het aangetroffen gehalte asbest in de bodem vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

*Verkennend bodemonderzoek noordwesthoek*

Er is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy bv, nr. 2999.006.D2, d.d. 1 oktober 2018) uitgevoerd in het noordwesten van het plangebied.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

*A: gehele terrein*

De bovengrond is ter plaatse van boring A06 (traject 0,0 - 0,5 m -mv) zwak kolengruishoudend. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. De ondergrond is licht verontreinigd met PCB. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Voor deze PCB-verontreiniging heeft Econsultancy (vooralsnog) geen verklaring.

*B: noordwestelijke perceelsgrens*

De bovengrond is ter plaatse van boring B01 (traject 0,0 - 0,5 m -mv) zwak kolengruishoudend. De bovengrond is niet verontreinigd met zware metalen. Na herbemonstering van B01 is de zwak kolengruishoudende bodem niet (meer) aangetroffen. Na analyse is géén verontreiniging met PAK geconstateerd.

*C: voormalige ondergrondse tank*

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch zijn eveneens géén verontreinigingen vastgesteld.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocatie A als 'onverdacht' kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocaties B en C als 'verdacht' dienen te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen vastgoed transactie van de onderzoekslocatie en de voorgenomen nieuwbouw.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

#### *Zinkassen*

In de periode 7 juli 2010 tot en met 8 april 2011 is er onder een deel van de wegen in Waalre Noord een bodemsanering uitgevoerd, omdat uit eerder onderzoek is gebleken dat ten gevolge van het toepassen van zinkassen in het verleden een bodemverontreiniging met zware metalen was ontstaan.

Uit het rapport 'Evaluatie bodemsanering zinkassen' (Geofox - Lexmond, nr. 20101386/MKLI, d.d. 22 september 2011) blijkt dat het controlemonster ter hoogte van het plangebied (Heistraat) voldoet aan de terugsaneerwaarde maar niet aan de achtergrondwaarde. Op basis van de uitgevoerde sanering kan resumerend gesteld worden dat de verontreiniging binnen de perceelgrenzen van de saneringslocatie, in grote lijnen conform ontgravingsplan, verwijderd is tot het niveau behorend bij de verbijzonderde bodemfunctieklasse 'wonen met moestuin'. Dit komt overeen met de bevindingen van Econsultancy in het verkennend bodemonderzoek (dat zij uitgevoerd hebben aan de noordwestzijde van het plangebied).

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.3 Geluid**

### **5.3.1 Regelgeving**

Belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Overeenkomstig de Wgh zijn (spoor-)wegen en industrieterreinen waar zich grote lawaaimakers kunnen vestigen voorzien van zones. Het gebied binnen deze zones geldt als akoestisch aandachtsgebied waar een toetsing uitgevoerd moet worden. Daarbij beperkt de Wgh zich tot een toetsing ter plaatse van zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Dit zijn onder andere woningen, onderwijsgebouwen, gezondheidszorggebouwen, kinderdagverblijven, woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonboten.

Voor de geluidsgevoelige gebouwen en terreinen die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag (meestal Burgemeester en Wethouders) (maatwerk)grenswaarden bepaalt. De terminologie die de wet hiervoor hanteert is: ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De getalsmatige invulling van deze grenswaarden voor nieuwe of bestaande geluidsgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort. Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen.

De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit wanneer de betreffende gronden/gebouwen voor een geluidsgevoelige functie in een geluidszone zijn gelegen. Onder bepaalde voorwaarden is een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde mogelijk (tot de maximaal toelaatbare geluidsbelasting). Hiervoor moet een "hogere waarde procedure" worden doorlopen door het college van burgemeester en wethouders. Een uitzondering waar toetsing aan de grenswaarden niet hoeft, is wanneer een geluidsgevoelig gebouw een zogenoemde 'dove' gevel heeft. Een 'dove gevel' is een bouwkundige constructie:

- waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een bepaalde geluidwering;
- waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

Bij ontheffing van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan (in het kader van de omgevingsvergunning) een nader akoestisch onderzoek noodzakelijk zijn ten behoeve van het woon-

en leefklimaat in de woning. De karakteristieke geluidwering van de gevel moet voor nieuwbouw zodanig zijn dat wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, zijnde het verschil tussen de geluidsbelasting op de gevel en het gewenste binnenniveau met een minimum van 20 dB.

#### *Regelgeving*

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven, 30-km/uur-gebieden en wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart blijkt dat de geluidsbelasting op 10 m uit de meest nabij gelegen wegas 48 dB of minder bedraagt.

Bij vaststelling van een bestemmingsplan moet voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie navolgende tabel.

Aantal rijstroken	Zonebreedte	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

*Overzicht zonebreedtes (vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg)*

De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke (voorkeurs)grenswaarde 48 dB.

### **5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Het plangebied is gelegen net buiten de onderzoekszone van de Onze Lieve Vrouwedijk (50 km/uur). De overige wegen rondom het plangebied (Fazantlaan en Heistraat) kennen een snelheidsregime van 30 km/uur en lopen dood aan de oostzijde of gaan over in een onverhard zandpad.

Mede door de aanwezigheid van een rotonde in de Onze Lieve Vrouwedijk ter plaatse van de entree van de wijk, waardoor de rijsnelheid ter plaatse wordt geremd, en de afscherpende woningbouw direct langs de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk, kan gesteld worden dat er geen nader akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

Los hiervan is eerder in het kader van het bestemmingsplan 'Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2' onderzoek verricht (Econsultancy, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Plangebied Heistraat Noord Fase 2 te Waalre in de gemeente Waalre', nr. 16023132, 21 april 2016). Uit de berekeningsresultaten bleek dat:

- de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB ten gevolge van de Heistraat niet wordt overschreden;
- de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de Heistraat niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de Heistraat niet noodzakelijk is.

Een nader akoestisch onderzoek voor onderhavig bestemmingsplan is daarmee niet noodzakelijk.

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.4 Milieuzonering

### 5.4.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een milieukundig onderzoek uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom moet aandacht worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken. Datzelfde geldt uiteraard ook voor de situatie dat inrichtingen en/of bedrijven wijzigen in de nabijheid van bestaande gevoelige functies.

Via de milieuwetgeving wordt milieuhinder zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijven en inrichtingen die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, moeten een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer of moeten middels een melding aantonen dat zij aan de hierin gestelde richtwaarden kunnen voldoen. De gestelde richtwaarden zijn veelal vertaald in minimale afstanden tussen de inrichtingen waar activiteiten plaatsvinden en de milieugevoelige functies in de directe omgeving. Behalve van de aard en omvang van een bedrijf of inrichting, is deze mede afhankelijk van de omgevingskarakteristiek. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor bijvoorbeeld drukke woonwijken of een gemengd gebied.

Voor het vaststellen van de genoemde minimum richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype rustige woonwijk, rustig buitengebied	Richtafstand omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

*Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'*

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk. Indien niet aan de richtafstanden wordt voldaan, is een nadere beschouwing danwel onderzoek nodig.

### 5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die hinder kunnen geven c.q. het woon- en leefklimaat aantasten van de te realiseren woningen. Andersom heeft het nieuwe woongebied dus ook geen belemmerende werking op bedrijven of inrichtingen.

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 Regelgeving

Op 15 november 2007 is de wijziging van de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wet vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Als aannemelijk kan worden gemaakt dat aan één of meerdere van de bovengenoemde criteria wordt voldaan, kan het project zonder toetsing aan de gestelde grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

In de Ministeriële regeling 'niet in betekende mate bijdragen' zijn voor verschillende categorieën van projecten grenzen gesteld aan de projectomvang, waaronder een project met zekerheid NIBM bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden. De zones worden afgemeten vanaf de rand van de weg. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

### 5.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 65 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal woningen valt ruimschoots binnen de grenswaarden van NIBM. Er is geen sprake van de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningsplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. De wet beschrijft in artikel 3 de maximale norm voor geurbelasting van een veehouderij ten opzichte van een gevoelig object in vier situaties, zie onderstaande tabel.

		<i>Concentratiegebied</i>	<i>Niet-concentratiegebied</i>
<i>Binnen bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 3 ouE/m <sup>3</sup>	maximum 2 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 100 m t.o.v. geurgevoelig object
<i>Buiten bebouwde kom</i>	diercategorieën Rgv	maximum 14 ouE/m <sup>3</sup>	maximum 8 ouE/m <sup>3</sup>
	andere diercategorieën	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object	minimum 50 m t.o.v. geurgevoelig object

#### *Geurnormen Wgv*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

In de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is de wijze vastgelegd waarop:

- de geurbelasting wordt bepaald;
- de afstand tussen veehouderij en geurgevoelig object) wordt gemeten.

#### *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 zijn agrarische activiteiten onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit gebracht. In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Voor de veehouderijen is aangesloten bij de systematiek uit de Wgv, dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen een maximaal toegestane geurbelastingen geldt (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) en in andere gevallen vaste afstandseisen gelden (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundervee).

#### *Geur bij niet-agrarische bedrijven*

Het voorkomen van (nieuwe) geurhinder is het algemene uitgangspunt in het rijksbeleid. Dit uitgangspunt is uitgewerkt in het landelijk informatiedocument 'Handleiding Geur Industrie' en beschrijft de methodiek voor de bepaling van het aanvaardbaar hinderniveau voor geur ten gevolge van bedrijfsmatige activiteiten. Vanwege het lokale aspect van geurhinder is de hoogte van het aanvaardbaar hinderniveau niet landelijk vastgelegd. Het bevoegd gezag moet daar een eigen afweging in maken.

## 5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Regelgeving

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. Het beleid rondom externe veiligheid is vastgelegd in circulaire, regelingen, AMvB's en wetten.

In Nederland worden twee maten gehanteerd voor externe veiligheidsrisico's, namelijk het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Bij het *plaatsgebonden risico (PR)* gaat het om de kans per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicovolle inrichting of transportas bevindt. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven als een contour rondom de risicovolle inrichting of de transportas.

Het *groepsrisico (GR)* is de cumulatieve kans dat een (werkelijk) aanwezige groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de zogenaamde 1 %-letaliteitsgrens; de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1 % van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf (invloedsgebied).

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan moet de externe veiligheid worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

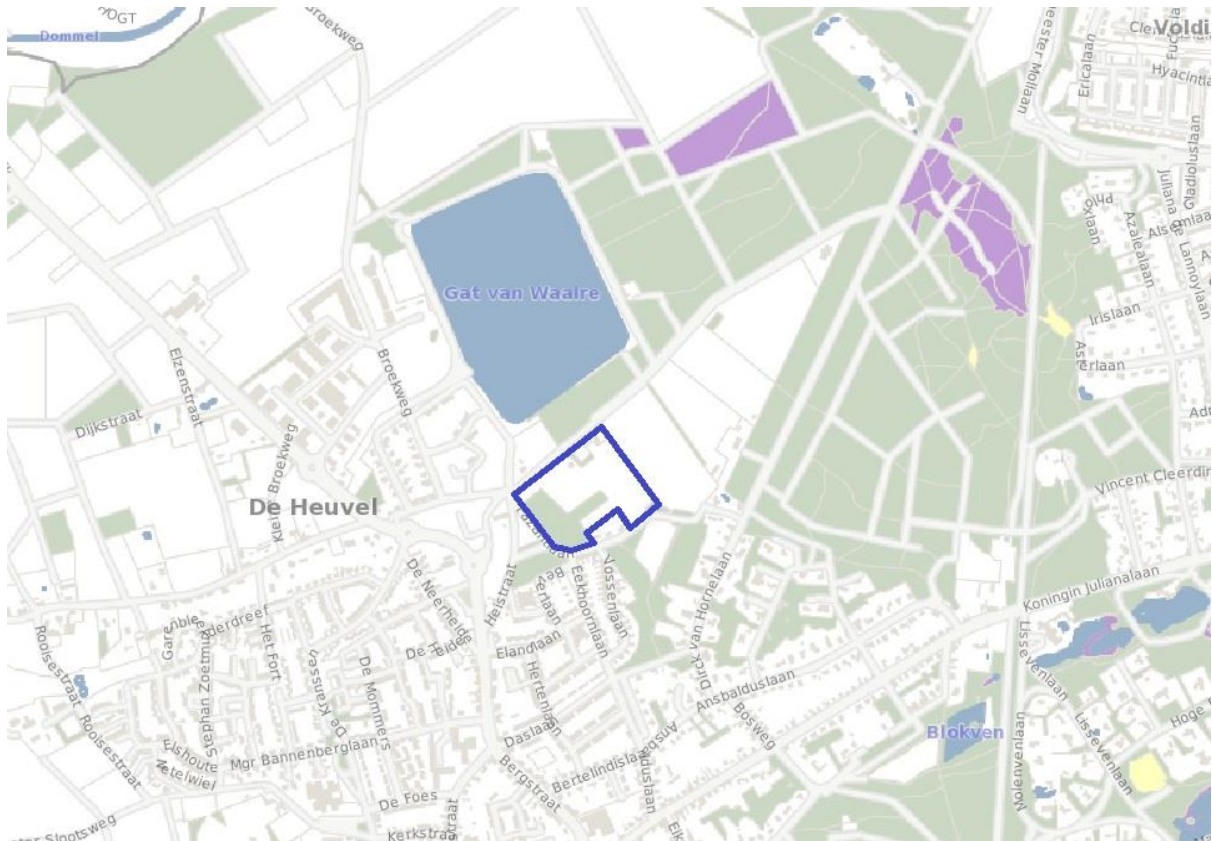
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de Wet basisnet in werking getreden. De Wet basisnet voorziet in een wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen ('Wvgs') ter verankering van een landelijk basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het basisnet is een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen waaraan een bepaalde risicoruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt toegekend. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, moet de minister maatregelen nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd. Gelijktijdig met de Wet Basisnet zijn ook andere regelingen in werking getreden zoals de wijziging van het Besluit vervoer gevaarlijke stoffen (Bvgs), de Regeling basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een aandachtsgebied gedefinieerd waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden (200 m). Buiten deze zone hoeft in het invloedsgebied alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (beperkte verantwoording).



## 5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Op navolgende afbeelding is een uitsnede weergegeven van de provinciale risicokaart. Hierop is informatie weergegeven ten aanzien van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes en buisleidingen:



*Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering, Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of objecten danwel routes van gevaarlijke stoffen, die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de personen die zich in het plangebied bevinden.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Regelgeving

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Het gaat om de volgende beschermingsregimes:

1. Vogels (paragraaf 3.1): alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
2. Dieren en planten (paragraaf 3.2): alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
3. Overige soorten (paragraaf 3.3): soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.



De verboden en afwijkingmogelijkheden die zijn opgenomen in de paragrafen 3.1 en 3.2, zijn direct overgenomen uit de genoemde richtlijnen en verdragen. Deze bepalingen zijn dus ook uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit deze richtlijnen en verdragen. De bepalingen in paragraaf 3.3 zien op de 'overige soorten' die zijn genoemd in de bijlagen A en B bij de Wnb. Laatstgenoemde groep is te vergelijken met de Tabel 2-soorten uit de Flora- en faunawet.

<p><b>Artikel 3.1. Verboden m.b.t. van nature in Nederland in het wild levende vogels.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Nesten, rustplaatsen en eieren opzettelijk te vernielen of te beschadigen of nesten van vogels weg te nemen.</li> <li>3. Eieren van vogels te rapen en deze onder zich te hebben.</li> <li>4. Vogels opzettelijk te storen.</li> </ol> <p>Het verbod, bedoeld in het vierde lid, is niet van toepassing indien de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort.</p>
<p><b>Artikel 3.5. Verbodsbepalingen ten aanzien van soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het is verboden in het wild levende dieren van deze soorten in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>2. Het is verboden dieren als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te verstoren.</li> <li>3. Het is verboden eieren van dieren als bedoeld in het eerste lid in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen.</li> <li>4. Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze dieren te beschadigen of te vernielen.</li> <li>5. Het is verboden planten van soorten uit de Habitatrichtlijn of het Verdrag van Bern in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>
<p><b>Artikel 3.10. Verbodsbepalingen t.a.v overige soorten (plant- en diersoorten).</b></p> <p>Het is verboden om:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>c) In het wild levende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en kevers van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel A1, bij deze wet, opzettelijk te doden of te vangen.</li> <li>d) De vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren als bedoeld in onderdeel a opzettelijk te beschadigen of te vernielen.</li> <li>e) Vaatplanten van de soorten, genoemd in de bijlage, onderdeel B2, bij deze wet, in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.</li> </ol>

#### *Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

De Wnb brengt voor de bescherming van soorten in ieder geval de volgende drie voor de praktijk belangrijke wijzigingen met zich:

1. Allereerst is onder de Wnb niet langer de minister van Economische Zaken, maar zijn Gedeputeerde Staten van de provincies het bevoegd gezag voor het verlenen van ontheffingen.
2. Ten tweede kunnen de in de praktijk gehanteerde "tabelsoorten" niet langer gebruikt worden. In plaats daarvan wordt met de nieuwe indeling van de Wnb gewerkt.
3. Tot derde is de inhoud van de verboden en de ontheffingsgrondslagen gewijzigd.

In de Wet natuurbescherming zijn de bevoegdheden van het rijk (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO)) aan de provincies overgedragen. Zij maken dan de afwegingen voor de vergunningen en ontheffingen. De beschermde status van soorten kan per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Onder de Wet natuurbescherming geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. De zorgplicht houdt in dat werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of maatregelen genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

#### **5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

Er is een quickscan flora en fauna (Staro Natuur en Buitengebied, nr. 18-0120, d.d. juni 2018) uitgevoerd in het plangebied.

### *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt op circa 1,5 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux'. Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat als gevolg van de voorgenomen plannen effecten optreden door geluid, trilling en licht. Uit een berekening van de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uitgevoerd in het rekenprogramma Aerius calculator blijkt dat er geen significante toename van depositie te verwachten is aangezien de berekening geen berekende waarde geeft voor depositie op een Natura 2000-gebied. Hiermee is aangetoond dat ten aanzien van het aspect Natura 2000 de Wet natuurbescherming de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Het plangebied ligt op ongeveer 150 m afstand van het Natuurnetwerk Brabant. De voorgenomen plannen zullen het voortbestaan van het natuurbeheertype Droog bos met productie niet in de weg staan. Zodoende is het uit te sluiten dat negatieve effecten optreden ten aanzien van het NNB.

### *Beschermde soorten*

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die zijn beschermd onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

#### Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. Als het verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot en met half juli. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Het bosperceel blijft geschikt als broed- en foerageergebied en in de nieuwe situatie kunnen de tuinen van de nieuwe woningen als zodanig functioneren. Zodoende treden geen negatieve effecten op ten aanzien van broed- en foerageergebied van algemene vogelsoorten.

De aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten en vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels in het plangebied is uit te sluiten.

Het plangebied vormt mogelijk onderdeel van het grotere leef- en foerageergebied van steen- en/of kerkuil. In de omgeving blijven soortgelijke weilanden aanwezig die eveneens als leef- en foerageergebied voor deze uilen kunnen dienen. De voorgenomen ontwikkeling zal zodoende geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van het grotere leef- en foerageergebied van steen- en/of kerkuil.

#### Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. In de omgeving van het plangebied blijft geschikt foerageergebied behouden. Daarnaast blijft het plangebied geschikt als foerageergebied, zowel in de uitvoeringsfase als in de eindfase. De voorgenomen ontwikkeling heeft zodoende geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen.

De paardenstal biedt geen mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. In de bomen binnen het plangebied zijn geen holtes aanwezig die geschikt zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen.

#### Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

De voorgenomen plannen hebben een negatief effect op het landhabitat van de algemene amfibieënsoort gewone pad van §3.3 van de Wet natuurbescherming en de mogelijk voorkomende Alpenwatersalamander, eveneens van §3.3 van de Wet natuurbescherming. Voor de algemene amfibieënsoort gewone pad geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen.

Het is niet uit te sluiten dat Alpenwatersalamander in de weilanden van het plangebied landhabitat heeft. Het bosperceel kan als overwinteringshabitat functioneren. Om negatieve effecten ten aanzien van Alpenwatersalamander te voorkomen kan aantoonbaar gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode, bijvoorbeeld de Gedragscode Ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van Vereniging Stadswerk. Hierin staat aangegeven dat werkzaamheden aan het bosperceel (overwinteringshabitat) buiten de overwinteringsperiode van de Alpenwatersalamander uitgevoerd moeten worden. De overwinteringsperiode van deze soort loopt van november tot en met februari.

Werkzaamheden, zoals verwijderen grasvegetatie ten behoeve van bouwrijp maken, aan (delen van) de weilanden veroorzaken de minste verstoring voor de Alpenwatersalamander als ze worden uitgevoerd in de periode dat de soort hier niet verblijft of mobiel genoeg is om te vluchten. Dit betekent dat werkzaamheden aan (delen van) de weilanden, zoals verwijderen grasvegetatie ten behoeve van bouwrijp maken, uitgevoerd dienen te worden in de periode november tot en met februari (overwinteringsperiode, soort verblijft mogelijk in bosperceel) en/of april tot en met juli (voortplantingsperiode, soort verblijft in het water) en/of september tot en met oktober (tussen voortplantings- en overwinteringsperiode, soort is mobiel). Wanneer de grasvegetatie van (delen van) de weilanden is verwijderd, dan vormen deze terreinen geen geschikt leefgebied meer voor Alpenwatersalamander. Voor verdere werkzaamheden gelden dan geen beperkingen ten aanzien van deze soort.

Het plangebied is voor een aantal grondgebonden zoogdieren bosmuis, dwergmuis, egel, haas, huisspitsmuis, konijn, ree en vos van §3.3 van de Wet natuurbescherming geschikt als (onderdeel van hun) leefgebied. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet noodzakelijk om mitigerende maatregelen te nemen voor deze zoogdiersoorten. Mogelijk behoort het bosgebied tot het leefgebied van eekhoorn (§3.3 wnb). Om negatieve effecten te voorkomen dient kort voorafgaand aan het eventueel kappen van bomen binnen het bosperceel te worden geïnspecteerd of zich hierin nesten van eekhoorn bevinden. Het bosperceel binnen het plangebied behoort mogelijk tot het leefgebied van bunzing en wezel (beide §3.3 wnb). Aangezien het bosperceel behouden blijft, zullen deze soorten voldoende leefgebied in het plangebied houden en treden geen negatieve effecten op.

Soort(groep)	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Maatregelen
Gewone pad	§3.3 wnb	Landhabitat	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Alpenwatersalamander	§3.3 wnb	Land- en/of winterhabitat	Ja	Nee, mits werken volgens gedragscode	Werkzaamheden bosperceel maart t/m okt. Werkzaamheden weilanden nov t/m feb, apr t/m jul en/of sept t/m okt.
Grondgebonden zoogdieren	§3.3 wnb	Leef- en foerageergebied	Ja	Nee, algehele vrijstelling	-
Eekhoorn	§3.3 wnb	Leefgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Te kappen bomen vooraf inspecteren op nesten
Bunzing en wezel	§3.3 wnb	Leefgebied	Nee	-	-
Vleermuizen	§3.2 wnb	Foerageergebied	Nee	-	-
Vogels	§3.1 wnb (nest niet jaarrond beschermd)	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen en/of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen
Steenuil/kerkuil	§3.1 wnb (nest jaarrond beschermd)	Leef- en foerageergebied	Nee	-	-

*Waarde bosperceel*

Het bosperceel heeft een uniforme leeftijdsopbouw. Mede hierdoor is het bos relatief soortenarm en ontbreekt structuurvariatie. De aanwezige boom-, struik- en kruidensoorten zijn algemeen voorkomende soorten.

Geconcludeerd kan worden dat de natuurwaarden van het bosperceel gering zijn, maar dat het wel van belang is voor de plant- en diersoorten die er voorkomen. Vooral de randzone heeft waarde voor vogels en als foerageergebied voor vleermuizen. Het is daarom aan te raden een nieuwe randzone met struiken te ontwikkelen.

*Omvang en locatie boscompensatie*

De compensatie die voortvloeit uit de ontwikkeling van Waalre Noord zal gerealiseerd worden binnen de integrale gebiedsontwikkeling 'Dommeldal de Hogt'. Deze voorziet in de transformatie van het buitengebied rondom verkeersknooppunt 'de Hogt', net ten noorden van de te realiseren woonwijk Waalre Noord. Doelen van het project zijn de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), landbouwkundige structuurverbetering en verbetering van de recreatieve structuur. Aanvullend wordt met het integraal gebiedsplan Dommeldal de Hogt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het NNB) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Daarnaast wordt beoogd het toevoegen van meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied. De boscompensatie van dit bestemmingsplan voorziet in het creëren van een ecologische verbinding en het creëren van die diversiteit. De percelen waarop deze boscompensatie is voorzien zijn volledig in handen van de gemeente Waalre. Hier kan op korte termijn over worden beschikt en tot aanleg worden overgegaan.



*Kaart gebiedsontwikkeling 'Dommeldal de Hogt'*

In artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming is opgenomen dat in geval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, met uitzondering van het periodiek vellen van vriend- of hakhout, of anderszins teniet is gegaan, de rechthebbende zorg draagt voor het op bosbouwkundig verantwoorde wijze herbeplanten van dezelfde grond binnen drie jaar na het vellen of tenietgaan van de houtopstand. Provinciale staten kunnen bij verordening regels stellen over de bosbouwkundig verantwoorde wijze van herbeplanting, bedoeld in het eerste lid. Gedeputeerde staten kunnen op basis van artikel 4.5 van de Wet natuurbescherming ontheffing verlenen van artikel 4.3, eerste en tweede lid, ten behoeve van herbeplanting op andere grond, indien de herbeplanting voldoet aan bij provinciale verordening gestelde regels.

In de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant zijn in artikel 8.6 eisen voor een bosbouwkundig verantwoorde herbeplanting opgenomen:

- a. de oppervlakte van de herbeplanting is tenminste even groot als de oppervlakte van de geveld houtopstand;
- b. de nieuwe houtopstand kan, gelet op de bodemkwaliteit en de waterhuishouding ter plaatse, uitgroeien tot een volwaardige en duurzame houtopstand;
- c. de nieuwe houtopstand kan binnen een periode van 5 à 10 jaar een gesloten kronendak vormen;
- d. het gebruik van sierheesters, tuinsoorten en soorten die naar het oordeel van Gedeputeerde Staten een gevaar vormen voor de natuurlijke biodiversiteit ter plaatse, is niet toegestaan;
- e. herplant binnen Natura 2000-gebieden vindt plaats op een wijze en met soorten die de natuurlijke kenmerken en de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied, bedoeld in artikel 2.1, vierde lid, van de wet niet aantasten;
- f. de herbeplante houtopstand kan op termijn tenminste vergelijkbare ecologische en landschappelijke waarden vertegenwoordigen.

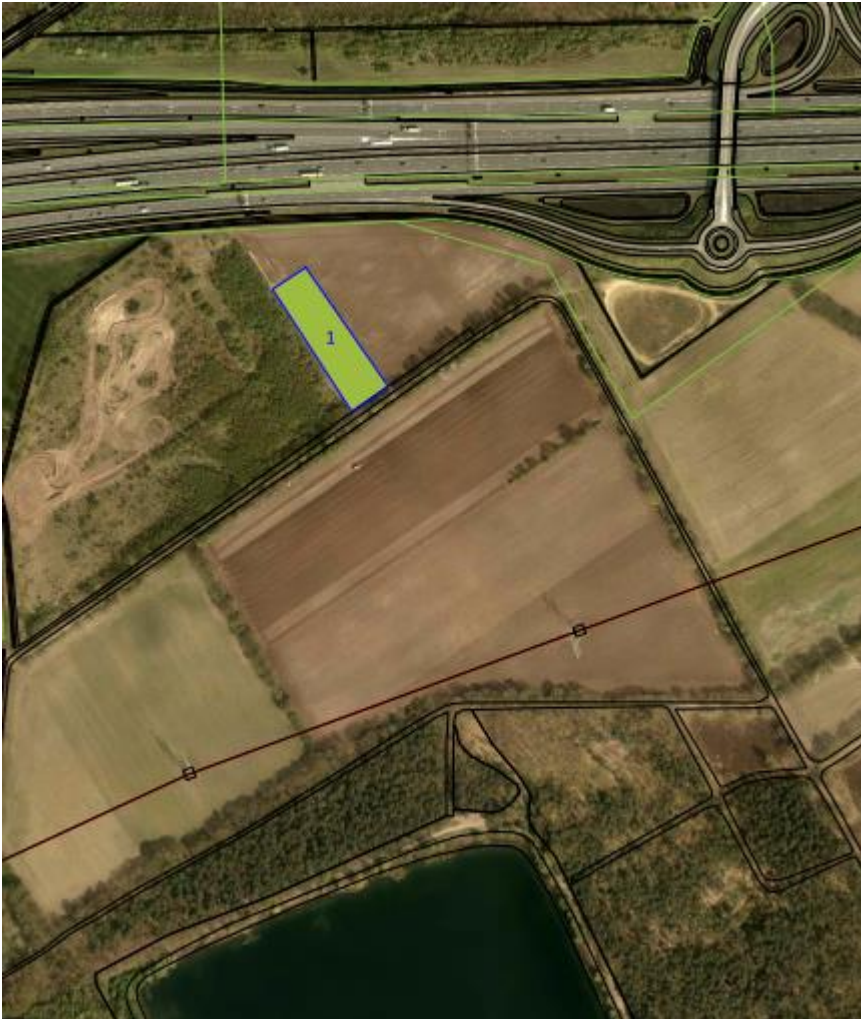
Gedeputeerde Staten kunnen op basis van de Verordening natuurbescherming Noord-Brabant ontheffing verlenen van de verplichting tot herplant op dezelfde grond, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, van de Wet natuurbescherming mits dit niet ten koste gaat van beschermde natuurwaarden en bijzondere landschappelijke waarden ter plaatse en, onverminderd artikel 8.6, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. de andere grond is gelegen in de provincies Noord-Brabant of Limburg;
- b. de andere grond is van gelijkwaardige grondkwaliteit;
- c. indien de velling heeft plaatsgevonden op grond die is gelegen in of aan een boskern vindt herplant ook plaats in of aan een boskern;
- d. beplanting van de andere grond, gaat niet ten koste van ter plaatse aanwezige beschermde natuurwaarden en bijzondere landschappelijke waarden;
- e. de andere grond is onbeplant en vrij van herplantplicht als bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, van de wet en tevens vrij van (natuur)compensatieverplichtingen die zijn ontstaan uit hoofde van andere wet- en regelgeving.

Samengevat betekent dit dat de totale te vellen oppervlakte van 3.777 m<sup>2</sup> aan bos minimaal één-op-één gecompenseerd moet worden en dat dit op een andere locatie mag plaatsvinden binnen de gemeente. Er hoeft niet herplant te worden aan een boskern, omdat de te vellen houtopstanden geen onderdeel uitmaken van een aaneengesloten complex van houtopstanden met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 5,0 ha. De grond op de beoogde locatie is van gelijkwaardige grondkwaliteit en de boscompensatie op de compensatielocatie gaat niet ten koste van ter plaatse aanwezige waarden; er is op dit moment ter plaatse nog geen sprake van beschermde natuurwaarden en bijzondere landschappelijke waarden. Het betreffen bovendien gronden die onbeplant zijn en waar tot nu toe geen herplantplicht en/of (natuur)compensatieverplichting op rust.

Het deel van het plangebied wat als boscompensatie voor de voorgenomen ontwikkeling dient, is gelegen even ten noorden van de beoogde locatie van de nieuwe woningen, ten noorden van het 'Gat van Waalre'. Het gebied grenst vrijwel aan de snelweg A2/A67 en de eerder reeds uitgevoerde natuurcompensatiegebieden:





*Impressie begrenzing boscompensatiegebied*

*Inrichting- en beheervoorstel boscompensatiegebied*

De compensatie zal aansluiten aan reeds bestaande en te realiseren natuurzones, waardoor het een robuuster geheel kan worden (zie verder de kaart gebiedsontwikkeling 'Dommeldal de Hogt' hiervoor).

De compensatie in het kader van onderhavig woningbouwproject bestaat in zijn geheel uit loofbos. Aanvullend, maar niet wettelijk verplicht, zal het omliggende gebied verder worden ingericht in de vorm van kruiden- en faunarijk grasland en worden begraaasd door Schotse Hooglanders.

**Loofbos**

De fysieke compensatie van loofbos zal plaatsvinden tegens de snelweg A2/A67 en een reeds bestaand bos. De compensatielocatie kan worden ingeplant met inheems loofbos. Soorten als zomereik, berk, linde en beuk zullen dit bos domineren. Het compensatiebos sluit aan op het reeds aanwezige bos, wat in de huidige situatie ook gedomineerd wordt door loofbomen. Door een extra strook van gevarieerd loofbos toe te voegen, wordt het leefgebied voor tal van typische bossoorten zoals Kuifmees, Zwarte mees, Wielewaal en Havik uitgebreid, waardoor de kwaliteit van het leefgebied zal stijgen. Door het huidige, oudere bos aangrenzend aan het compensatiegebied, is er voldoende staand en liggend dood hout aanwezig. Dood hout is van groot belang voor tal van insecten, die op hun beurt weer soorten zoals Zwarte specht, Kleine bonte specht en Boomklever aantrekken. Groene spechten profiteren van de bosranden en grazige vegetatie omdat op die (zonnige) plaatsen veel mierenhopen te vinden zijn, de belangrijkste voedselbron voor deze soort.

De Bosgroep Zuid Nederland zal het gebied beheren in opdracht van de gemeente Waalre en voorziet in het reguliere bosbeheer van het omliggende gebied waarvan de gemeente Waalre tevens eigenaar en beheerder is. De eerste jaren na aanplant zullen de jonge bomen beschermd moeten worden tegen vraat en zal de kruidlaag regelmatig gemaaid moeten worden. Na enkele jaren kan dit beheer gestopt worden en bestaat het beheer in principe uit niets doen. Aan de rand van het bos zal



tevens een vleermuizenkelder worden gerealiseerd en kruiden en faunarijk grasland. Het grasland zal worden beheerd door Schotse Hooglanders. Voor weidevogels, amfibieën en struweelvogels zijn dergelijke kleinschalige graslandjes, afgewisseld met houtwallen en bosjes ideaal leefgebied. Door de grote insectenrijkdom is er in deze graslanden volop voedsel te vinden voor deze soorten.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## **5.9 Archeologie & cultuurhistorie**

### **5.9.1 Regelgeving**

In artikel 3.1.6 lid 5 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat in de toelichting van een ruimtelijk plan ten minste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Met deze wetwijziging wordt de huidige Monumentenwet 1988 opgesplitst: een gedeelte (dat ziet op de fysieke leefomgeving) zal in 2019 opgaan in de Omgevingswet, het overige gedeelte is opgenomen in de nieuwe Erfgoedwet. Daarbij is voorzien in overgangsrecht. De bedoeling is dat in de Erfgoedwet een betere integratie met verschillende soorten erfgoed komt. Daarnaast worden de procedures uniformer en daarmee overzichtelijker.

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat voorsnog gepland voor 2021. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016 - 2021. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

Het Besluit ruimtelijke ordening en de Erfgoedwet schrijven niet voor in welke mate met archeologie rekening moet worden gehouden. De gemeente heeft wat dit betreft beleidsvrijheid en kan het archeologische belang afwegen ten opzichte van andere belangen, de belangen van de burger en van de gemeente.

### **5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

#### *Archeologie*

Bij een bureau- en verkennend booronderzoek (Grontmij, nr. 537, d.d. september 2007) voor een groter gebied dan het huidige plangebied is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld. Volgens deze verwachting is de kans op het voorkomen van archeologische waarden uit de perioden Laat-Paleolithicum-Mesolithicum en Middeleeuwen-Nieuwe tijd laag en laag tot middelhoog voor de perioden Neolithicum-Romeinse tijd. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat over het algemeen de bodemopbouw in het plangebied varieert uit delen met een A-horizont (plaggendek), delen met een AC-profiel en plaatselijk nog een B- en een E-horizont voorkomt. De aangetroffen bodemopbouw is van dien aard dat de archeologische verwachting zoals deze in het bureauonderzoek wordt bijgesteld naar middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden uit de Late Prehistorie (Bronstijd tot en met Romeinse tijd) en Late Middeleeuwen. Voor de Nieuwe tijd geldt een middelhoge verwachting voor het aantreffen van sporen van landgebruik. Voor de overige perioden (vroege Prehistorie en vroege Middeleeuwen) geldt een lage verwachting. Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek heeft Grontmij geadviseerd om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P).

Het bevoegd gezag (gemeente Waalre) heeft ingestemd met het advies van Grontmij om een vervolgonderzoek uit te laten voeren in de vorm van proefsleuven.

Inmiddels is er een Programma van Eisen (Econsultancy, nr. 2999.002. C2, d.d. 1 juni 2018) opgesteld, op basis waarvan het proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd. Na goedkeuring door het bevoegd gezag kan het onderzoek worden uitgevoerd. Tot die tijd zal het plangebied voorzien worden van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden'.

#### *Cultuurhistorie*

In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of andere (cultuurhistorische) waardevolle objecten danwel structuren.

### **5.9.3 Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Totdat uit proefsleuvenonderzoek blijkt dat het plangebied kan worden vrijgegeven, zal het plangebied in de regels en op de verbeelding worden voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

## **5.10 Waterhuishouding**

### **5.10.1 Regelgeving**

Het is wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets te verrichten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan moeten eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De waterhuishouding binnen de gebieden is afgestemd tussen het waterschap De Dommel en de gemeente Waalre.

### **5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

In het kader van het bestemmingsplan is een 'Hemelwaterplan Boslaantjes Waalre' (Bureau Stedelijk Water, versie 3.4, d.d. 21 november 2018) opgesteld.

In het hemelwaterplan is omschreven op de wijze omgegaan kan worden met het hemelwater in het plangebied. Op basis van een analyse van de in het planproces opgestelde onderzoeken, wettelijke en beleidsmatige kaders en op basis van een moderne denkwijze met betrekking tot hemelwatervoorzieningen wordt een suggestie gedaan voor het ontwerp van de benodigde hemelwatervoorzieningen. Naast deze harde uitgangspunten is ook het constructieve overleg met het Waterschap met betrekking tot de watertoets van invloed geweest op dit hemelwaterplan.

#### **Hemelwatergerelateerde uitgangspunten**

*Doorlatendheidsonderzoek Heistraat te Waalre; Econsultancy; 30 mei 2017*

In dit onderzoek is de waterdoorlatendheid van de ondergrond bepaald en zijn suggesties gedaan voor de rekenwaardes voor infiltratieberekeningen. De belangrijkste conclusies zijn:

1. De ondergrond is geschikt voor infiltratie van hemelwater.
2. De leemlagen in het zuidelijk en oostelijk deel van het plangebied verdienen aandacht in de ontwerpberekeningen van de infiltratievoorzieningen.
3. Geadviseerd worden een rekenwaarde van  $k=0,6$  m/dag aan te houden.
4. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, het afstromend oppervlak en de het beleid van het bevoegd gezag zijn belangrijke uitgangspunten in de ontwerpberekeningen.

*Watertoets ter plaatse van Heistraat te Waalre; 13 oktober 2017; Milon*

De belangrijkste conclusies uit deze eerder uitgevoerde toets zijn:

1. 571 m<sup>3</sup> waterberging is benodigd om aan de het beleid van het bevoegd gezag te voldoen.
2. Ook het hemelwater van de particuliere terreinen wordt op openbaar terrein geborgen en geïnfilteerd.

3. Het van de bebouwing afstromende hemelwater dient zoveel mogelijk bovengronds af te stromen richting de openbare ruimte.
4. De milieuhygiënische aspecten van hemelwaterinfiltratie verdienen aandacht.

#### *Overige locatiespecifieke uitgangspunten*

De overige locatiespecifieke uitgangspunten komen voort uit onder andere het beeldkwaliteitsplan, de aangeleverde dwarsprofielen, maar ook uit openbare bronnen zoals PDOK en het DINO-loket. De laatste ontwerp-tekening van het plangebied is gebruikt om het verhard oppervlak te bepalen.

Op basis van de gegevens uit het DINO-loket en de boorprofielen in het doorlatendheidsonderzoek wordt ingeschat dat de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand op deze locatie zich tussen de 1,75 m en 2,25 m beneden maaiveld bevindt.

#### **Benodigde bergingscapaciteit**

In deze berekening is uitgegaan van een verhard oppervlak bestaande uit de volgende componenten:

- Daken: 4.767 m<sup>2</sup>, waarvan 1.900 m<sup>2</sup> groene daken;
- Tuinverharding: 65 hoofdgebouwen, 20 m<sup>2</sup> per tuin: 1.300 m<sup>2</sup>;
- Wegen: 3.102 m<sup>2</sup>;
- Parkeerplaatsen: 817 m<sup>2</sup>.

Dit brengt het totaal op 9.986 m<sup>2</sup>

Uitgaande van een gevoeligheidsfactor van 1 en een benodigde hemelwaterbergingscapaciteit van 60 mm betekent dit een ontwerpbergingscapaciteit van 599 m<sup>3</sup>.

Van dit hemelwaterbergingsvolume mag de hoeveelheid berging met betrekking tot de groene daken afgetrokken worden. Uitgaande van 1.900 m<sup>2</sup> bedraagt dit 114 m<sup>3</sup>. Het te realiseren bergingsvolume bedraagt hierdoor 485 m<sup>3</sup>.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat groene daken niet altijd in staat zijn om 60 mm water te bufferen. De keuze voor de aftrek vanwege groene daken past echter binnen de beleidsvrijheid van het Waterschap.

#### **Bergingscapaciteit van het ontwerp**

De inhoud van kolkleidingen en interne overstortleidingen wordt in deze berekening niet meegenomen, omdat de lengte van deze leidingen sterk afhankelijk is van de ontwerpkeuzes op detailniveau en de diameter beperkt is.

De infiltratieleidingen hebben een geschatte totale lengte van 400 m. Met een diameter van 250 mm betekent dit een bergingscapaciteit van 20 m<sup>3</sup>.

Dit brengt de totale benodigde bergingscapaciteit van de ondergrondse bergingsvoorzieningen op 465 m<sup>3</sup>. Uitgaande van een hoogte van 60 cm, beslaan de krattenvelden in totaliteit 775 m<sup>2</sup>, waarvoor onder de parkeerplaatsen en onder de speelplek voldoende ondergrondse ruimte beschikbaar is. Immers, de parkeerplaatsen hebben een oppervlakte van 817 m<sup>2</sup>.

#### **Berekening infiltratiecapaciteit**

Vanwege de aanwezige leemlagen in de bodem is een betrouwbare k-waarde van de bodem ter plaatse van de bergingsvoorzieningen niet te bepalen. Om zeker te zijn van voldoende infiltratiecapaciteit wordt in het ontwerp van infiltratiebronnen een capaciteit aangehouden van 485 m<sup>3</sup> water in 24 uur. Dit resulteert in een benodigde infiltratiecapaciteit van 5 m<sup>3</sup>/u per bron, uitgaande van vier infiltratiebronnen. De werkelijk infiltratiecapaciteit van de bronnen is na aanleg eenvoudig te bepalen door de afvoerleiding af te sluiten en water in de infiltratiebron te laten lopen.

#### **Doorkijk extreme buien**

In de doorkijk naar extreme buien wordt uitgegaan van een bui van 100 mm die in zeer korte tijd valt. Immers, de intensiteit van de grootste bui die dit plangebied gaat treffen in de toekomst is niet te bepalen en op deze wijze ontstaat een goed beeld van de potentiële gevolgen van een zeer extreme bui.

Wanneer de hoeveelheid hemelwater groter is dan de bergingscapaciteit in combinatie met de infiltratiecapaciteit, verzamelt water zich op de wegen en wellicht verlaat water het plangebied aan de noordoostzijde. Mocht dat wenselijk zijn, dan kan deze bovengrondse afvoer beperkt worden. Omdat de kruinen van de wegen zich 25 cm lager bevinden dan de woningpeilen, veroorzaakt ook een bui van bijvoorbeeld 100 mm in een korte tijd geen wateroverlast in de woningen in het plangebied.

De oppervlakte van wegen en parkeerplaatsen is 3.919 m<sup>3</sup>. Met een waterhoogte van 25 cm kan dit oppervlak nagenoeg 980 m<sup>3</sup> water bergen, alvorens de peilhoogte van de woningen wordt bereikt. 100 mm water over het totaal aan verhard oppervlak (9.986 m<sup>2</sup> inclusief groene daken) betekent een hoeveelheid water van 999 m<sup>3</sup>. Ervan uitgaande dat onverharde oppervlakken gemiddeld minimaal 100 mm lager gelegen zijn dan de woningpeilen, hoeft slechts deze 999 m<sup>3</sup> opgevangen worden onder en op straat en onder en op de parkeerplaatsen. 485 m<sup>3</sup> hiervan wordt geborgen in ondergrondse voorzieningen, de roosterdeksels en de waterdruk van het water op straat zorgen voor een forse instroomcapaciteit van deze voorzieningen. Het overige water, 514 m<sup>3</sup>, kan tijdelijk op maaiveld geborgen worden. Immers, op straat en op de parkeerplaatsen is ruimte om tijdelijk 980 m<sup>3</sup> water te bergen.

Uit deze berekeningen blijkt dat de inrichting en de hemelwatervoorzieningen zodanig ontworpen zijn dat deze voldoen aan de eisen uit de watertoets.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

## 5.11 Leidingen

### 5.11.1 Regelgeving

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd. Tevens moet rond dergelijke leidingen rekening worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgastransportleiding met een diameter groter of gelijk aan 18”;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

### 5.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen hoofdtransportleidingen of persleidingen van water, olie, aardgas, brandstof en/of hoogspanningsverbindingen gelegen, die in het kader van het bestemmingsplan op de verbeelding met bijbehorende bebouwingsvrije zones moeten worden opgenomen.

## 5.12 Vormvrije MER-beoordeling

### 5.12.1 Regelgeving

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

### 5.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer of een aangesloten gebied van 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

De verschillende bestemmingen en bouw mogelijkheden zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, zijn vastgelegd in de regels en verbeelding. Dit hoofdstuk beschrijft de juridische vormgeving van voorliggend bestemmingsplan.

### 6.1 Planregels

#### 6.1.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### *Wijze van Meten*

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

#### 6.1.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De afwijking van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een omgevingsvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

##### *Bos*

Binnen de bestemming 'Bos' zijn gebouwen niet toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Het bos heeft de functie als landschappelijk kader rondom het woongebied. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen om dit in stand te houden. Het verdwijnen van een enkele boom kan dan mogelijk zijn, na afweging, zolang de afscherpende rand als landschappelijk kader in stand blijft.

##### *Groen*

De bestemming 'Groen' is gelegd op alle groenvoorzieningen binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn paden toegestaan voor langzaam verkeer en tevens speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan met uitzondering van gebouwen voor algemeen nut. Voor zover ten dienste van de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wel toegestaan.

##### *Natuur*

In verband met het verwijderen van een deel van het bos in het plangebied vindt er buiten het woongebied boscompensatie plaats. De gronden die ingericht worden ten behoeve van deze bosontwikkeling zijn meegenomen in dit bestemmingsplan en bestemd als 'Natuur'.

##### *Tuin*

De voortuinen (en soms een gedeelte van de zijtuinen van grondgebonden woningen) zijn bestemd als 'Tuin'. De tuinbestemming wordt in ieder geval toegepast voor de voorgevel en tot 3,0 m achter de voorgevel op het zijerf.

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn uitsluitend gebouwen in de vorm van erkers en entreepartijen toegestaan. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn in de bouwregels opgenomen.



### *Verkeer*

De bestemming 'Verkeer' biedt ruimte aan alle voor dit plan benodigde onderdelen voor realisatie van de openbare ruimte. Het omvat niet alleen verkeerskundige doeleinden, maar tevens groenvoorziening, parkeervoorziening, water en waterberging, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen etc.

### *Wonen*

Binnen de bestemming 'Wonen' is geregeld waar en hoe gebouwd mag worden. Tevens is geregeld hoe de bebouwing mag worden gebruikt.

Voor de bouwregels is gekozen voor een flexibele regeling, waarin wel de belangrijkste zaken worden gereguleerd.

#### Hoofdgebouw

Voor het hoofdgebouw geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat met betrekking tot de ligging van de voorgevel is bepaald dat deze uitsluitend in of maximaal 2,0 m uit de grens van het bouwvlak dat naar de weg is gekeerd mag worden gebouwd. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de woning te ver achterop het bouwperceel wordt gerealiseerd.

De maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw is afhankelijk gesteld van de bouwwijze van het hoofdgebouw.

De maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte van de woningen zijn opgenomen op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)'.

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt evenals voor het hoofdgebouw dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De ligging is echter nader beperkt door het hoofdgebouw, aangezien aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3,0 m achter de voorgevel hiervan moeten worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte zijn voorgeschreven in de regels.

Op het voorgaande is een uitzondering gemaakt voor erkers aan de voorgevel, deze zijn wel toegestaan met dien verstande dat voor de hoogte, breedte en de oppervlakte in sublid 8.2.4 wel nadere beperkingen zijn opgenomen.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Voor de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen is opgenomen dat deze voor de voorgevel van het 1,0 m bedraagt en daarachter maximaal 2,0 m.

Voor carports en overkappingen geldt dat deze op 1,0 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd. De maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m en de maximum oppervlakte 25 m<sup>2</sup>.

Voor veranda's, balkons en trappartijen is een specifieke regeling opgenomen om deze toe te staan aan de voorgevel van het hoofdgebouw.

### *Wonen - Dorp*

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - Dorp' zijn bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen.

#### Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

De minimum afstand van hoofdgebouwen tot de perceelsgrens bij vrijstaande woningen bedraagt 3,0 m aan weerszijden. Bij vrijstaande woningen moet aan één zijde een strook met een minimum breedte van 3,0 m onbebouwd blijven.

Het aantal woningen, de maximum goothoogte en de maximum bouwhoogte, zijn weergegeven op de verbeelding.

### Bijgebouwen

Buiten het bouwvlak mag maximaal 50 % van de bestemming wonen worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde (met uitzondering van niet overdekte zwembaden) tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Bij de berekening van het bebouwingspercentage wordt de oppervlakte van de kelder beneden maaiveld en gelegen buiten de bebouwing niet meegerekend.

Aan-, uit- en bijgebouwen moeten achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

De minimum afstand van een bijgebouw tot de voorgevel van de bijbehorende woning bedraagt 3,0 m (met uitzondering van vergunningsvrije bouwwerken, waarvoor een minimum afstand van 1,0 m aangehouden moet worden). De minimum afstand van een carport tot aan de voorgevel bedraagt 1,0 m. Tot slot bedraagt de afstand van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 0 of minimaal 1,0 m.

Bijgebouwen (waaronder aan- en uitbouwen) zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De maximum goot- en bouwhoogte en de maximum oppervlaktes zijn in de regels weergegeven.

Er is geen maximum gesteld aan de diepte van het bijgebouw. De maximum bebouwingsoppervlakte en het maximum bebouwingspercentage waarborgen al voldoende dat de oppervlakte van een bijgebouw beperkt wordt.

Aangebouwde bijgebouwen zijn bij vrijstaande woningen uitsluitend aan één zijde van de woning toegestaan.

Bij woningen mogen tevens kelders en (onder voorwaarden) maximaal 1 zwembad (niet overdekt) worden gebouwd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn tevens maximum bouwhoogtes en maximum oppervlaktes opgenomen.

Via een omgevingsvergunning wordt een bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan. Ook mantelzorg wordt via een omgevingsvergunning onder voorwaarden toegestaan.

### Zwembaden

De bouw van niet-overdekte zwembaden is onder voorwaarden rechtstreeks toegestaan. Bij de berekening van het bebouwingspercentage wordt de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend.

### *Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden*

Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

### *Waarde - Hydrologie*

Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechterd, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch standstill. Voor activiteiten niet gericht zijn op het beheer van het peil van het oppervlakte- of grondwater zoals dat in dit gebied beoogd is, acht de provincie bescherming via regelgeving in het ruimtelijk spoor noodzakelijk.

Aan de dubbelbestemming is een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in de natte natuurparel kunnen hebben. De regels van dit vergunningenstelsel zijn rechtstreeks door de provincie in de Verordening voorgeschreven en daarom daaruit overgenomen.

### **6.1.3 Algemene regels**

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

*Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel 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 opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

*Algemene bouwregels*

In dit artikel wordt, bij de toepassing van regels van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten.

*Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen welke gelden voor alle bestemmingen binnen het plangebied, zoals het verbod om gronden te gebruiken als opslag- stort- of lozingsplaats.

*Algemene aanduidingsregels*

Het plangebied valt binnen de boringsvrije zone rondom een waterwingebied, daarom is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen.

*Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels.

#### **6.1.4 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht*

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Het overgangsrecht is een standaardbepaling welke is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

*Slotregel*

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente en derden moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

### 7.1      Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hierover is een overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Daarnaast is afgesproken dat de (eventuele) kosten voor tegemoetkoming in planschade voor rekening van de initiatiefnemer komen. Daarmee is het plan economische uitvoerbaar.

### 7.2      Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Drie factoren zijn van wezenlijk belang voor een goede handhaving.

- a.    Voldoende kenbaarheid van het plan  
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De Algemene wet bestuursrecht (Awb), afdeling 3.4 bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure. In de bestemmingsplanprocedure zijn conform de gemeentelijke inspraakprocedure en conform afdeling 3.4 van de Awb een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
- b.    Realistische en inzichtelijke regeling  
Een juridische regeling moet inzichtelijk en realistisch zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
- c.    Actief handhavingsbeleid  
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

## **Hoofdstuk 8 Procedure**

### **8.1 Inspraak en vooroverleg**

De gemeente Waalre kent een gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft - in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure - gedurende 4 weken ter inzage gelegen van donderdag 20 december 2018 tot en met woensdag 16 januari 2019. Deze tervisielegging is zoals gebruikelijk gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad 'De Schakel' dat huis aan huis in de gemeente Waalre wordt verspreid.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens gedurende deze periode aan diverse adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Er zijn geen inspraakreacties ingediend. Wel zijn er vooroverlegreacties binnen gekomen. In Bijlage 6 zijn de resultaten uit de inspraak en het vooroverleg samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### **8.2 Vaststelling**

Gedurende de wettelijke zienswijzenperiode van 6 weken kan iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen hier of in een separate nota van een gemeentelijke reactie worden voorzien.

### **8.3 Beroep**

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

## **Bijlagen toelichting**



## **Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek centraal deel plangebied**

## **Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek Heistraat - Fazantlaan**

## **Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek noordwesthoek**

## **Bijlage 4 Quickscan flora en fauna**

## **Bijlage 5 Hemelwaterplan**

## **Bijlage 6 Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties**





## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00189-0201 van de gemeente Waalre;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 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

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### 1.8 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

#### 1.9 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatige 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 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 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 behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.12 begane grond

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

#### 1.13 bestand

- 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 omgevingsvergunning, 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**

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak**

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw**

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.17 boringsvrije zone**

gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht doorlaatbare kleilaag bevindt;

**1.18 bouwen**

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

**1.19 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 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;

**1.21 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

**1.22 bouwvlak**

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

**1.23 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.

**1.24 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.25 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;

**1.26 dak**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.27 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;

**1.28 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;

**1.29 gebouw**

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

**1.30 groenvoorziening**

bomen, struiken en/of gazons;

**1.31 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;

**1.32 huishouden**

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

**1.33 kap**

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

**1.34 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

**1.35 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakel huisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

**1.36 ondergronds bouwwerk**

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

**1.37 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;

**1.38 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;

**1.39 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.

**1.40 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.41 prostitutie**

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

#### **1.42 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;

#### **1.43 speelvoorziening**

speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen;

#### **1.44 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;

#### **1.45 veranda**

een overkapping aan de voor- en/of zijgevel van een woning;

#### **1.46 Wet/ wettelijke regeling**

Indien en voor zover 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 tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

#### **1.47 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

#### **1.48 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;

#### **1.49 waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen**

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 etcetera;

#### **1.50 wonen**

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

#### **1.51 woning/ wooneenheid**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

### **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.

De oppervlakte van kelders beneden het maaiveld en onder de bovenstaande bebouwing worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte van een 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. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos met daarop afgestemde bosbouw en houtproductie;
- b. voor zover niet strijdig met het onder a gestelde, de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bestaande onverharde wegen;
- e. recreatieve voet- en fietspaden;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik waaronder informele speelplekken met de daarbij behorende voorzieningen, zoals banken, prullenbakken e.d..

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 3,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 1,0 m;

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a en een maximum bouwhoogte van 3,0 m toestaan of een maximum bouwhoogte van 7,0 m voor een hoogzit, mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van agrarisch grondgebruik is niet toegestaan, met uitzondering van agrarisch natuurbeheer;
- b. het gebruik van gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden als opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor de uitoefening van handel en dienstverlening is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden als sportterrein is niet toegestaan.

#### 3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.5.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 m;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;

- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het aanleggen van al dan niet verharde (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

### 3.5.2 Uitzonderingen

Het in sublid 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. ten behoeve van de aanleg van verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen of over historische weg-/ padstructuren;
- c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

Het in sublid 3.5.1 onder h genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden voor zover die uitgevoerd worden binnen het profiel van paden en wegen.

### 3.5.3 Toetsingscriteria

De in sublid 3.5.1 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.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bos' te wijzigen in de bestemming 'Groen', indien het beheer van het bos niet meer gericht is op houtproductie of er sprake is van herstel van oorspronkelijke natuurwaarden zoals heidevelden en/of vennen.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. paden en onverharde wegen;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. nutsvoorzieningen;
  - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten bedraagt 6,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3,0 m;
- c. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup> per bestemmingsvlak.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 8,0 m, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning 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. 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 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. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- c. bestaande onverharde wegen;
- d. agrarisch natuurbeheer, uitsluitend voor zover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. recreatieve voet- en fietspaden;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **5.2     Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend:

- a. bestaande gebouwen ten behoeve van natuurbeheer in hun bestaande maatvoering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximum bouwhoogte van 1,0 m.

### **5.3     Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 5.2 onder b en een maximum bouwhoogte van 3,0 m toestaan of een maximum bouwhoogte van 7,0 m voor een hoogzit, mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

### **5.4     Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van agrarisch grondgebruik is niet toegestaan, met uitzondering van agrarisch natuurbeheer;
- b. het gebruiken van gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- c. het gebruiken van gronden als opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor de uitoefening van handel en dienstverlening is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden als sportterrein is niet toegestaan;
- g. enig overig gebruik dat afwijkt van het in lid 5.1 bepaalde en de natuur- en landschapswaarden schaadt.

### **5.5     Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.5.1    Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 m;

- c. het graven, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het beplanten met houtgewas;
- h. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

#### 5.5.2 *Uitzonderingen op het verbod:*

Het in 5.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die samenhangen met de realisatie van de bestemming;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. ten behoeve van de aanleg van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/ padstructuren of langs landschapselementen zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen;
- d. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend. Het in genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden voor zover die uitgevoerd worden binnen het profiel van paden en wegen.

#### 5.5.3 *Toetsingscriteria:*

De in 5.5.1 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;
- c. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen en het waterschap hierover heeft geadviseerd.

## 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 de 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 erkers en entreepartijen aansluitend aan het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw, 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 0,3 m;
- c. de breedte bedraagt niet meer dan 40 % van de breedte van het gevelvlak, dan wel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening;
- d. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximum diepte van 1,5 m, voor zover tenminste minimaal 2,0 m 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 maximum bouwhoogte bedraagt:
  1. van erfafscheidingen: 1,0 m;
  2. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 m;
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
  1. carports en overkappingen mogen enkel worden opgericht op tenminste 1,0 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan);
  2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
  3. het maximum oppervlak bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

#### 6.3.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder a en toestaan dat bijgebouwen mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits;

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

6.3.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.2 onder a, sub 1 en toestaan dat erfafscheidingen achter de voorgevel een maximum bouwhoogte van 2,0 m 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. wegen, straten, pleinen en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

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

- a. de maximum bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt 3,0 m;
- b. de maximum oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

#### *7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt 12,0 m;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 5,0 m.

### **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;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

#### 8.2.2 Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt:

- a. 50 %, voor zover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'vrijstaand';
- b. 50 %, voor zover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'twee-aaneen';
- c. 60 %, voor zover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'aaneengebouwd';
- d. 85 %, voor zover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'specifieke bouwaanduiding - patio'.

#### 8.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal woningen bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- c. de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d, mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - opbouw' maximaal 40 % van het hoofdgebouw voorzien worden van een opbouw met een maximum bouwhoogte van 7,0 m.
- f. voor de bouwwijze geldt het volgende:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van patiowoningen toegestaan;
  5. voor zover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat de bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan;
- g. het maximum aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen bedraagt 7;
- h. voor de bouwdiepte geldt het volgende:

1. de maximum bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'aaneengebouwd' bedraagt 10,0 m;
  2. de maximum bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'twee-aaneen' bedraagt 12,0 m;
  3. de maximum bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'vrijstaand' bedraagt 15,0 m;
- i. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
1. de minimum afstand voor vrijstaande woningen bedraagt 3,0 m aan beide zijden van het hoofdgebouw;
  2. de minimum afstand voor twee-aaneengebouwde woningen bedraagt 3,0 m aan één zijde van het hoofdgebouw;
  3. de minimum afstand voor aaneengebouwde woningen bedraagt 1,0 m aan één zijde voor eindwoningen;
- j. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in of maximaal 2,0 m uit de bouwgrens van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak.

#### 8.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de minimum afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 3,0 m;
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3,5 m;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1,0 m, in afwijking hiervan geldt dat voor vrijstaande woningen de minimum afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 2,0 m bedraagt;
- f. de maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt 50 m<sup>2</sup>;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn uitbouwen aan de voorgevel toegestaan in de vorm van erkers en entreepartijen, met dien verstande dat:
  1. er uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
  2. de maximum (bouw)hoogte 1 bouwlaag bedraagt verhoogd met 0,3 m;
  3. de maximum breedte 40 % van de breedte van het gevelvlak bedraagt, danwel gelijk aan de breedte van de bestaande gevelopening;
  4. de maximum diepte 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal bedraagt, met een absoluut maximum van 1,5 m.

#### 8.2.5 Kelders

Voor het bouwen 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.

#### 8.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte:
  1. van erfafscheidingen, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan, bedraagt 1,0 m;
  2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan, bedraagt 2,0 m;
  3. van erfafscheidingen, tussen de zijgevel van woningen en de zijdelingse perceelsgrens op percelen die aan 2 zijden grenzen aan openbare ruimte, bedraagt 1,0 m, met dien verstande dat tussen de achterste perceelsgrens en tot halverwege de gevel van de woning de maximum bouwhoogte 2,0 m bedraagt;
  4. van bouwwerken, geen gebouwen en erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt 3,0 m.

- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels:
1. de minimum afstand van carports en overkappingen tot de voorgevel (of het verlengde daarvan) van het hoofdgebouw bedraagt 1,0 m, behoudens bij patiowoningen waarbij luifels/overkappingen zijn toegestaan binnen het hele bouwvlak;
  2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,5 m;
  3. de totale gecombineerde maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

### 8.2.7 Zwembad

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

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m<sup>2</sup>;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 10 % van het bouwperceel met een absoluut maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. de minimum afstand van een zwembad tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 2,0 m;
- d. er mag geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaatsvinden.

### 8.2.8 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat er voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd op eigen terrein;
- b. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de parkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel:

Woningtype	Aantal parkeerplaatsen/ woning (inclusief bezoekersparkeren)
Rijwoningen	1,7 parkeerplaats
Hoekwoningen rij (met oprit)	2,5 parkeerplaats
Patiowoningen	2,1 parkeerplaats
Halfvrijstaande woningen (twee-aaneen)	2,5 parkeerplaats
Vrijstaande woningen	2,5 parkeerplaats

- c. bij woningen in de bouwwijzen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' geldt dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein moeten worden gesitueerd;
- d. bij woningen in de bouwwijzen 'specifieke bouwaanduiding - patio' geldt dat minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein moet worden gesitueerd;
- e. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.4 sub b, teneinde toe te staan dat erkers, entreeportalen, luifels mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits:

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

### 8.3.2 *Afwijken erfafscheiding*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.6 sub a onder 1, teneinde erfafscheidingen met een maximum bouwhoogte van 2,0 m toe te staan voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, 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.

### 8.3.3 *Afwijken bouwen voorgevel buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.3 sub a en i, teneinde de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 2,0 m buiten het bouwvlak te bouwen, mits:

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

### 8.3.4 *Afwijken aantal wooneenheden*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.3 sub b, teneinde het maximum aantal wooneenheden te verhogen mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden conform het bepaalde in sublid 8.2.8;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 8.3.5 *Omgevingsvergunning parkeren*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.2.8 indien:

- a. er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied wordt gerealiseerd en in stand gehouden;
- b. er door andere omstandigheden mede verband houdende met de aard en omvang van de nieuwe functie of bouwwerk zoals dubbelgebruik, aanwezigheidspercentages en fietsgebruik volstaan kan worden met een lagere norm.

## 8.4 **Specifieke gebruiksregels**

### 8.4.1 *Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf*

Het is verboden bebouwing te gebruiken en/of te laten gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

### 8.4.2 *Gebruik van bijgebouwen*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

## 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 8.5.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.4.1 voor de uitoefening van een 'bedrijf aan huis' en/of een 'beroep aan huis', mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- c. 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 ontwerpbestemmingsplan, 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;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het 'beroep aan huis' alsmede goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- e. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- f. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- g. het geen activiteiten betreft die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend;
- h. alleen de in het besluit aangewezen ruimte kan worden gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf hier door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- i. een beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

### 8.5.2 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 8.4.2, en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
  1. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  2. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van de hoofdwooning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
  3. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
  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 bruto vloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  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 onder 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 de 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 onder 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.



## Artikel 9 Wonen - Dorp

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Dorp' 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. ter plaatse van de aanduiding 'vrij' voor vrijstaande woningen;
- g. vrije beroepen;

met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Algemeen

- a. op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Wonen - Dorp' worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage per bouwperceel met de bestemming 'Wonen - Dorp' buiten het bouwvlak bedraagt bij vrijstaande woningen 50 %, met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

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.

#### 9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de minimum afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt bij vrijstaande hoofdgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'vrij' aan beide zijden 3,0 m;
- d. de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. het bouwvlak mag voor 100 % worden bebouwd, tot een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup> per hoofdgebouw (exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen).

#### 9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op minimaal 3,0 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de maximum goothoogte bedraagt 3,5 m;
- d. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1,0 m;
- f. de maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt 50 m<sup>2</sup>, behalve voor bestaande bijgebouwen waarbij de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- g. ter plaatse van vrijstaande woningen (deze worden gekenmerkt door bouwvlakken waarop het aantal wooneenheden één bedraagt) mag aan maximaal één zijde van het hoofdgebouw worden aangebouwd.

#### 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt 2,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt 2,5 m;
- c. In afwijking van hetgeen bepaald is onder a en b gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende regels;
  1. overkappingen mogen enkel worden opgericht op tenminste 1,0 m achter de voorgevel (of het verlengde daarvan);
  2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
  3. de totale maximum oppervlakte aan overkappingen bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

#### 9.2.5 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.

#### 9.2.6 Zwembad

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

- a. er is maximaal één niet-overdekt zwembad toegestaan per bouwperceel;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 10 % van het gedeelte van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen - Dorp' met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- c. er mag geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

#### 9.3.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting.

#### 9.3.2 Gebruik van gebouwen

Het is verboden:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

### 9.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 9.4.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.3.1 voor de uitoefening van een bedrijf en beroep 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 wordt gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- 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 ontwerpbestemmingsplan, 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. geen verkoop en opslag van motorbrandstoffen en/of horeca-activiteiten plaatsvinden;
- g. het geen zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het geen activiteiten betreft 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.

#### 9.4.2 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 9.3.2 onder a, en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk 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 gemaakte plattegrond met gevels en doorsnede);
  - 5. het maximum bruto vloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte 50 m<sup>2</sup> bedraagt; Voor bestaande bijgebouwen die groter zijn dan 50 m<sup>2</sup> geldt een maximum van 80 m<sup>2</sup>;
  - 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 sublid 9.4.2 onder 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 de 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 sublid 9.4.2 onder 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.

## **Artikel 10 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

### **10.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### *10.2.1 Verbod*

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' mede bestemde gronden.

#### *10.2.2 Uitzonderingen*

Het in sublid 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,3 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
  1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
  2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
  3. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een maximum bouwhoogte van 3,0 m.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *10.3.1 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in sublid 10.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in sublid 10.3.2 aan de vergunning.

#### *10.3.2 Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

### 10.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## 10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 10.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepplougen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- h. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

### 10.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 10.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,3 m en 0,5 m bij esdekken onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- d. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- f. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

### 10.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in sublid 10.4.4 aan de vergunning.

### 10.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in sublid 10.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

#### *10.4.5 Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

## **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### *10.5.1 Wijzigen van beschermingsniveau*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

### *10.5.2 Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van de Erfgoedwet worden beschermd.

## **Artikel 11 Waarde - Hydrologie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de hierbinnen gelegen en te realiseren ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurparels.

### **11.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

### **11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *11.3.1 Verbod*

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,6 m beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk.

#### *11.3.2 Uitzonderingen*

Het in sublid 11.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die samenhangen met de realisatie van de bestemming 'Natuur';
- b. die tot het normale beheer en onderhoud worden gerekend;
- c. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

#### *11.3.3 Toetsingscriteria*

De in sublid 11.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen negatieve effecten plaatsvinden op de waterhuishoudkundige situatie.

#### *11.3.4 Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 11.3.1 wint zij advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

#### 13.1 Ondergronds bouwen

##### 13.1.1 Ondergrondse werken

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

##### 13.1.2 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 m<sup>2</sup>;
- c. de maximum bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 4,0 m 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.

##### 13.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 13.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een maximum bouwdiepte van 10,0 m onder peil onder de voorwaarden dat:

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

#### 13.2 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, balkons, lichtstraten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,0 m bedraagt.

### Artikel 14 Algemene gebruiksregels

#### 14.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het (laten) gebruiken van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het (laten) gebruiken van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

## **Artikel 15 Algemene aanduidingsregels**

### **15.1 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.

## **Artikel 16 Algemene afwijkingsregels**

### **16.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels betreffende:

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

### **16.2 Voorwaarden**

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.1 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 17 Overgangsrecht

#### 17.1 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.

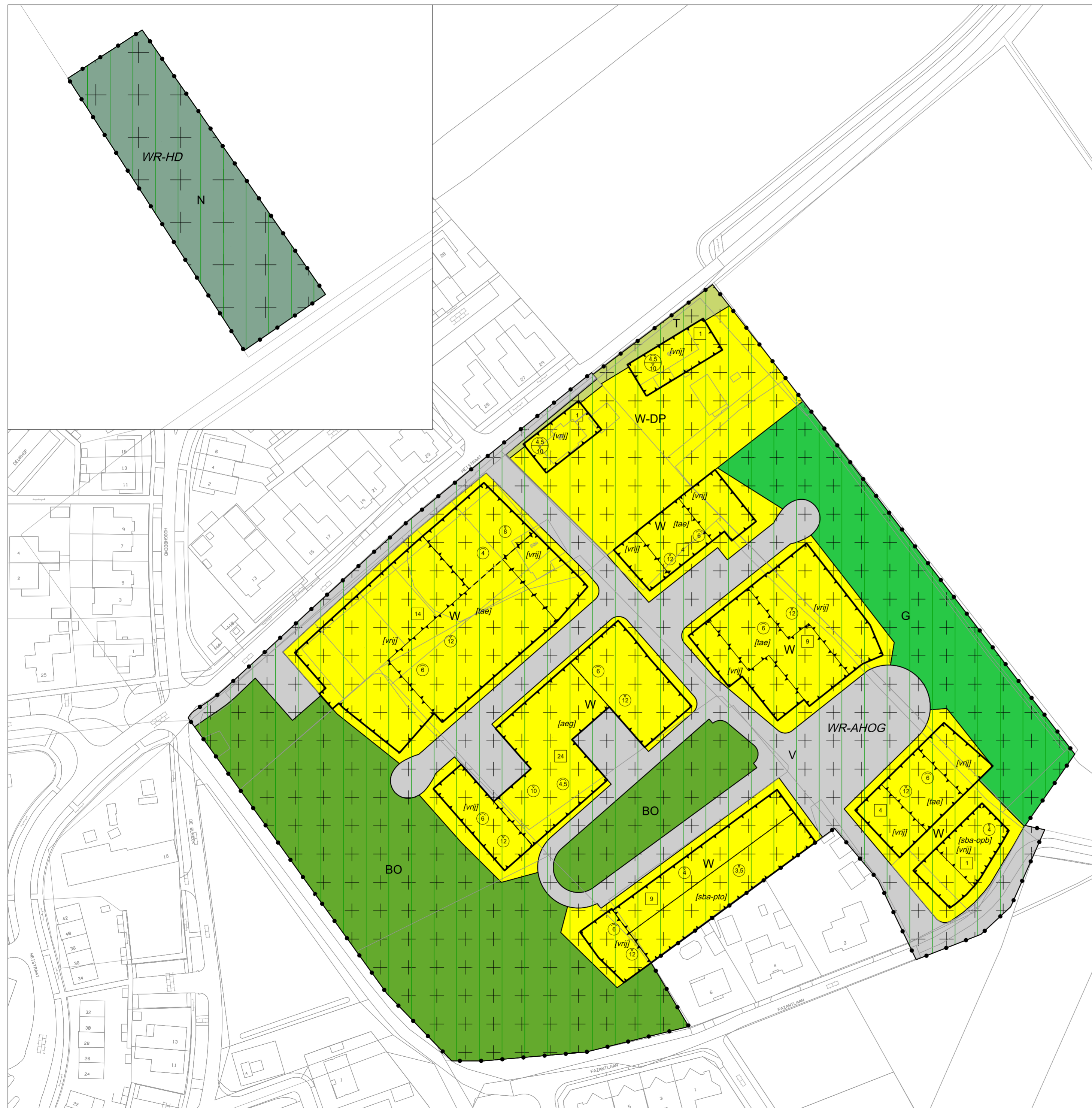
#### 17.2 Overgangsrecht gebruik

- 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.

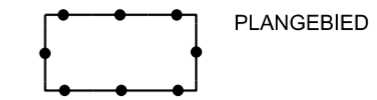
### Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'De Boslaantjes, Waalre Noord'.



**PLANGEBIED**



PLANGEBIED

**BESTEMMINGEN**

bestemmingen

- ART. 3 Bos
- ART. 4 Groen
- ART. 5 Natuur
- ART. 6 Tuin
- ART. 7 Verkeer
- ART. 8 Wonen
- ART. 9 Wonen - Dorp

**dubbelbestemmingen**

- ART. 10 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden
- ART. 11 Waarde - Hydrologie

**AANDUIDINGEN**

gebiedsaanduidingen

- milieuzone - boringsvrije zone

bouwvlak

- bouwvlak

bouwaanduidingen

- aaneengebouwd
- specifieke bouwaanduiding - opbouw
- specifieke bouwaanduiding - patio
- tweeaaneen
- vrijstaand

maatvoering

- maximum aantal wooneenheden
- maximum bouwhoogte (m)
- maximum goothoogte (m)
- maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

**VERKLARINGEN**

- bestemmingsgrens
- ondergrond

**GEMEENTE WAALRE**

Bestemmingsplan De Boslaantjes, Waalre Noord

PLANSTATUS ontwerp	verbeelding
PLANNUMMER NL.IMRO.0866.BP00189-0201	SCHAAL 1:1000
	DATUM 25-03-2019

