

Toelichting en regels

Ontwerp (20 november 2023)

Bestemmingsplan

Heijde Park, Waalre Noord

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Onderdelen bestemmingsplan	9
1.4 Geldend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	11
2.1 Nationaal beleid	11
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Gemeentelijk beleid	19
2.4 Conclusies	25
Hoofdstuk 3 Huidige situatie	26
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Stedenbouwkundig concept	30
4.3 Stedenbouwkundig plan	31
4.4 Beeldkwaliteit	36
Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten	38
5.1 Verkeer	38
5.2 Bodem	38
5.3 Geluid	40
5.4 Milieuzonering	41
5.5 Luchtkwaliteit	43
5.6 Geur	44
5.7 Externe veiligheid	45
5.8 Ecologie	47
5.9 Archeologie & cultuurhistorie	52
5.10 Waterhuishouding	55
5.11 Leidingen	60
5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	61
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	62
6.1 Planregels	62
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	66
7.1 Economische uitvoerbaarheid	66
7.2 Handhaving	66
Hoofdstuk 8 Procedure	67
8.1 Inspraak en vooroverleg	67
8.2 Vaststelling	67
8.3 Beroep	67

Bijlagen bij toelichting		69
Bijlage 1	Diverse verkennende bodemonderzoeken	70
Bijlage 2	Nader en aanvullende bodemonderzoeken	71
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan	72
Bijlage 4	Quickscan Wet natuurbescherming	73
Bijlage 5	Quickscan Wet natuurbescherming - Dirck van Hornelaan 21	74
Bijlage 6	Aanvullend ecologisch onderzoek	75
Bijlage 7	Stikstofdepositieonderzoek	76
Bijlage 8	NNB-toets	77
Bijlage 9	Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek	78
Bijlage 10	Watertoets	79
Bijlage 11	Doorlatendheidsonderzoek	80
Bijlage 12	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	81

Regels		83
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	84
Artikel 1	Begrippen	84
Artikel 2	Wijze van meten	89
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	90
Artikel 3	Bos	90
Artikel 4	Groen	92
Artikel 5	Verkeer	94
Artikel 6	Wonen	95
Artikel 7	Woongebied	100
Artikel 8	Waarde - Archeologie	105
Artikel 9	Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	108
Artikel 10	Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting	111
Artikel 11	Waarde - NNB	114
Hoofdstuk 3	Algemene regels	116
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	116
Artikel 13	Algemene bouwregels	116
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	116
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	117
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	117
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	118
Artikel 17	Overgangsrecht	118
Artikel 18	Slotregel	118
Bijlagen bij regels		119
Bijlage 1	Kaart oriëntatie voorgevel(s) & locatie opritten	120

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

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 en het Maxima Medisch Centrum en ASML in Veldhoven.

Inmiddels zijn de meerdere deelfasen gerealiseerd en begin 2022 zijn de laatste woningen in het deelgebied 'De Boslaantjes', direct ten zuidwesten van het plangebied, opgeleverd. Daarmee kan onderhavig plangebied Heistraat Zuid fase 2 'Heijde Park' als volgende fase van het woongebied Waalre Noord tot ontwikkeling worden gebracht.

In de regionale woningbouwafspraken is vastgelegd dat in Heijde Park een exclusief woonmilieu gerealiseerd moet worden. Op basis van dit uitgangspunt heeft Buro Lubbers een stedenbouwkundig plan opgesteld. De gemeenteraad van Waalre heeft het stedenbouwkundig plan op 12 mei 2020 vastgesteld.

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan heeft er nog een verfijning plaatsgevonden. Enerzijds om meer diversiteit in de woningtypes aan te brengen (lees: meer betaalbare woningen) en anderzijds omdat een particuliere grondeigenaar zijn eigendom in wilde brengen in de totale ontwikkeling. In totaal bevat de totale ontwikkeling nu 150 woningen en aanvullend hierop maakt het plan 1 woning op het perceel Dirck van Hornelaan 21 mogelijk.

Op basis van het stedenbouwkundig plan heeft buro NieuwBlauw een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Dit plan geeft richting aan de verschijningsvorm van de nieuwe woningen en de inrichting van de openbare ruimte, maar ook aan de overgangen tussen het openbaar gebied en de woonkavels.

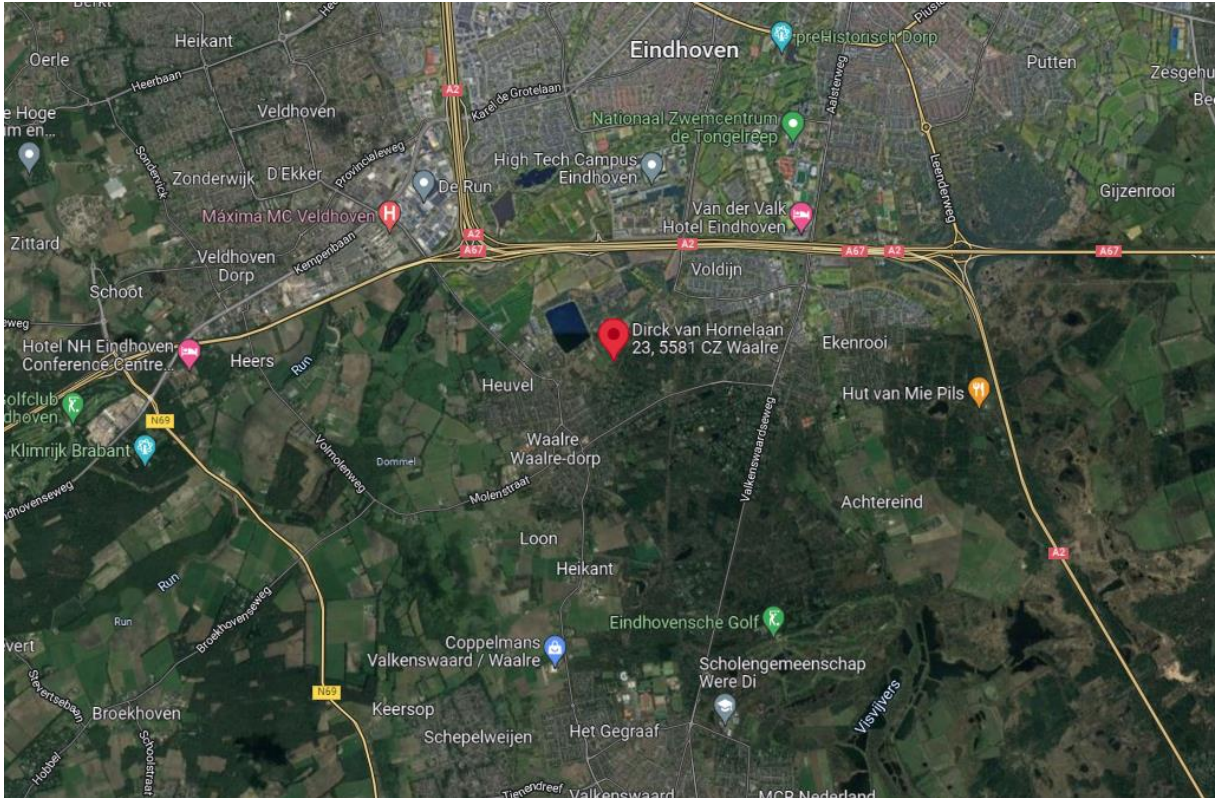
Het verfijnde stedenbouwkundig plan en het daarop aansluitende beeldkwaliteitplan vormen samen de onderlegger voor onderhavig bestemmingsplan.

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 noordwestzijde en (het verlengde van) de Dirck van Hornelaan aan de zuidoostzijde. Aan de zuidwestzijde bevindt zich nieuwbouwwijk 'De Boslaantjes' en aan de noordoostzijde bevindt zich een akker met daarachter (op circa 250 m van het plangebied) een scoutinggebouw. Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven:

bestemmingsplan Heijde Park, Waalre Noord



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



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

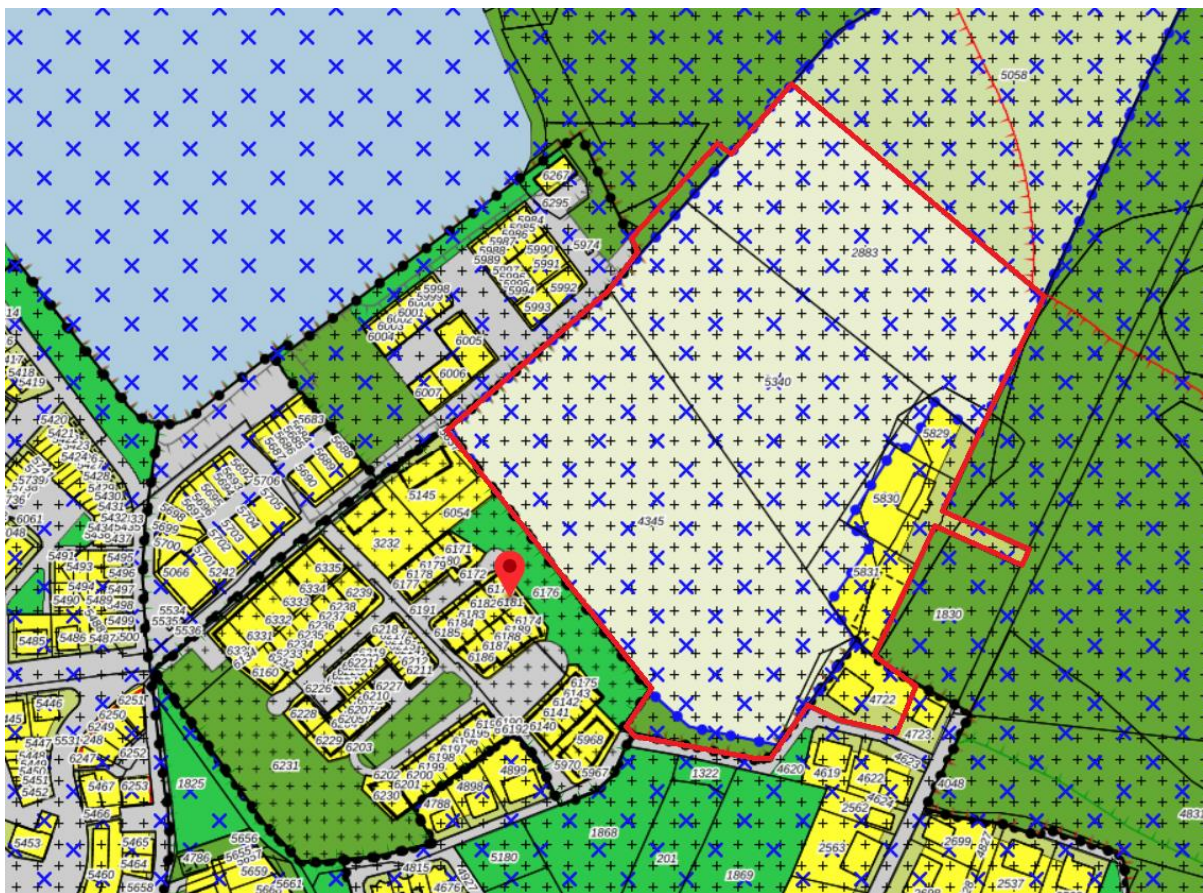
1.3 Onderdelen bestemmingsplan

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 vrijwel alle gronden in het plangebied (uitgezonderd het woonperceel Dirck van Hornelaan 21) 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 voor een klein deel 'Bos' (aan de zuidwestzijde en ter plaatse van het nog onverharde deel van de Heistraat aan de noordwestzijde). De bestaande woning aan de Dirck van Hornelaan 23 is voorzien van de bestemmingen 'Wonen - Villabebouwing' en 'Tuin'. Binnen de woonbestemming is tevens een 'tennisbaan' aangeduid.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Verder geldt voor vrijwel het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden'. Ter hoogte van de woning Dirck van Hornelaan 23 is een klein deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' en een klein deel kent geen archeologische verwachting meer. Over het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij', 'wetgevingzone - afwijkingsgebied kernrandzone' en 'milieuzone - boringsvrije zone' gelegen.

Voor het perceel Dirck van Hornelaan 21 geldt het bestemmingsplan 'Waalre', zoals de gemeenteraad dat heeft vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen', met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning aan de westzijde van dit perceel. Tevens is het hele perceel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Omdat binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos' en buiten het bouwvlak in de woonbestemmingen de aanleg van woningen 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 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.

De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de prioriteiten uit de NOVI. De NOVI vormt geen belemmering voor dit plan.

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 beleid, zoals beschreven in de voorganger van de NOVI, oftewel de SVIR. Op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, vervalt het Barro. De regels van het Barro worden dan vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Het BKL wordt de uitwerking, in regelgeving, van het beleid dat in de NOVI staat. Zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is, is het Barro nog van toepassing.

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

Voor onderhavig plangebied zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd. Het Barro is niet specifiek van toepassing op het plangebied.

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 151 extra 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 (Afsprakenkader Wonen SGE 2022, vastgesteld in 2021/ 2022 door alle deelnemende gemeente; gemeente Waalre d.d. 1 februari 2022). Waalre maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Het woningbouwplan is op **PM gemeente: datum** voorgelegd in het regionale coördinatieteam en het portefeuillehoudersoverleg Wonen SGE en definitief akkoord bevonden.

Het Afsprakenkader Wonen SGE 2022 is een herijking van het in 2017 vastgestelde Afsprakenkader Wonen. In de afgelopen periode is de situatie op de woningmarkt enorm veranderd. Er is sprake van een overspannen woningmarkt met flinke woningtekorten. Recent eigen onderzoek naar de woningbehoefte in het SGE bevestigt dit (woningbehoefteonderzoek Stec Groep, 2021).

Vanwege de enorme vraag wil en moet de regio daar op anticiperen door snel veel nieuwe woningen te bouwen. Met deze nieuwe realiteit wil de gemeente tempo maken en volop inzetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten als mede behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen. Dat is de belangrijke doelstelling van het Afsprakenkader Wonen SGE 2022.

De bekende uitleglocaties zijn benoemd als 'majeure locaties', waaronder ook Waalre Noord. Voor de majeure locaties zijn specifieke ontwikkelkaders opgenomen. Voor het voorliggende plan is in deze afspraken aangegeven, dat de voorgenomen ontwikkeling doorgang kan vinden. In het plandeel Heijde Park zijn de woningbouwaantallen verlaagd van 210 naar 150 om een meer 'exclusief woonmilieu' te ontwikkelen.

Uit een confrontatie van de woningbehoefte en de woningbouwplannen op korte termijn door Stec Groep wordt duidelijk dat de regio op de goede weg is. Er zijn heel veel woningbouwplannen, vooral op de korte termijn. Dit sluit aan bij de versnellingsopgave waar de regio samen hard aan werkt. Geconcludeerd kan daarom worden dat de beoogde ontwikkeling 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 Interim Omgevingsverordening als 'verstedelijking afweegbaar' 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 opgewaarderd.

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

2.1.4 Conclusie

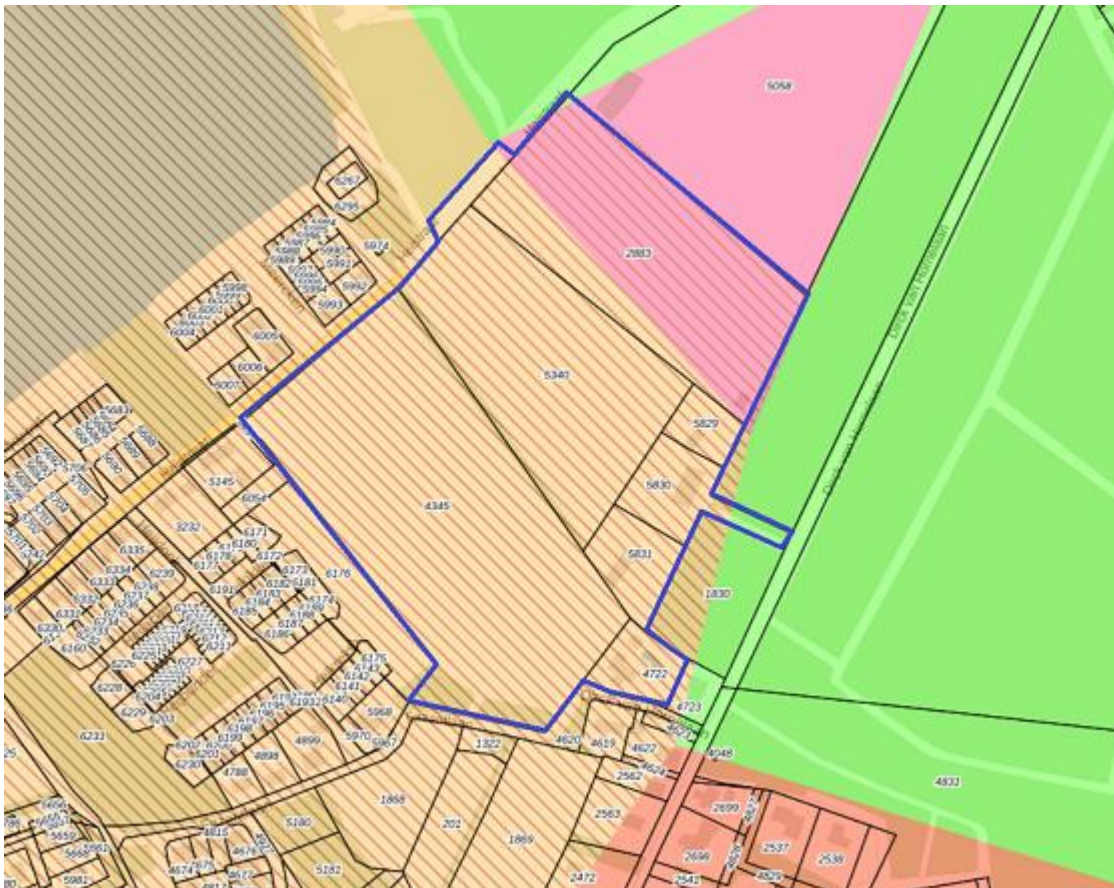
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Op 19 maart 2014 trad de structuurvisie in werking. Dit is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Op de Structurenkaart van de structuurvisie is het plangebied op de kaart stedelijke structuur aangeduid als 'Zoekgebied verstedelijking'.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden. In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.

De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

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 gemeente Waalre, komt het zoekgebied voor verstedelijking in aanmerking voor het invullen van de woningbouwbehoefte voor Waalre, waarbij ook wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling. De openbare ruimte in het plan kenmerkt zich door de parkachtige sfeer met unieke uitstraling op de overgang van park naar bos (zie ook subparagraaf 2.3.4 Gebiedsvisie Waalre - Noord, paragraaf 4.3 Stedenbouwkundig plan en paragraaf 4.4 Beeldkwaliteit). De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant opgesteld.

2.2.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd aansluitend aan een kern in het stedelijk concentratiegebied. De nieuw te bouwen woningen voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen. Dit betekent in de praktijk dat gebruik gemaakt zal moeten worden van warmtepompen in combinatie met zonnepanelen. Daarnaast hebben de ontwikkelaars de verplichting om volgens de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) te bouwen en hebben ze een inspanningsverplichting voor nul-op-de-meter woningen.

De Omgevingsvisie Noord-Brabant vormt geen belemmering voor voorliggend initiatief.

2.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse Omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Omgevingsverordening vervangt onder andere de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening Ontgrondingen, de Verordening ruimte, de Verordening water en de Verordening wegen. In de Omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven, dit zijn zogenaamde algemene regels voor activiteiten. Deze algemene regels geven bijvoorbeeld ook aan of er een vergunning nodig is. Maar ook voor bestuursorganen van de overheid, dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het omgevingsplan moeten opnemen of aan het Waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

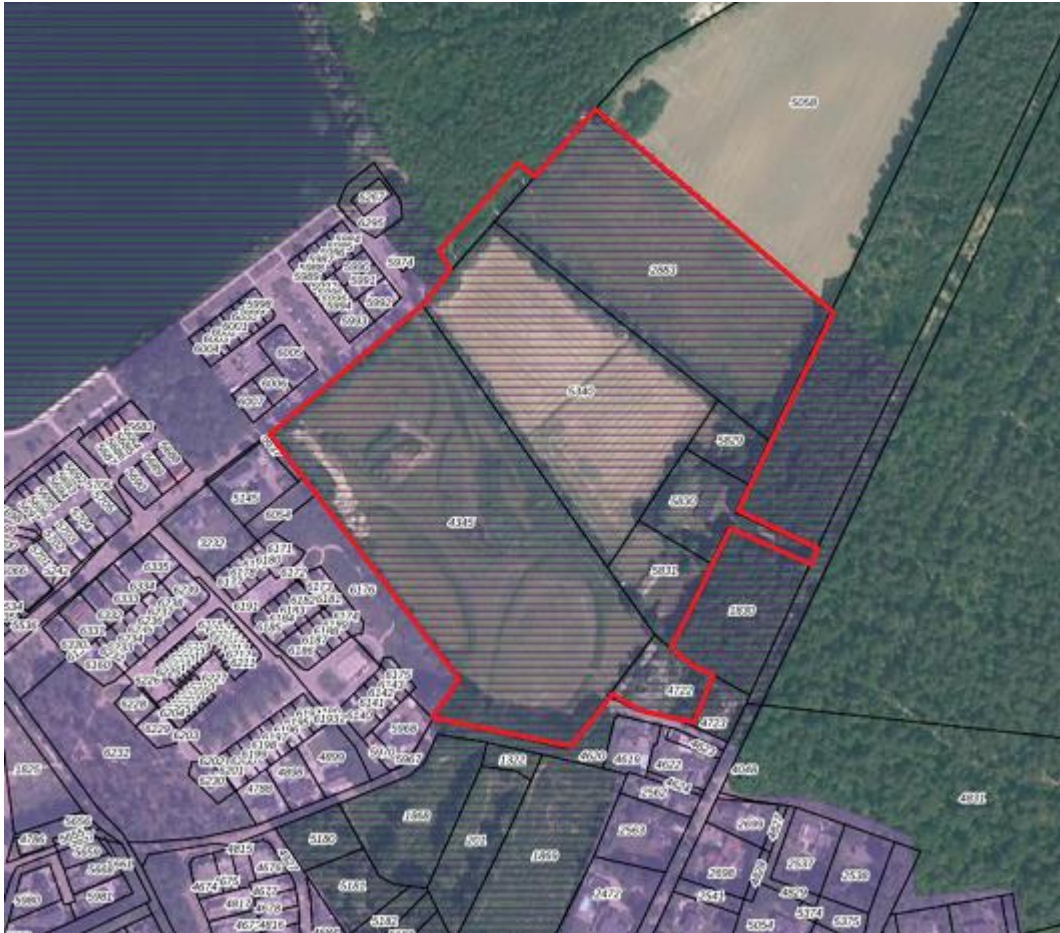
Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim Omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning pas op 1 januari 2024 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Provinciale Staten heeft de Interim omgevingsverordening in oktober 2019 vastgesteld.

Vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

Planspecifiek

Artikel 3.43: Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

De woningen in het voorliggende plan zijn geprojecteerd in de structuur 'Verstedelijking afweegbaar':



Uitsnede kaart 3: 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' Interim Omgevingsverordening met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Planspecifiek

Zorgvuldig ruimtegebruik: bestaand stedelijk gebied, transformatie & regionale afspraken

'Zorgvuldig ruimtegebruik' geldt als basisprincipe van de Interim omgevingsverordening en is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Vanuit de ladder voor verstedelijking die in het besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden daarom voorwaarden. De Laddertoets is opgenomen in subparagraaf 2.1.3 en hieruit blijkt dat het plan past binnen de afspraken die op regionaal niveau zijn gemaakt. De beoogde ontwikkeling kan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Er is tevens geen cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed dat ingezet zou kunnen worden om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

Duurzame stedelijke afronding van de wijk

De nieuwe wijk vormt een duurzame afronding van de wijk Waalre-Noord aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk. Het plangebied is duidelijk ingekaderd door bestaande elementen in de directe omgeving: de Heistraat aan de noordzijde, de bosstrook ten noorden van de Dirck van Hornelaan aan de zuidzijde en woongebied De Boslaantjes aan de westzijde. Bij de nieuwe invulling is nadrukkelijk gezocht naar een robuuste groene invulling in verband met de ligging van het plangebied op de overgang van een parklandschap naar een boslandschap. De nieuw te realiseren openbare ruimte is dan ook de drager van het plan.

De openbare ruimte in het plan kenmerkt zich door een parkachtige sfeer. De openbare ruimte wordt begrensd door begroeide taluds die een subtiele overgang vormen tussen openbaar gebied en de woonvelden.

In de profielen is de duurzame klimaatadaptieve inrichting duidelijk afleesbaar. Er zal sprake zijn van het minimaliseren van verharding, van wateropvang in profielen, biodiversiteit en gebruik van natuurlijke materialen. Voor de beplanting zal gebruikgemaakt worden van gebiedseigen beplanting.

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 Heistraat als ontsluiting van het plangebied. Slechts een kort stuk van het tot nu toe onverharde deel van de Heistraat wordt voorzien van verharding in aansluiting op het bestaande, verharde deel van de Heistraat.

Grenswijziging in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft hier een uitbreiding van de kern Waalre en daarom verzoekt de gemeente de Gedeputeerde Staten om tot grenswijziging over te gaan. Conform de procedureregels uit de Interim Omgevingsverordening is dit verzoek tot grenswijziging in dit (ontwerp)bestemmingsplan opgenomen voor het NatuurNetwerk Brabant (NNB) door middel van één gebiedsaanduiding (zie lid 15.2 van de planregels).

Artikel 3.9: Kwaliteitsverbetering landschap

Het plangebied is volgens de Interim Omgevingsverordening gelegen binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In deze zoekgebieden geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen, moet worden voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en er daarnaast een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd. Bij het omzetten van een agrarisch bestemming naar woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Met betrekking tot kwaliteitsverbetering van het landschap moet ingevolge de 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap' daarom bij het plan rekening te worden gehouden met een investering van 1% van de totale gronduitgifteprijs. In de toelichting dient hieromtrent een onderbouwing en verantwoording (berekening) te worden opgenomen. Hierbij moet ook concreet worden aangegeven hoe het bedrag precies wordt ingezet en welke fysieke maatregelen er worden uitgevoerd.

De maatregelen moeten plaatsvinden in of aansluitend op het landelijk gebied (aan de rand van het plangebied). Door dit concreet te maken wordt beter gemotiveerd dat de woningbouw hier in voldoende mate samengaat met een fysieke verbetering het landschap, en is dit achteraf ook goed te verantwoorden. Als er in en rondom het plangebied beperkte ruimte is om de investering fysiek te realiseren, kan (een deel van) het bedrag ook in een gemeentelijk landschapsfonds worden gestort.

Planspecifiek

Met behulp van een berekening zal de gemeente, gekeken naar de uitgeefbare oppervlakte van het plangebied afgezet tegen de huidige waarde, berekenen wat de kwaliteitsverbetering moet zijn. De kwaliteit en hoe de gemeente dit invult, bepaalt de gemeente zelf. Uitgangspunt is 1% van de gronduitgifteprijs, te investeren in de kwaliteitsverbetering en de berekening wordt gemaakt op basis van de Stila-normen.

Artikel 3.12: Boringsvrije zone

Ter plaatse van het plangebied is tevens de aanduiding 'Boringsvrije zone' opgenomen. In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld in hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening. Over het algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien hoofdstuk 2 voorziet in een systeem van melding van

activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.

Planspecifiek

Er is daarom een gebiedsaanduiding 'milieuzone boringsvrije zone' opgenomen in het hele plangebied (zie lid 15.1 van de regels). Hierbij is aangesloten bij de 'Handreiking drinkwaterbescherming Brabant'.

Artikel 3.21: Kleinschalige herbegrenzing (Natuur Netwerk Brabant)

Het nu nog onverharde deel van de Heistraat dat in de toekomstige situatie de bestemming 'Verkeer' krijgt is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het betreft een oppervlakte van circa 965 m². Om dit te compenseren wordt gebruik gemaakt van de 'kleinschalige uitbreiding/ herbegrenzing' uit artikel 3.21.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a. de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b. de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c. de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d. er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e. er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f. er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan Artikel 3.22 Compensatie;
- g. op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

Planspecifiek

Ad a

Er is sprake van een kleinschalige aantasting, waarbij bovendien in de praktijk ter plaatse al sprake is van een onverhard pad.

Ad b

Uit de uitgevoerde NNB-toets (zie bijlage 8) valt op te maken dat de beoogde ontwikkeling, indien rekening wordt gehouden met enkele maatregelen, geen significante invloed heeft op de ecologische waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Brabant. Er worden geen waarden aangetast.

Ad c

Omdat de gronden in het plangebied, daar waar het nieuwe woongebied is voorzien, niet zijn gelegen binnen nog niet-gerealiseerde delen van het NNB, wordt er in afstemming met de provincie als alternatief gekozen voor een financiële compensatie. Het versterken van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Brabant als geheel, vindt daarom plaats op een locatie waar deze meer effect heeft. Daarmee vindt er voldoende compensatie plaats voor het onverharde deel van de Heistraat, dat nodig is om de nieuwe woningen in het plangebied op een adequate wijze te kunnen ontsluiten.

Los hiervan wordt ook het tot nu toe als 'Tuin' bestemde deel van het toegangspad tot de woning aan de Dirck van Hornelaan 23 van de bestemming 'Bos' voorzien. Dit deel van het plangebied, kan echter niet dienen als compensatiegebied, omdat het in de Interim Omgevingsverordening al is aangeduid als NNB.

Ad d

Er is in de praktijk geen goed alternatief mogelijk voor de gekozen ontsluiting. Daarom heeft er ook geen alternatievenafweging plaatsgevonden. Door de ontwerpkeuze in de 'Gebiedsvisie Waalre - Noord' (zie subparagraaf 2.3.4) om onderhavig woongebied vanuit de westzijde te ontsluiten via de bestaande Heistraat, wat ook verkeerstechnisch passend is (zie voor meer info hierover het verkeersonderzoek, zoals besproken in paragraaf 5.1), is het 't meest logisch en efficiënt qua verkaveling/ ruimtegebruik om het bestaande verharde deel van de Heistraat in noordelijke richting door te trekken over het onverharde deel van de Heistraat. Het onverharde deel is namelijk direct in het verlengde gelegen van het verharde deel van de Heistraat. Daar weer een weg parallel naast

leggen, met als enige reden dat de weg dan buiten het NNB is gelegen, zou niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening.

Ad e

De woonwijk wordt in aanvulling op de bosstrook aan de oostzijde, aan de noordzijde en de zuidoostzijde voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing in de vorm van een bosstrook (voorzien van de bestemming 'Bos').

Ad f

Dit is niet van toepassing. Zie hiervoor onder b.

Ad g

Er is in dit geval gekozen voor een financiële compensatie, zodat het versterken van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB op een locatie kan plaatsvinden waar deze het meeste effect heeft. Omdat de exacte uitwerking van deze compensatie een separaat traject doorloopt, los van dit bestemmingsplan, kan op dit moment nog niet aangegeven worden op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd. Dit wordt te zijner tijd nader uitgewerkt.

Lid 2

Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in lid 6.2 'Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek'. Uit het vooroverleg met de provincie is gebleken dat er geen bezwaar is voor de herbegrenzing.

De gemeente zal te zijner tijd een formeel verzoek doen als bedoeld in lid 6.2.

2.2.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

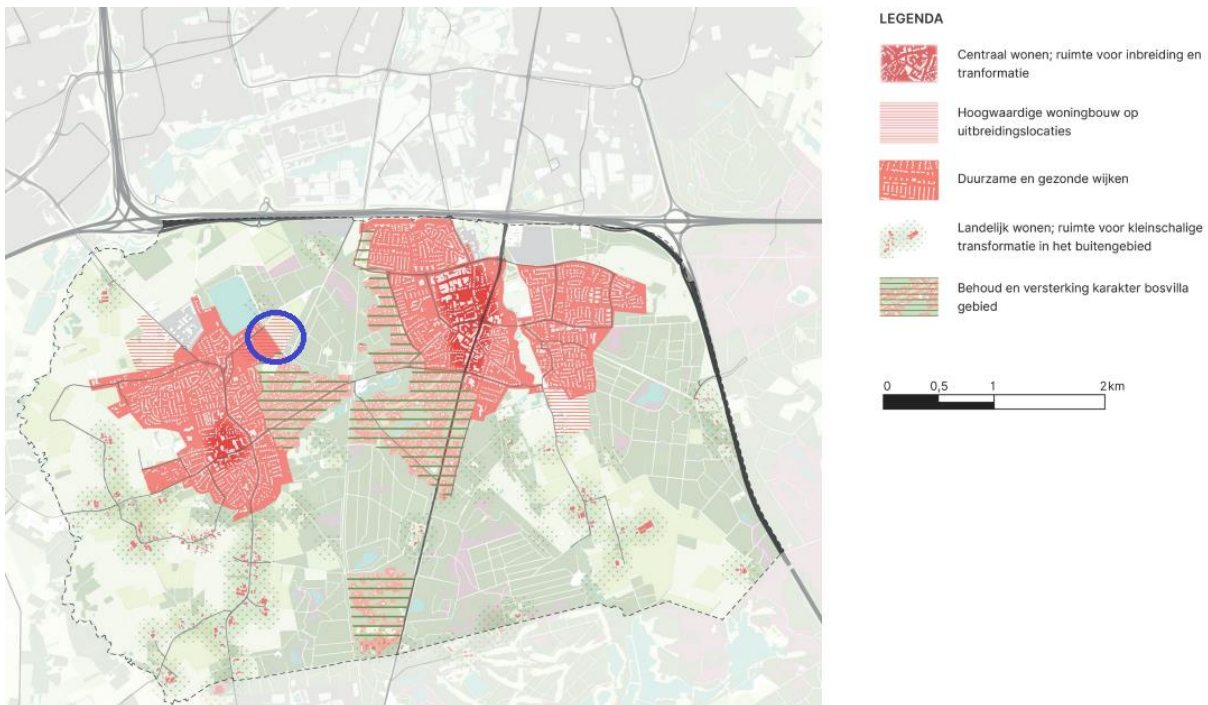
Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Waalre de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie legt de gemeente Waalre drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

- het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
- het behouden en versterken van het groene karakter;
- het werken aan een vitale gemeente.

In de omgevingsvisie wordt er gesproken over het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving. Deze ambitie wil de gemeente verwezenlijken door middel van slimme gebiedsgerichte strategieën.

Planspecifiek

Navolgende afbeelding laat een verbeelding zien van de eerste kernopgave 'Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente'.



Uitsnede kaart 'Ruimtelijke vertaling kernopgave 'Versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige gemeente met globale aanduiding plangebied (blauwe omcirkeling)

Het plangebied is gelegen in de een gebied dat is aangewezen voor 'Hoogwaardige woningbouw op uitbreidingslocaties'. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waalre 2040.

Naar aanleiding van de woningbouwopgave in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn er regionaal afspraken gemaakt over het versneld bouwen van woningen tot 2030. Een deel van deze extra woningbouwopgave zal in Waalre een plek krijgen. Dit doet de gemeente op de nu al geplande uitbreidingslocaties: Waalre-Noord fase 2 en 3 en Ekenrooi-Zuid. Het plangebied valt onder fase 2 van Waalre-Noord.

Volgens de regionale afspraken richt Waalre zich op 'exclusief wonen'. Dat betekent niet in een hoog prijssegment, maar wel hoge kwaliteitseisen, met het landschap als drager van het plan. Onderhavig plan Heijde Park geeft invulling aan deze hoge kwaliteitseisen. Elk project moet daarbij passen binnen de Brainportprincipes. De gemeente zet daarom in op unieke en hoogwaardige woonmilieus, passend bij het karakter van de gemeente. Binnen deze opgave geeft de gemeente ook ruimte aan vernieuwende concepten. Denk daarbij aan energieneutrale en circulaire bebouwing, houtbouw, flexibele en collectieve woonvormen of unieke architectonische concepten.

2.3.2 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 legendaeenheid 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 woningbouwmogelijkheden 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 heeft in de periode tot 2030 een flinke woningbouwtaakstelling (de eigen behoefte plus 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.

2.3.3 Visie op goed wonen in 2030

De gemeenteraad van Waalre heeft in augustus 2019 de “Visie op goed wonen” vastgesteld. In deze visie wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave.

Daarvoor zijn de volgende streefbeelden geformuleerd:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase;
2. Een groene en ruime woonomgeving;
3. Een veilige woon- en leefomgeving;
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid;
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften;
6. Een sociale gemeenschap;
7. Inwoners en gemeente doen het samen;
8. Een gezonde gemeenschap;
9. Een duurzame gemeente.

Planspecifiek

Bij de ontwikkeling van woningen in het plangebied wordt rekening gehouden met de streefbeelden geformuleerd in de visie op goed wonen. De woningen dragen primair bij aan de woningbehoefte van de regio en worden op een duurzame manier gebouwd.

De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre Noord op robuuste wijze landschappelijk ingepast. Er 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.

2.3.4 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 dorps 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.



Uitsnede functiekaart Gebiedsvisie Waalre Noord met globale aanduiding plangebied (blauwe omkadering)

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 ruimte tussen de Heistraat en de Dirck van Hornelaan. Door robuuste 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 waterplas en omgeving en Waalre-dorp. De groenstructuur in combinatie met overwegend grondgebonden woningen haken aan op de dorpse kwaliteit van Waalre. Het bestaande groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd.

2.3.5 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2022

Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel. De gemeente zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en in de toekomst. Het duurzame nieuwbouw beleid is hier een onderdeel van. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw (vastgesteld in de gemeenteraad, maart 2022) zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

Gemeente Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Daarbij wil Waalre ook innovatief zijn en actuele kennisontwikkelingen verwerken in haar beleid. Daarom heeft de gemeente Waalre voor twee thema's speerpunten met eisen en ambities geformuleerd waaraan toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre moet voldoen.

Het betreft de volgende thema's:

- Materiaal (circulariteit);
- Energie.

Gemeente Waalre wil daarnaast een tweetal aanvullende thema's toevoegen aan haar duurzame nieuwbouwbeleid, namelijk natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen. Deze twee thema's worden bewust minder zwaar aangezet in deze beleidsnotitie, omdat de maatregelen hiervoor vooral betrekking hebben op gebiedsniveau. Deze notitie richt zich op gebouwniveau. Daarom stelt de gemeente geen specifieke eisen voor deze thema's.

Thema	Uitgangspunten
Materialen (circulariteit)	<ul style="list-style-type: none"> • De uitgangspunten voor een circulair gebouw: <ul style="list-style-type: none"> ○ Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande of hernieuwbare materialen ○ Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG) ○ Woningen zijn levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat woningen eenvoudig aanpasbaar zijn op de actuele woonbehoefte ○ Gebouwen kunnen indien nodig gemakkelijk van functie veranderen of zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gebruiker ○ Gebouwen zijn losmaakbaar, zodat later onderdelen zijn her te gebruiken.
Energie	<ul style="list-style-type: none"> • De uitgangspunten voor een energiezuinig gebouw: <ul style="list-style-type: none"> ○ ENG-ambitie ○ De nieuwbouw kan een deel van de energievraag duurzaam opwekken

Thema	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Stimuleren van het aansluiten op een hernieuwbare energiebron

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 ontwerpuitgangspunten:

- zonnepanelen: geïntegreerd of verzonken in het (pannen)vlak;
- zonnepanelen afstemmen op de kleur van de dakpannen;
- zonnepanelen op platte daken in lage oost-west opstelling;
- buitenunits van installaties (zoals warmtepomp of airconditioners) dienen vanaf openbaar terrein niet zichtbaar te zijn;
- 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 en komt slechts in extreme situaties via een overstort in waterplas De Meeris terecht.

Duurzaamheid en openbare ruimte

Duurzaamheid (met name klimaatadaptatie) is een belangrijk aspect in Heijde Park. Er is sprake van ruime groene straatprofielen in het ontwerp. Dit komt vooral tot uiting in de toepassing van minimale verharding, waterbergingen en biodiversiteit in bomen, hagen en onderbegroeiing en in het gebruik van natuurlijke materialen in de architectuur.

GPR Gebouw

Bij de uitwerking van de bouwplannen is de gemeentelijke GPR systematiek voor gebouwen van toepassing. Hierover worden nog nadere afspraken gemaakt met de ontwikkelaars. In ieder geval zullen de nieuwe woningen gasloos moeten worden uitgevoerd en moeten voldoen aan de BENG-normen op het gebied van isolatie en energieprestatie, die sinds 1 januari 2021 van kracht zijn.

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 Dirck van Hornelaan.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een groot bos-/heidegebied dat de locatie aan weerszijden omsluit. Direct ten zuidwesten van het plangebied, ten zuiden van de Heistraat, is begin 2022 de laatste woning in het woongebied 'De Boslaantjes' opgeleverd. Aan de noordwestzijde is een groot wateroppervlakte gelegen, namelijk 'Waterplas De Meeris'. Aan de noordoostzijde van het plangebied is een landbouwperceel gelegen, en daar weer achter, nog verder naar het noordoosten, ligt het terrein van scouting Aalst-Waalre.



Het plangebied bestaat uit 5 deelgebieden:

1. Een braakliggend perceel, dat recent is opgehoogd met het oog op de planontwikkeling. Er ligt extra grond in depot dat later gebruikt wordt om perceel 2 op te hogen. Het terrein is tijdelijk ingezaaid. Het perceel is omringd met een hekwerk, bosschages en bomenrijen. Er is geen bestrating of oppervlaktewater aanwezig op het braakliggend perceel.



Impressie braakliggend perceel

2. De weide wordt gebruikt voor het houden van aantal schapen en pony's. Dit perceel is omheind met prikkeldraad, bomenrijen en bosschages. Er is geen bestrating of oppervlaktewater aanwezig op de weide.



Impressie weideperceel

3. De akker wordt voor mais en bladrammenas gebruikt. Aan de zuidzijde van het plangebied is een bomenrij gelegen met onderbegroeiing en zijn een aantal rillen dood hout aanwezig. Er is geen bestrating of oppervlaktewater aanwezig op de akker.
4. De woning aan de Dirck van Hornelaan 23 is opgebouwd uit baksteenmuren met spouw en een (pannen)dak met dakbeschot. Naast de woning is een grote schuur gesitueerd die opgebouwd is uit enkelsteense muren zonder spouw en een pannen dak zonder dakbeschot. Tevens is hier een overkapping aanwezig en een leegstaand kippenhok en ren. Aan de grens van het braakliggende

perceel (zie onder punt 1) is een schuur gelegen. Deze is opgebouwd uit baksteenmuren zonder spouw en een golfplaten dak met dakbeschot. De functie van de schuur is opslag van allerlei materiaal en stalling voor de schapen en pony's. Op de akker (zie onder punt 3) is een kleine schuur aanwezig. De tuin van de woning wordt onderhouden met een hoog kwaliteitsbeeld waarbij het gras regelmatig wordt gemaaid. Er is geen bestrating of oppervlaktewater aanwezig rondom de bebouwing.



Impressie bestaande bebouwing aan de Dirck van Hornelaan 23

5. Het 5^e deelgebied betreft het woonperceel Dirck van Hornelaan 21. Daarop bevindt zich nu een vrijstaande woning (1 bouwlaag met kap) met bijgebouwen en een ruime groene tuin met vijver.



Impressie bestaande bebouwing aan de Dirck van Hornelaan 21

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

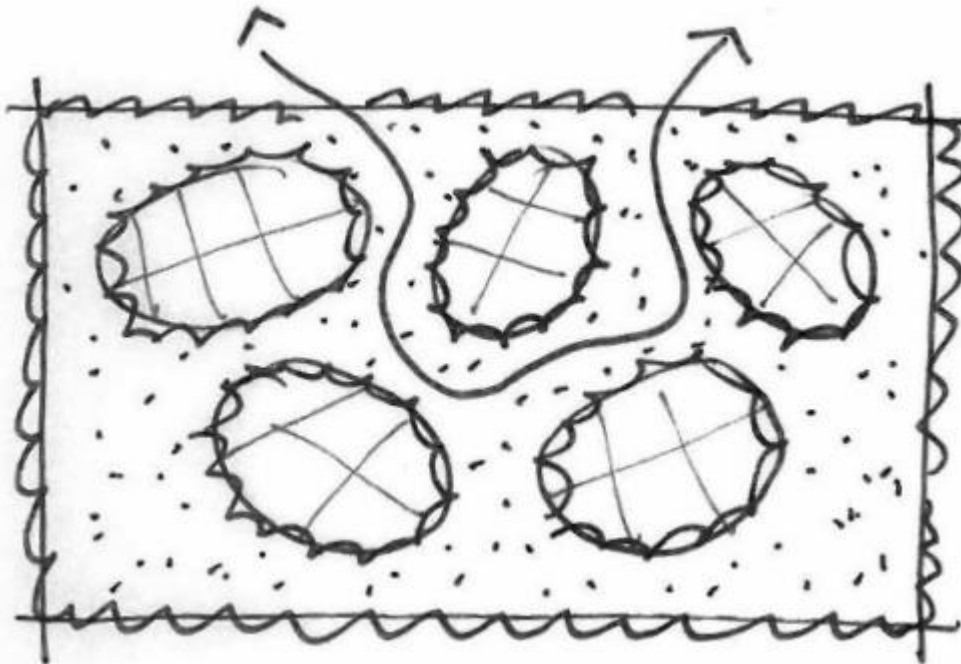
4.1 Algemeen

Aan de noordzijde van Waalre is de nieuwe woonwijk Waalre-Noord in ontwikkeling. De eerste fasen zijn al jaren bewoond en eind 2021 is ook de laatste woning in het deelgebied Heistraat Zuid fase 1 'De Boslaantjes' opgeleverd. De volgende stap is de ontwikkeling van Heistraat Zuid fase 2 'Heijde Park'. Dit is de laatste fase aan de zuidzijde van de Heistraat en de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk.

De gemeenten in het stedelijk gebied van Eindhoven hebben hun krachten gebundeld om elk voor andere doelgroepen woningen met een onderscheidend karakter te ontwikkelen. De gemeente Waalre heeft het plangebied binnen de nieuwe wijk Waalre-Noord aangewezen als locatie voor exclusief wonen. Er is een integraal plan opgesteld voor zowel stedenbouw als de inrichting van de openbare ruimte. Het stedenbouwkundig plan is een ambitieus plan, waarin het landschap de identiteitsdrager is. Aanvullend op het stedenbouwkundig plan is er een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld voor zowel de beeldkwaliteit van het openbaar gebied als de beeldkwaliteit/ architectuur van de bebouwing. De gemeenteraad stelt het beeldkwaliteitplan samen met het bestemmingsplan vast.

4.2 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept voor het exclusieve woonmilieu in Heijde Park bestaat uit 'ovalen in een heideparkbos':



De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Identiteit is geënt op de plek: bos en heidelandschap;
- Openbare ruimte is dragend: riant, rijkelijk groen en samenhangend;
- Ongewone structuur van ovalen in het bos zorgen voor bijzonder en herkenbaar geheel;
- Afwisselende beleving door slingerende Parkway;
- Kleinschalig, unieke ovalen en tóch een samenhangend geheel;
- Woningen ondergeschikt aan het landschap;
- Variatie in typologieën is denkbaar, mits de onderlinge samenhang de boventoon blijft voeren;
- Flexibel model, ruimte voor variatie;
- Fasering goed mogelijk;
- Ruimte voor collectieve voorzieningen mogelijk;

- Parkeren is nooit dominant aanwezig.

4.3 Stedenbouwkundig plan

4.3.1 Algemeen

De wijk onderscheidt zich door een ongewone verkaveling van ovalen in een doorlopend heideparkbos met gemengde woningtypologieën. De overmaat in de openbare ruimte etaleert luxe en vrijheid en stimuleert tegelijkertijd collectieve voorzieningen. In het beeld is het landschap leidend en is de bebouwing ondergeschikt.

De ovaalvormige woonvelden worden door middel van taluds vast gelegd in de vorm van bossingels van bomen, onderbegroeiing en natuurlijke erfafscheidingen.

4.3.2 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plan Heijde Park is een continu slingerende route door het plangebied. De Parkway bestaat uit een meanderende weg met kantstroken en brede bloemrijke bermen met wadi's en een mix aan solitaire bomen en struiken.

De secundaire structuur zijn de inprikkers, wegen die meer een ogen als een pad (karrespoor) naar nog een aantal woningen, uitlopend in het landschap of een voet-/ fietspad.

De woonerven en hofjes zijn centraal gelegen binnen de woonvelden en worden bereikt vanuit enerzijds de parkeerkoffers, anderzijds voet- en fietspaden. De erven en hoven worden autovrij uitgevoerd waardoor er een unieke woonsituatie ontstaat. In de hofjes is sprake van een gemeenschappelijke ruimte, waar langzaamverkeer, spelen, en de entrees naar de woningen samenkomen.

Binnen de woonvelden wordt het parkeren opgelost om zo de landschappelijke kwaliteiten van de openbare ruimte te behouden. Het parkeren wordt door de taluds rondom de ovalen aan het zicht onttrokken. De parkeerkoffers worden groen uitgevoerd met bomen. Het bezoekers parkeren wordt op een aantal strategische plekken opgelost, langs de secundaire wegen (inprikkers).

De inritten naar de kavels en de parkeerkoffers zijn zoveel mogelijk gecombineerd om doorsnijdingen van de taluds rondom de ovalen tot een minimum te beperken. Ter waarborging hiervan is het aantal doorsnijdingen van het taluds rondom de ovalen vastgelegd in de regels (zie sublid 6.2.8 van de regels in combinatie met bijlage 1 bij de regels).

De paden vormen de verbinding naar overige wijken of bosgebied (langzaam verkeer).



Stedenbouwkundig plan (Bron: buro Lubbers, d.d. 6 oktober 2023)

4.3.3 Programma








Het programma van de voorbeeldverkaveling bestaat uit 150 woningen en daarnaast de mogelijkheid van 1 extra woning ten oosten van de bestaande woning aan de Dirck van Hornelaan 21, in totaal 151 woningen dus:

- 65 rijwoningen (met diverse beukmaten), waarvan 38 sociale huurwoningen;
- 7 levensloopbestendige (patio)woningen;
- 42 twee-onder-één-kap woningen;
- 37 vrijstaande woningen.

In de voorbeeldverkaveling (d.d. oktober 2023) zijn in de binnengebieden van de woonvelden levensloopbestendige en rijwoningen geprojecteerd. Ook andere (afwijkende) grondgebonden woontypologieën zijn in deze zone denkbaar zoals een woonvorm voor ouderen, 'knarrenhof'. Bovenstaand programma is indicatief en kan bij verdere uitwerking mogelijk worden aangepast.

bestemmingsplan Heijde Park, Waalre Noord



-  38x 4,80m x 9,60 ('thuis)
 -  14x 4,80m x 9,60
 -  4x 5,40 x 9,60
 -  13x 5,70m x 9,60
 -  7x levensloopbestendig
 -  42x twee-onder-een-kap
waarvan 2 op gemeenschappelijke kavel
 -  33x vrijstaand
waarvan 1 op het gesplitste kavel aan de Dirck van Hornelaan 21
- 151x totaal

4.3.4 Parkeren

Qua parkeren worden voor de nieuwe woningen in het plangebied de volgende parkeernormen gehanteerd:

	Norm	Aandeel bezoekers
<i>Rijwoning (sociaal)</i>	1,3	0,3
<i>Rijwoning/ patio woning</i>	1,3	0,3
<i>2[^]1-kapwoning</i>	2,3	0,3
<i>Vrijstaande woning</i>	2,3	0,3

Voor de nieuwe vrijstaande woning naast Dirck van Hornelaan 21 moet voorzien worden in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. het bezoekersparkeren (0,3 parkeerplaats) voor deze vrijstaande woning mag in de openbare ruimte plaatsvinden.

In de parkeerbalans voor de rest van het plangebied wordt uitgegaan van 1 bezoekersparkeerplaats per oprit. Deze bezoekersplaatsen bevinden zich ter hoogte van de doorsnijding van het talud rondom de ovalen, achter de privé-parkeerplaatsen. Ook alle privé-parkeerplaatsen zijn achter elkaar geplaatst.

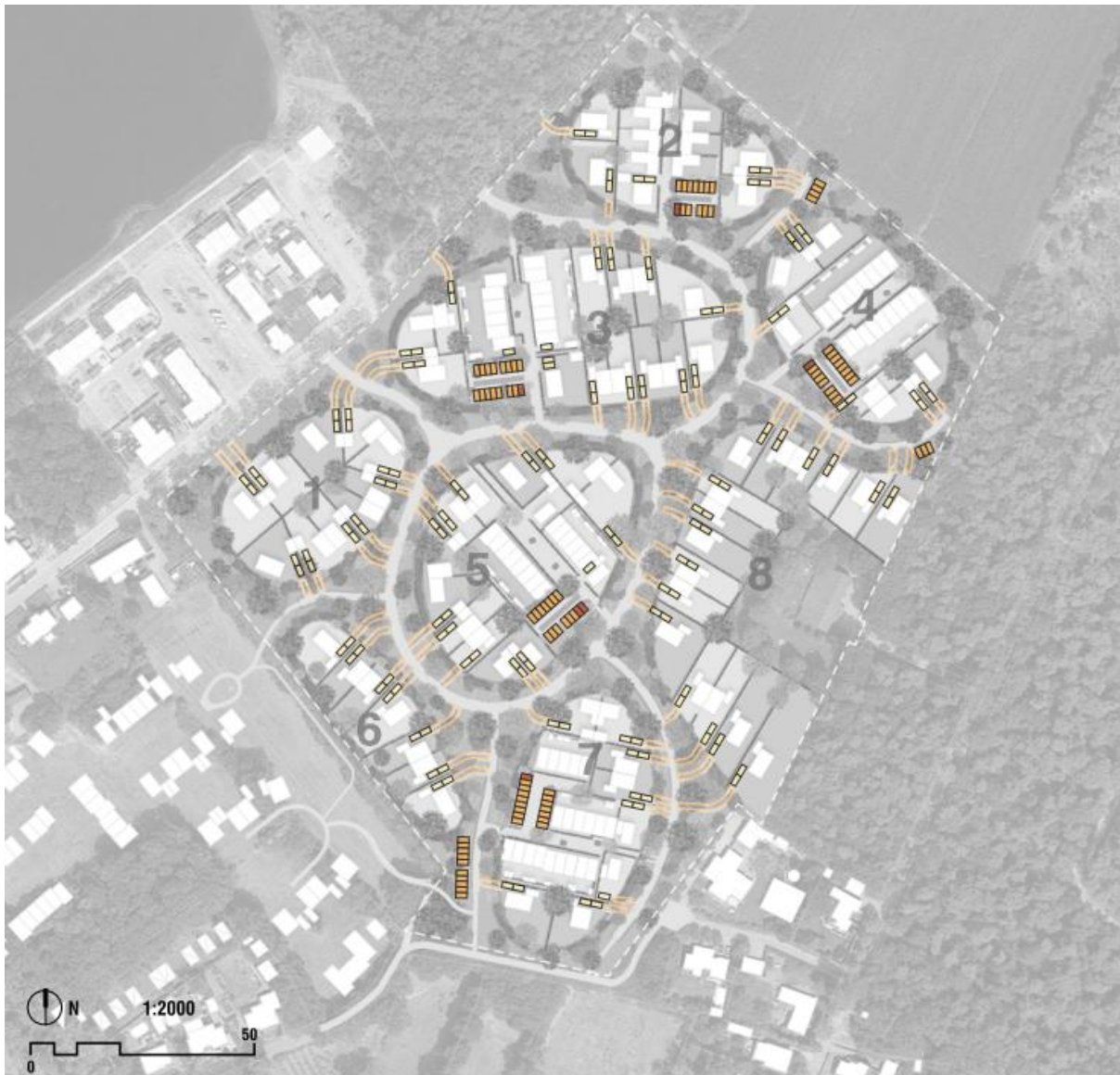
Het is een bewuste ontwerpkeuze om de parkeerplaatsen bij de opritten achter elkaar te leggen om het aantal en de omvang (= breedte) van de doorsnijdingen van de taluds rondom de ovalen tot een minimum te beperken. Als toekomstige bewoners hun auto's naast elkaar willen zetten, zullen ze dat op hun eigen bouwperceel moeten realiseren, daarbij rekening houdend met de maximum breedte van de doorsnijding van het talud (ongeveer de breedte van één auto):

Dit leidt tot de volgende parkeerbalans waarbij 273,0 parkeerplaatsen nodig zijn en er 22,2 + 93,0 + 154,0 = 269,2 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Dit betekent een tekort van 3,8 parkeerplaatsen. In het plan zijn daarnaast maximaal 6 deelauto's opgenomen.


	Norm	Bezoekers op oprit	Parkeerkoffer (openbaar)	privé	balans
Bouwveld 1	23,0	3,0	-	20	0,0
Bouwveld 2	20,6	1,2	13	10	3,6
Bouwveld 3	46,8	3,6	16	28	0,8
Bouwveld 4	37,2	1,8	23	12	-0,4
Bouwveld 5	48,1	3,3	15	23	-6,8
Bouwveld 6	16,1	2,1	-	14	0,0
Bouwveld 7	44,4	2,4	26	15	-1,0
Bouwveld 8	36,8	4,8	-	32	0,0
Totaal	273,0	22,2	93,0	154,0	-3,8*

**In het plan kunnen aanvullend op de ingetekende parkeerplaatsen 6 deelauto's worden opgenomen. Dit gaat ten koste van maximaal 6 openbare parkeerplaatsen, maar per saldo is de parkeerbalans daarmee sluitend.*

Op navolgende afbeelding zijn de locaties van alle parkeerplaatsen en onderdelen weergegeven:



Legenda

-  Privé
-  Bezoekers op oprit
-  Parkeerkoffer
-  Mogelijk elektrische deelauto

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

4.4 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van Waalre Noord wordt bepaald door de combinatie van het beeldkwaliteitplan 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 beeldkwaliteitplan fungeert als welstandstoetsingskader. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

Het beeldkwaliteitplan voor woningbouwlocatie Heijde Park vormt drie kaders:

- Beleidskader: de gemeente formuleert haar ambities voor de beeldkwaliteit in het gebied.
- Ontwerp en uitvoeringskader: voor ontwikkelaars, ontwerpers en overige betrokkenen bij het realiseringstraject zijn de criteria zowel een set randvoorwaarden als een inspiratiebron bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.
- Toetsingskader: voor de welstandscommissie dienen de criteria als objectieve toetssteen bij de beoordeling van de bouwinitiatieven.

Uitgangspunten beeldkwaliteit openbaar gebied

In het verlengde van het stedenbouwkundig ontwerp zijn door Buro Lubbers uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van het openbaar gebied geformuleerd:

- Eenduidige overgangen openbaar-privé in de vorm van een begroeid talud;
- Huisboom op elk kavel (in zone A);
- Hagen tussen kavels onderling;
- Geïntegreerd watersysteem met wadi's;
- Glooiende vormen, zowel in patroon als reliëf;
- Hoogwaardige en duurzame verhardingen en meubilair;
- Inspelen op elektrisch vervoer en deelauto's;
- Exclusieve toevoegingen zoals bijv. uitkijkpunt, amfitheater etc.;
- Opritten en woningoriëntatie vastleggen, voor voldoende grip op groene kwaliteiten.

Voor een gedetailleerd overzicht van de criteria voor de openbare ruimte wordt verwezen naar blz 18 van het beeldkwaliteitplan. Het gaat daarbij om de criteria:

- Groen;
- Verharding;
- Spel en verblijf.

Uitgangspunten beeldkwaliteit bebouwing

Voor Heijde Park zijn welstandscriteria opgesteld die eisen stellen aan bouwwerken in relatie tot de omgeving van dat bouwwerk: het gebiedsgerichte welstandsbeleid. Met dit gebiedsgerichte welstandsbeleid wil de gemeente Waalre ervoor zorgen dat bij de ontwikkeling van Heijde Park samenhang binnen deelgebieden ontstaat en de ontwikkelingen passen bij het beoogde ambitieniveau van beeldkwaliteit.

De ovaalvormige woonvelden zijn onderverdeeld in zone A voor vrijstaande en geschakelde woningen. Zone B betreft bijzondere woonvormen, zoals rijwoningen op een erf of 'levensloopgeschikte woningen' in het centrale deel van de ovale bouwvelden. Het gaat daarbij om de criteria:

- Situering;
- Hoofdvorm;
- Architectuur;
- Gevelaanzicht;
- Materialisering;
- Detaillering;
- Duurzaamheid;
- Erfgrens;
- Parkeren.

Zone A

De ruime groene profielen en begroeide taluds op grens openbaar-privé zijn de identiteitsdragers van het gebied.

De woonvelden in het plangebied zijn organisch opgezet (ovaal). Er is geen sprake van onderscheid tussen de verschillende woonvelden. Hierdoor ontstaat een gelijkmatig beeld. Er is sprake van een evenwichtige mix van verschillende woningtypologieën in de velden.

De woningen zijn voorzien van een kap waardoor er een kappenlandschap ontstaat. Aanbouwen en bijgebouwen hebben in principe ook een kap dan wel zijn plat afgedekt.

Het parkeren voor deze woonvormen wordt opgelost op eigen terrein. Voor bezoekersparkeren zijn enkele parkeerplaatsen geprojecteerd aan de inprikkers.

Zone B

De woningen zijn voorzien van een kap waardoor er een kappenlandschap ontstaat. Aanbouwen en bijgebouwen hebben in principe ook een kap dan wel zijn plat afgedekt.

Het parkeren voor deze woonvormen wordt opgelost binnen het totale bouwveld van zone B. Voor bezoekersparkeren zijn enkele parkeerplaatsen geprojecteerd aan de inprikkers.

Voor een gedetailleerd overzicht van de criteria voor de bebouwing wordt verwezen naar blz. 24 (zone A) en blz. 28 (zone B) van het beeldkwaliteitplan.

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 verkeerssituatie 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 op de Heistraat. Deze straat vormt de hoofdontsluiting van alle nieuwe woongebieden aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk en uit de studie is gebleken dat de Heistraat geschikt is om de extra verkeersbewegingen te verwerken.

Het autoverkeer kan alleen via de Heistraat het plangebied in- en uitrijden. Er komt geen extra ontsluiting voor autoverkeer via de Dirck van Hornelaan/ Fazantlaan. Wel komen er diverse doorsteken voor langzaam verkeer naar de omliggende gebieden. Alleen de nieuwe vrijstaande woning op het perceel Dirck van Hornelaan 21 ontsluit via de Dirck van Hornelaan. Deze straat is geschikt voor het toevoegen van de maximaal 8,6 voertuigbewegingen voor deze ene woning.

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

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

Diverse bodemonderzoeken

Er zijn diverse verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. alle onderzoeken zijn gecombineerd in één rapportage, die als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd.

Met de uitgevoerde (bodem)onderzoeken is een indicatie verkregen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem/ puin(weg) ter plaatse van het huidige woonerf en omliggende agrarische percelen gelegen aan het toekomstige woongebied 'Heijde Park' te Waalre.

Voor wat betreft de agrarische percelen, het opgehoogde agrarische perceel en de (puin)weg is de kwaliteit in voldoende mate onderzocht en bestaan geen bezwaren.

Vooralsnog bestaan er voor het huidige woonerf wel bezwaren tegen de voorgenomen bestemmingsplanherziening en/of herontwikkeling (woningbouw) in verband met de aangetroffen sterk verhoogde gehalten voor diverse zware metalen in de boven- en/of ondergrond en de sterke verontreinigingen met asbest in de contactlaag en bovengrond.

Bij de toekomstige herontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de volgende aandachtspunten voor wat betreft het woonerf:

- Op het "erf" is in de contactlaag / bovengrond ter plaatse van de druppelzone van de asbestverdachte dakbedekking ter plaatse van de proefgaten B114 en B116 een ernstige bodemverontreiniging met asbest(vezels) aanwezig. Opgemerkt wordt dat het volumecriterium voor een bodemverontreiniging met asbest niet van toepassing is bij het vaststellen van de ernst. Daarnaast blijkt uit de aanvullende SEM-analyse dat er sprake is van "onaanvaardbare risico's, buiten" (respirabele vezels > 10 mg/kg d.s.). Het criterium voor spoedeisendheid wordt overschreden en op basis daarvan dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden genomen. Met spoedig wordt bedoeld binnen 4 jaar na het afgeven van een beschikking ernst en spoedeisendheid.

Voorafgaand aan de sanering dient formeel gezien, de omvang van de asbestverontreiniging in beeld te worden gebracht middels het uitvoeren van een nader onderzoek conform de NEN 5707. Aangezien de aangetroffen asbestverontreiniging echter een duidelijke puntbron heeft (asbesthoudende dakbedekking met afwatering op het maaiveld) en naar verwachting beperkt van omvang is, wordt een nader onderzoek, ons inziens, niet zinvol geacht. Voorgesteld wordt in overleg met de Omgevingsdienst (ODZOB) om de met asbest verontreinigde contactlaag van de betreffende druppellijn direct te saneren. Hierbij dienen na afloop controlemonsters geanalyseerd te worden op asbest(vezels).

- In de boven- en/of ondergrond ter plaatse van de boringen B110 en B118 zijn licht (index > 0,5) tot sterk verhoogde gehalten met diverse zware metalen aangetoond, waarvan de ernst en omvang nog niet volledig in beeld is. Rekening houdend met de voorgenomen herontwikkeling (woningbouw), wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de licht (index > 0,5) tot sterk verhoogde gehalten voor diverse zware metalen conform de NTA 5755:2010. Mogelijk kan in overleg met de Omgevingsdienst (ODZOB) de begrenzing van de verontreiniging met metalen tijdens de sanering door middel van een XRF-meter direct worden bepaald in plaats van het uitvoeren van een nader onderzoek voorafgaand.

Omdat het woonerf aan de Dirck van Hornelaan 23 inmiddels grotendeels uit de plannen is gehaald (ter plaatse blijft de huidige woning vooralsnog behouden), behalve ter plaatse van de verontreinigingen met asbest in de contactlaag en bovengrond aan de uiterste noordzijde waar 3 nieuwe vrije kavels mogelijk gemaakt worden, is alleen de conclusie over de druppelzone nog relevant.

Nader en aanvullende onderzoeken

Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied ter plaatse van de deelgebieden waar aandachtspunten zijn. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

Met het onderzoek zijn spoedeisende gevallen van ernstige bodemverontreiniging met asbest in 2 van de 4 gootlijnen aangetoond. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft akkoord gegeven dat de aangetroffen asbest verontreiniging een bekende oorzaak heeft en zich naar verwachting beperkt tot de druppelzones net onder het maaiveld. Een nader onderzoek naar asbest is derhalve niet noodzakelijk. Met voorliggend onderzoek zijn de contactlagen ter plaatse van de gootlijnen aanvullend onderzocht op PCB. Daarbij zijn geen verhoogde gehalten aangetoond voor

PCB ten opzichte van de betreffende achtergrondwaarde. De ernstige asbestverontreiniging ter plaatse van voormalig proefgat B114 bevindt zich in de contactlaag (0,0 - 0,1 m-mv) over een oppervlakte van circa 12,5 m² en is ingeschat op een omvang van circa 1,5 m³. De ernstige asbestverontreiniging ter plaatse van voormalig proefgat B116 bevindt zich in de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) over een oppervlakte van circa 10 m² en is ingeschat op een omvang van circa 5,0 m³.

Op het perceel Dirck van Hornelaan 21 hoeft geen verkennend bodemonderzoek plaats te vinden omdat er geen bodemgevoeligere functie wordt gerealiseerd ter plaatse. Dit perceel is namelijk al jaren in gebruik voor wonen met tuin.

Het aspect 'bodem' vormt, na sanering van beide asbestverontreinigingen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Omdat er geen nieuwe woningbouwontwikkelingen plaatsvinden op het woonperceel Dirck van Hornelaan 23, hoeven er in het kader van het bestemmingsplan geen sanerende maatregelen plaats te vinden ter plaatse van de boringen B110 en B118 op dit perceel.

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 weg 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 buiten de onderzoekszone van de Onze Lieve Vrouwedijk (50 km/uur, 200 m zone). De overige wegen rondom het plangebied (Heistraat en Dirck van Hornelaan) kennen een snelheidsregime van 30 km/uur en lopen dood of gaan over in een onverhard zandpad.

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 (hoogste geluidbelasting is 45 dB);
- 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 bedrijfs categorieën 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 scoutinggebouw aan de Heistraat 64, ten noordoosten van het plangebied, is de meest nabij gelegen niet-woonfunctie. Een dergelijke voorziening valt onder de noemer 'buurt- en clubhuizen (SBI-code: 94991)' uit de VNG-publicatie en valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m in een rustig woongebied. Met een afstand van circa 250 m tot het plangebied, wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan.

Overigens heeft de gemeenteraad bij het vaststellen van het stedenbouwkundig plan een amendement aangenomen met betrekking tot de scouting. De besluitpunten uit dit amendement waren als volgt:

1. voldoende afstand aan te houden tussen de geplande woonbebouwing en het scoutingterrein alsook binnen het plangebied die voorzieningen te treffen die een fysieke buffervormen om mogelijke (geluid)overlast als gevolg van de scoutingactiviteiten te beperken;
2. in overeenkomsten met ontwikkelaars vast leggen dat in verkoopovereenkomsten van in elk geval de woningen van de bouwvelden 2 en 4 onder meer kettingbedingen worden opgenomen die zien op het opnemen van een informatieverplichting ten aanzien van de activiteiten van de scouting, alsook het opnemen van kwalitatieve verplichtingen in de notariële akten waarin opeenvolgende rechtsopvolgers de scoutingactiviteiten en de daarmee eventueel optredende "normale" (geluid)overlast dienen te dulden;
3. het laten opnemen van een nader op te stellen standaard informatietekst in verkoopbrochures over de in de omgeving gevestigde scoutinggroep en haar activiteiten.

Ad 1

Aan dit punt wordt ruimschoots voldaan, zoals blijkt uit alinea twee van deze subparagraaf.

Ad 2

Aan deze informatieverplichting zal worden voldaan. De ontwikkelaars hebben aangegeven deze kettingbedingen mee te zullen nemen in de verkoopovereenkomsten.

Ad 3

Ook aan deze informatieverplichting zal worden voldaan. De ontwikkelaars hebben aangegeven dit mee te zullen nemen in de verkoopbrochures.

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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 zorgtehuizen 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 151 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'.

Dit wordt bevestigd door een berekening met de NIBM-tool (versie 22 juli 2023), waarbij worst-case is uitgegaan van de maximale voertuiggeneratie in het plan op basis van CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' en uitgaande van 0,7 % vrachtverkeer:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1099
Aandeel vrachtverkeer	0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,56
PM ₁₀ in µg/m ³	0,15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Er is ook geen sprake van het realiseren van gevoelige bestemmingen zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Tevens blijkt uit raadpleging van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het RIVM dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ en PM₁₀ in en om het plangebied in het laatst beschikbare monitoringsjaar 2021 met <21 µg/m³ respectievelijk <19 µg/m³ ruimschoots aan de norm van 40 µg/m³ voldoet. Wat betreft de concentratie PM_{2,5} wordt met een waarde van <11 µg/m³ ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m³ voldaan. Ook ligt het aantal overschrijdingsdagen voor PM₁₀ met 6,35 dagen ruimschoots onder de norm van 35 dagen.

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 ³	maximum 2 ouE/m ³
	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 ³	maximum 8 ouE/m ³
	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 melkrundvee).

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 'geur' 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).

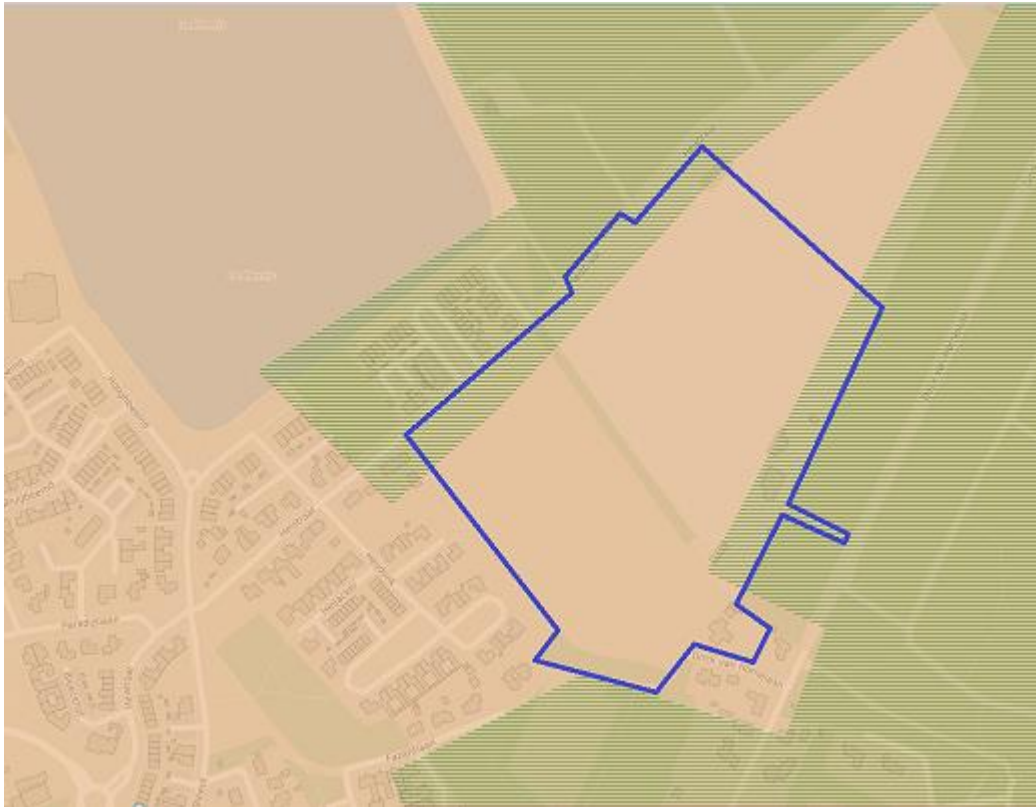
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven 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)

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

In 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soortenbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien moet voor de start van die werkzaamheden ontheffing worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan moet duidelijk zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl), dat van toepassing is op van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vrl. Met betrekking tot deze vogelsoorten geldt dat het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden is vogels opzettelijk te storen, behalve als de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de Vrl zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl), dat van toepassing is op soorten van bijlage IV bij de Hrl, bijlage I en II bij het Verdrag van Bern en bijlage I bij het Verdrag van Bonn. Met betrekking tot deze soorten is het - aanvullend aan de bovengenoemde verbodsbepalingen - verboden dieren opzettelijk te verstoren. Ontheffing wordt voor ruimtelijke inrichting of ontwikkeling alleen verleend indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort, en
 - c. sprake is van één van de volgende (bij ruimtelijke ontwikkeling relevante) belangen:
 - de bescherming van wilde flora en fauna of natuurlijke habitats, of
 - de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.
3. Het beschermingsregime Andere Soorten, dat van toepassing is op soorten van de bijlage behorende bij artikel 3.10 van de Wnb. Ontheffing is alleen mogelijk indien:
 - a. er geen andere bevredigende oplossing is, en
 - b. indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden.

De provincies kunnen voor het beschermingsregime Andere Soorten een algemene vrijstelling verlenen voor onder meer ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. In het plangebied is de provincie Gelderland het bevoegd gezag voor de Wnb.

Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Ten slotte is altijd de algemene zorgplicht van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook moet gelet worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vrl- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' moet worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets moeten worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste

verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan Wet natuurbescherming (exclusief Dirck van Hornelaan 21)

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Het plangebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

In het plangebied zijn houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: planten, reptielen, zoogdieren, vogels en vleermuizen:

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten			
Grote leeuwenklauw	art. 3.10	Ja	Groeiplaats
Grondgebonden zoogdieren			
Bunzing	art. 3.10	Ja	Rustplaats of voortplantingsplaats
Wezel		Ja	Migratieroute
Steenmarter		Ja	Foerageergebied
Vleermuizen	art. 3.5	Ja	Verblijfplaats in bomen Verblijfplaats in gebouwen Vliegroute Foerageergebied
Amfibieën			
Reptielen			
Hazelworm	art 3.10	Ja	Migratieroute
Levendbarende hagedis	art 3.10	Ja	Foerageergebied Rustplaats of voortplantingsplaats
Vissen			
Insecten en andere ongewervelden			
Vogels (cat. 1 t/m 4)			
Buizerd	art. 3.1	Ja	Foerageergebied en territorium
Sperwer	art. 3.1	Ja	Foerageergebied en territorium
Vogels (Algemeen en cat. 5)			

Te treffen maatregelen

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig het plangebied te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.

- Het plangebied tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming	Afstand	Mogelijke effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	1,9 km	Stikstof	AERIUS
Natuurnetwerk Brabant	0 km	Verstoring	NNB toets
Groenblauwe mantel	0 km	Geen	N.v.t.

Ten aanzien van het Natuurnetwerk Brabant geldt dat er sprake is van externe werking. Omdat het plangebied direct naast het Natuurnetwerk Brabant is gelegen, is er ook een NNB-toets uitgevoerd. De rapportage van deze toets is als bijlage 8 bij de toelichting gevoegd. Uit deze toets wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling, indien rekening wordt gehouden met enkele maatregelen, geen significante invloed heeft op de ecologische waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Brabant (zie navolgende tabel):

Ecologische waarde of kenmerk	Aantasting als gevolg van de ontwikkeling	Maatregelen (H5.2)
Natuurwaarde	Nee, mits maatregelen worden opgevolgd	Ja
Geomorfologische processen	Nee	Nee
Waterhuishouding	Nee	Nee
Kwaliteit van bodem, water en lucht	Nee	Nee
Mate van stilte, donkerte en openheid	Nee	Nee
Landschapsstructuur en belevingswaarde	Nee	Nee

Te treffen maatregelen

- Grove verstoringen (o.a. heiwerkzaamheden) welke plaatsvinden tijdens de sloop- en bouwfase dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van de kwalificerende broedvogels: appelvink, boomklever, boomleeuwerik, fluit, geelgors, groene specht, keep, kleine bonte specht, middelste bonte specht, raaf, sijs, vuurgoudhaan, wespandief, wielewaal en zwarte specht. Aangezien er in binnen een straal van 2 km van het plangebied in de laatste 10 jaar geen raven zijn waargenomen (NDFP 2012-2022), kan er gewerkt worden gedurende een deel van het broedseizoen van deze soort. Werkzaamheden die leiden tot grove verstoringen dienen uitgevoerd te worden buiten het broedseizoen van vorengenoemde soorten, conform de

- natuurkalender broedvogels; tussen oktober en maart.
- Bij voorkeur dient gebruik gemaakt te worden van schroefpalen in plaats van heipalen.
- Om lichtverstoring tijdens de bouwfase te minimaliseren mag verlichting niet gericht worden op het NNB-gebied.
- Bij voorkeur in de woonwijk zo veel mogelijk gebruik maken van verlichting met neerwaartse lichtbundels, eventueel met convergerende armaturen. Dit om lichtverstrooiing te voorkomen.

Wanneer de te treffen maatregelen worden opgevolgd zijn er geen compensatiestappen of beperkende maatregelen benodigd.

Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie dienen de effecten van stikstofemissie inzichtelijk gemaakt te worden. Er is daarom een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd. **PM aanvullend onderzoek aanlegfase en actualisatie onderzoek gebruiksfase op basis van Aerius 2023**

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de quickscan Wnb kon de aanwezigheid van groeiplaatsen, nestlocaties, verblijfplaatsen of essentieel leefgebied van grote leeuwenklauw, bunzing, wezel, steenmarter, vleermuizen, hazelworm, levendbarende hagedis, buizerd en sperwer niet uitgesloten worden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat voor de volgende soorten daadwerkelijk zijn aangetroffen:

Soort	Type	Aantal wegnemen	Aantal behouden	Bescherming Wnb	Ontheffing nodig
Buizerd	Nest	0	1	Art. 3.1	Ja
	Leefgebied	1	0		
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijfplaats	1	0	Art. 3.5	Ja
Vleermuizen	Essentiële vliegroute	2	0	Art. 3.5	Ja
Nesten broedvogels en cat. 5 vogels	Specht spec.	2	0	Art. 3.1	Nee
	Koolmees	1	0		
	Boerenzwaluw	1	0		

Omdat de plannen voor het perceel Dirck van Hornelaan 23, na oplevering van de onderzoeksrapportage zijn gewijzigd (de bestaande bebouwing ter plaatse blijft behouden), en daarmee ook de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, hoeft voor dat aspect geen ontheffing te worden aangevraagd. Dat betekent dat er ontheffing nodig is voor de buizerd en het wegnemen van essentiële vliegroutes voor vleermuizen. Deze ontheffingsaanvraag zal de komende periode opgesteld en ingediend worden.

Quickscan Wet natuurbescherming Dirck van Hornelaan 21

Er is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd voor dit deel van het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Het deelgebied heeft geen essentiële betekenis voor beschermde soorten. Het deelgebied is mogelijk geschikt leefgebied voor soorten die niet beschermd zijn (behoudens de algemene zorgplicht) en/of waarvoor een vrijstelling geldt. Voor broedvogels geldt dat de nesten van alle soorten beschermd zijn tijdens het broedseizoen (indicatief 15 maart – 15 juli).

Soortgroep	Bescherming Wnb	Soortspecifiek onderzoek	Mogelijke functie planlocatie
Planten		Nee	
Grondgebonden zoogdieren		Nee	
Vleermuizen		Nee	
Amfibieën		Nee	
Reptielen		Nee	
Vissen		Nee	
Insecten en andere ongewervelden		Nee	
Vogels (cat. 1 t/m 4)		Nee	
Vogels (Algemeen en cat. 5)		Nee	

In het deelgebied zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

Voor de te treffen maatregelen wordt verwezen naar de tekst hiervoor onder de kop 'te treffen maatregelen'.

Gebiedsbescherming

Het deelgebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of provinciaal aangewezen beschermde gebieden. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden geen sprake. Een AERIUS-berekening, Voortoets en/of 'nee, tenzij'-toets is niet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming	Afstand	Mogelijke effecten	Nader onderzoek
Natura 2000	2,0 km	Geen	N.v.t.
Natuurnetwerk Brabant	0 m	Geen	N.v.t.
Groenblauwe Mantel	285 m	Geen	N.v.t.

Het aspect 'ecologie' vormt, mits ontheffing wordt verleend voor de buizerd en de essentiële vliegroutes voor vleermuizen, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De uitgevoerde onderzoeken geven geen reden om aan te nemen dat een dergelijke ontheffing niet zal worden verleend.

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 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 2024. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode tot de inwerkingtreding. 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.

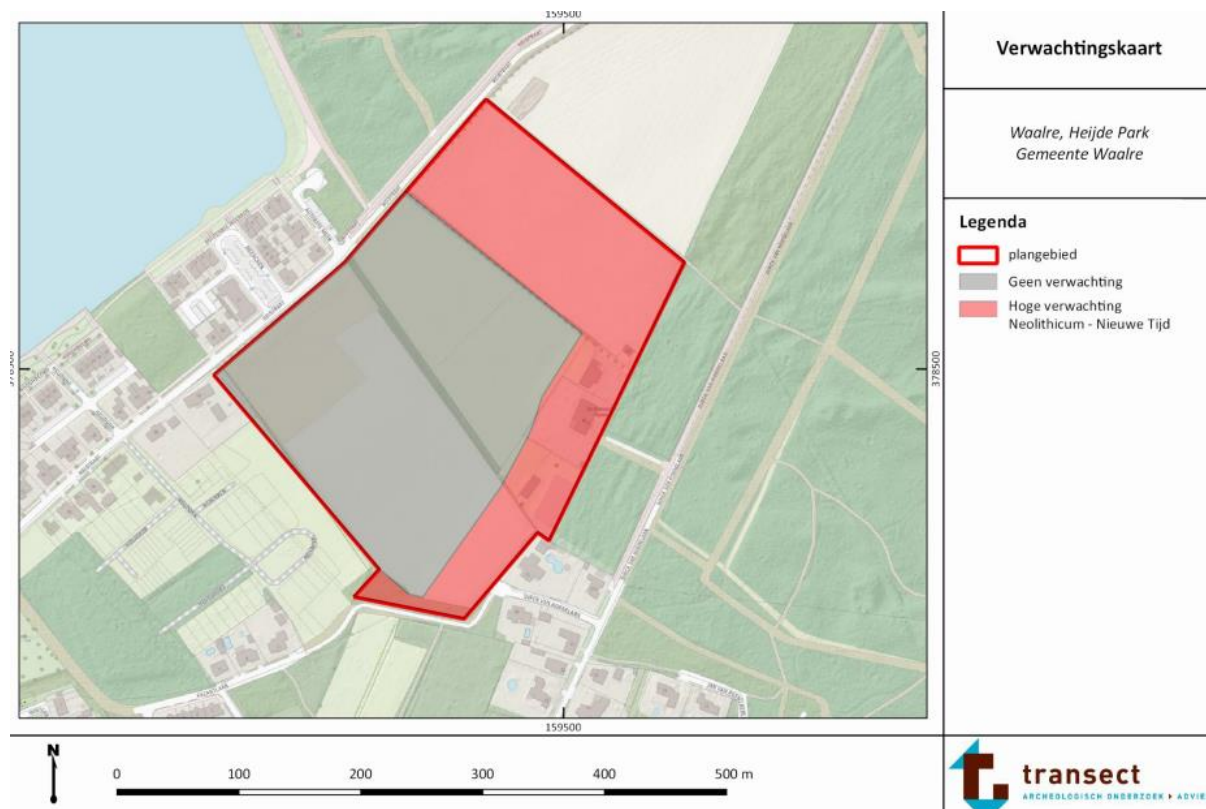
5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

Er is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 9 bij de toelichting gevoegd.

Het plangebied bevindt zich landschappelijk gezien op een dekzandwieling. Het heeft altijd hoog en droog genoeg gelegen om bewoning mogelijk te maken. In dit gedeelte van het plangebied heeft een afgraving plaatsgevonden van minimaal 1,0 m. Dit blijkt met name uit AHN-beelden. Voor dit gedeelte is een lage verwachting opgesteld. In de rest van het plangebied is mogelijk sprake van een egalisatie, aangezien het reliëf dat in omliggende gebieden te zien is, niet in het plangebied aanwezig is. In deze mogelijk geëgaliseerde gebieden geldt wel een hoge verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Nieuwe Tijd, aangezien de mate van versterking onbekend is. In de omgeving van het plangebied zijn enkele vindplaatsen bekend uit vanaf het Neolithicum, al kunnen resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum niet worden uitgesloten. Direct ten westen van het plangebied is bij een proefsleuvenonderzoek een greppel aangetroffen met een diepte van 90 cm. Deze is mogelijk te relateren aan een Frans kampement die aan het einde van de 18^e – begin 19^e eeuw in de buurt van het plangebied heeft gelegen. De exacte locatie van dit kamp is nog niet bekend, mogelijk zijn er resten aanwezig in het plangebied.

Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting in het plangebied grotendeels bevestigd. Dit is weergegeven in de verwachtingskaart in bijlage 7 van het onderzoek, zie navolgende uitsnede:



In het zuiden en centrale gedeelte van het plangebied is sprake van een afgraving van minimaal 1 á 1,5 m. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht. Het dekzand ligt hier op een diepte tussen 25 - 205 cm -Mv (19,8 á 20,4 m NAP). In het overige gedeelte van het terrein (het noordelijke perceel en de ooststrand) is mogelijk wel sprake van een deels intact sporenniveau in de top van het dekzand. Het dekzand ligt hier op een diepte tussen 20 - 100 cm -Mv (20,9 á 22,0 m NAP). Hier zijn namelijk veelal AC-profielen aangetroffen. In drie boringen zijn zelfs sporen van bodemvorming aanwezig (B- en/of BC-horizonten). De aanwezigheid van deze bodemprofielen wijst erop dat er nog in het plangebied nog zones zijn waar het dekzand deels intact is. In de overige zones in de niet-afgegraven gebieden kunnen ook (vooral wat diepere) grondsporen worden aangetroffen. Met name wegens de verwachting op resten van een Frans kampement geldt hierom een hoge verwachting. Uit eerder onderzoek in de omgeving is namelijk een mogelijke greppel of loopgraaf van dit kampement aangetroffen met een diepte van 90 cm. Dergelijk diepe grondsporen kunnen in de verwachtingszone nog intact zijn. Resten uit de periode Neolithicum – Middeleeuwen kunnen niet worden uitgesloten, maar mogelijk is het dekzand hiervoor teveel verstoord geraakt waardoor ondiepere grondsporen niet meer (geheel) intact zullen zijn.

Advies

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek worden in de afgegraven delen van het terrein geen archeologische resten meer verwacht. In deze gebieden zonder archeologische verwachting is volgens het onderzoeksburo dan ook geen bezwaar tegen de uitvoering van de geplande werkzaamheden. In het nieuwe bestemmingsplan hoeft hier ook geen dubbelbestemming voor archeologie te worden opgenomen.

In de hogere, niet afgegraven delen blijkt dat de hoge archeologische verwachting deels bevestigd kan worden (Neolithicum – Nieuwe Tijd). Dit gebied heeft een oppervlak van 3,5 ha. Voor deze zone wordt in het kader van het nieuwe bestemmingsplan geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren, om de archeologische waardestelling van het terrein te bepalen. Dit kan het beste in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Het doel van dit onderzoek is om de mate van intactheid van een eventueel sporenvak, en daarmee ook de kans op aanwezigheid van archeologische resten te bepalen (karterend). Voorgesteld wordt om dit onderzoek in een wat lagere dekkingsgraad uit te voeren, aangezien het goed mogelijk is met name ondiepere grondsporen in delen van het plangebied alsnog verstoord zijn geraakt als gevolg van egalisatie. Dit kan ook worden bepaald wanneer minder dan 10% van het terrein middels proefsleuven wordt onderzocht.

Totdat het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd, worden de rood gearceerde delen van het plangebied voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Ook voor het perceel Dirck van Hornelaan 21 blijft de geldende archeologische dubbelbestemming (ter waarborging van mogelijk archeologische waarden) vanwege de hoge archeologische verwachting, gehandhaafd.

Cultuurhistorie

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

Wel zijn zowel de Heistraat als (het verlengde van) de Dirck van Hornelaan op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'lijn van redelijk hoge waarde'. Beide wegen blijven echter op hun huidige locatie liggen. Daarmee doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van beide wegen.

5.9.3 Conclusie

De aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

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.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente op basis van de volgende wettelijke kerntaken: het zuiveringsbeheer, watersysteembeheer, beheer van dijken en beheer van vaarwegen. Het watersysteembeheer -waaronder grondwater- heeft daarbij twee doelen: zowel de zorg voor gezond water als de zorg voor voldoende water van voldoende kwaliteit.

Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 (WBP5)

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen van het waterschap zijn opgenomen in het waterbeheerprogramma 2022 - 2027 (WBP5) 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. In het Waterbeheerprogramma staat hoe het waterschap haar taken in die periode uitvoert. Het waterschap bepaalt hiermee de koers voor de komende 6 jaar.

Met het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk dient in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert daarbij drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

Bouw of uitbreiding van woningen, bedrijven of wegen veroorzaken vaak een groei in het verharderen van dak en erf. Regenwater dat op stenen of wegen valt, stroomt meestal snel via een riool of een sloot weg. Hoe meer (tuinen van) steen, hoe meer regenwater weg stroomt. Bij hevige buien kan hierdoor wateroverlast ontstaan. Bijvoorbeeld water vanuit het riool op straat, omdat deze het regenwater niet aan kan. Of overstroming van een sloot of beek. Dat geeft dan weer risico's voor de gezondheid en kan zorgen voor bijvoorbeeld schade in- en rondom huizen. Maar ook in droge perioden zorgt al dat afvoeren voor problemen. Het regenwater krijgt niet meer de tijd om weg te zakken in de bodem en het grondwater aan te vullen. In droge zomers hebben landbouw en natuur dan water te weinig.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Voorkomen moet worden dat regenwater snel verdwijnt in het riool of in de sloot. Het waterschap gebruikt daarvoor de voorkeursvolgorde voor (schoon) regenwater:

1. Opnieuw gebruiken;
2. Vasthouden / in laten trekken in de grond;
3. Water bergen;
4. Afvoeren naar sloten of rivieren;
5. Afvoeren naar een riool.

Keur

De keur is een verzameling regels die het waterschap gebruikt om dammen, dijken, sloten, beken, rivieren, gemalen en stuwen te beschermen. Bij werkzaamheden in, met of rondom het water is wet- en regelgeving uit de keur van toepassing.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak'). De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de beleidsregel 'Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak, en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- Afvoer mag niet meer bedragen dan 2 l/s/ha;
- De afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 500 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.

Voor plannen groter dan 10.000 m² geldt Beleidsregel 13 'Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak'. Op basis van deze beleidsregel zijn plannen met een omvang van meer dan 10.000 m² vergunningplichtig en dient een waterhuishoudkundig plan te worden opgesteld conform de onderwerpen zoals genoemd in paragraaf 4.6 van de hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen.

Gemeente Waalre

Onlangs is voor de planperiode 2023 - 2027 het Programma Water, Riolering en Klimaat vastgesteld. Dit programma vervangt het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2018 – 2022. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet, fungeert dit programma als een GRP.

In het programma zijn de doelen en ambities voor de gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater) en voor klimaatadaptatie (wateroverlast, droogte en hitte) beschreven.

Verwerking van hemelwater

Het hemelwaterbeleid bij nieuwbouw is erop gericht zo min mogelijk relatief schoon hemelwater naar de RWZI af te voeren.

Voor nieuwbouw is in de Beleidsnotitie 'Duurzame nieuwbouw Waalre' en de bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd waarmee het schone hemelwater gescheiden van het afvalwater wordt verwerkt en afgevoerd. Iedere terreineigenaar is volgens artikel 3.5 van de Waterwet verantwoordelijk voor het verwerken van het hemelwater op het eigen terrein. Pas als dit redelijkerwijs niet mogelijk is heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van dit hemelwater, mits doelmatig. Daarnaast heeft de gemeente de verantwoordelijkheid voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte.

Voor ver- en nieuwbouw geldt dan ook het uitgangspunt hydrologisch neutraal te bouwen. Dit houdt in dat de wateropgave bij nieuwbouw en in- en uitbreidingsgebieden niet mag toenemen en dat het hemelwater verplicht op eigen terrein verwerkt moet worden. Indien aangetoond kan worden dat infiltratie niet mogelijk en/of doelmatig is kan er in overleg voor gekozen worden om het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering af te voeren. Bij de afweging voor de verwerking van hemelwater houdt de gemeente rekening met de in de Wet Milieubeheer genoemde voorkeursvolgorde:

- Vasthouden;
- Bergen of infiltreren;
- Afvoeren.

Om de pieken bij (hevige) neerslag op te vangen wordt bij nieuwbouw een berging geëist van 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak. 10% van deze waterberging moet bestaan uit zichtbare waterberging om bewustwording te vergroten. Daarnaast wordt bij nieuwbouw en herontwikkelingen aangesloten bij de Landelijke Maatlat voor een Groene en Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving.

Grondwater

De gemeente heeft ten aanzien van haar grondwaterzorgplicht het doel om (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel te laten belemmeren. De eigenaar van een perceel is daarbij in principe zelf verantwoordelijk voor eventuele nadelige gevolgen op eigen perceel voor zover zij daar redelijkerwijs zelf in kunnen voorzien. Landelijk zijn er richtlijnen met betrekking tot de maximale grondwaterstand in relatie tot het voorgenomen gebruik.

De gemeente Waalre hanteert met betrekking tot het verschil tussen de hoogste grondwaterstand en het maaiveld, ook wel ontwateringsdiepte de richtlijnen 2 zoals weergegeven in navolgende tabel:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woning zonder kruipruimte	0,5 m beneden onderkant vloer
Woning met kruipruimte	0,7 m beneden onderkant vloer
Tuinen/groenvoorzieningen	0,5 m (maaiveld)
Hoofdwegen	1 m beneden kruin van de weg
Secundaire wegen en woonstraten	0,7 m beneden kruin van de weg

5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een uitgebreide watertoets uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd.

Randvoorwaarden en uitgangspunten

Ten aanzien van het plan en de omgang met hemelwater zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren).
- Toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).
- De ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden (HNO).
- Niet afwentelen op anderen in ruimte en tijd.
- De wateropgave baseren op het daadwerkelijk toekomstig verhard oppervlak. Vooralsnog is uitgegaan van 41.975 m².
- Infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plan dimensioneren conform 60 mm gerekend over het aantal m².
- Hemelwater 2-onder-1-kap en de vrijstaande woningen verwerken op eigen terrein.
- Hemelwater rijwoningen, levensloopbestendige woningen en woningen 'thuis (sociale huur), mogen afwateren richting de openbare ruimte.
- Wateropgave plan 2.520 m³.
 1. Openbaar: 1.540 m³;
 2. Particulier: 980 m³.
- Eerste 10 mm (first-flush) wateropgave zichtbaar verwerken.
- De maximale ledigingsduur van het systeem bij voorkeur gelijk of kleiner dan 24 uur.
- Aanlegdiepte bergingsvoorzieningen boven de GHG.
- Calamiteit in beschouwing nemen (mag niet tot overlast leiden).
- Geen gebruik uitlogende (bouw)materialen.
- Bouwen volgens Duurzaam Bouwen (DuBo) principe.

Hemelwater

Algemeen

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) gescheiden van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) ingezameld en binnen het plangebied verwerkt.

Openbaar terrein

Bovengronds

Vanuit de gemeente Waalre is het gewenst om het hemelwater zoveel als mogelijk zichtbaar te bergen en te verwerken. Om inzicht te krijgen in het benodigde ruimtebeslag is vooralsnog uitgegaan van een geleidelijke maaiveldverlaging van de bermen.

Bij de verlaging van de bermen en het maaiveld is een diepte aangehouden van maximaal 30 cm en een talud van 1:3. Op navolgende afbeelding is een situering opgenomen van de bermen die in de berekening zijn meegenomen. De bergingscapaciteit is berekend met behulp van de formule van de afgeknotte piramide. Bij de berekening is uitgegaan van een waterhoogte van 20 cm waardoor nog een waking aanwezig is van 10 cm.

In navolgende figuur is de situering van het watersysteem in de openbare ruimte weergegeven:



Situering hemelwatersysteem openbare ruimte

In totaal kan bij een maaiveldverlaging van 0,3 m, een talud van 1:3 en een waterhoogte van 0,2 m circa 1.400 m³ water worden geborgen.

Ondergronds

De GHG is ingeschat tussen de NAP + 19,5 m en 19,9 m. Het minimale toekomstige maaiveld wordt NAP + 21,9 m of hoger. Voor het plangebied zijn er daarom mogelijkheden om infiltratieriolen te realiseren.

Om inzicht te krijgen in de beschikbare waterberging bij toepassing van een infiltratieriool is de toepassing van een infiltratieriool indicatief uitgewerkt. In het toekomstige plan bedraagt de totale weglengte circa 1.600 m. Wanneer wordt uitgegaan van een infiltratieriool met een diameter van 500 mm is per strekkende meter circa 0,196 m³ beschikbaar. In het riool kan dan circa 310 m³ worden

geborgen. Bij toepassing van een infiltratieriool met diameter 800 mm kan per strekkende meter circa 0,5 m³ worden geborgen. Dit komt overeen met een berging van circa 800 m³.

Hierbij is nog geen rekening gehouden met een eventuele aanvullende berging bij toepassing van grondverbetering. Wanneer rondom het infiltratieriool drainagezand wordt aangebracht kan de berging per strekkende meter worden vergroot.

Afhankelijk van de toepassing van diameter, lengte van het riool en al dan niet het toepassen van grondverbetering kan het benodigde ruimtebeslag voor de bovengrondse waterberging worden verkleind.

Particulier terrein

Binnen de particuliere percelen, zijnde de 2-onder-1-kap en vrijstaande woningen wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt. De waterbergingsopgave verschilt per kavel en is afhankelijk van de kavelgrootte en het toekomstig verhard oppervlak. Hierbij geldt een bergingseis van 60 mm/m² verharding. Er dient minimaal 10 mm bovengrondse waterberging te worden gerealiseerd. Er zijn verschillende maatregelen om het hemelwater op eigen terrein te bergen. Het is aan de particulier om in de bouwvergunning aan te geven hoe de 60 mm kan worden geborgen op particulier terrein.

Er zijn verschillende manieren om water te bergen. Gedacht kan worden aan wadi's, greppels of verlagingen in de tuin, groen- en/of waterdaken en ondergronds aan infiltratiekratten. Ook een combinatie met regentonnen behoort tot de mogelijkheid zodat ook sprake is van hergebruik van regenwater. Een eventuele overstort van het systeem, als het vol is en er valt meer neerslag, mag enkel bovengronds worden gerealiseerd.

Lediging

Op basis van de bodemopbouw en textuur worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem. Om inzicht te krijgen in de doorlatendheden van de bodem wordt (nog) een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd waarbij in-situ wordt bekeken of de bodem binnen het plangebied geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Op basis van de onderzoeksresultaten kan dan een gefundeerde afweging kan worden gemaakt omtrent de haalbaarheid en de toepasbaarheid van infiltratie en/of daarmee de waterbergende voorzieningen voldoende snel kunnen leeglopen om weer beschikbaar te zijn voor een volgende regenbui.

Calamiteit

Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt zal het openbaar terrein zo worden ingericht dat water af kan wentelen op het gat van Waalre. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of particuliere percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen. Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etcetera is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

De toename van verhard oppervlak van de ontwikkeling is meer dan 10.000 m². Dat betekent dat voor de ontwikkeling een watervergunning nodig is en een waterhuishoudkundig plan opgesteld moet worden conform de Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater.

Riolering

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename in het aanbod van vuilwater op het riool. Inzameling en transport van huishoudelijk afvalwater zal middels vrij verval geschieden. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande structuur in de Heistraat. Het vuilwaterriool in de Heistraat is op de kruising Heistraat-Agterste Meer en Heistraat 31, gelegen op een hoogte van respectievelijk, 19,56 m +NAP en 19,34 m +NAP. Bij het verdere planproces zal het rioolplan nader uitgewerkt worden. Een aandachtspunt hierbij is dat voldoende dekking op de leidingen aanwezig is.

Conclusie

In de watertoets zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan weergegeven. Deze watertoets laat zien dat er voldoende ruimte is voor invulling van de waterberging binnen het plangebied. Een combinatie van bovengrondse waterberging met goed te onderhouden ondergrondse waterberging op openbaar terrein is op deze locatie voorstelbaar om te voldoen aan de wateropgave. De grondwaterstanden laten het ook toe dat het voor de grotere particuliere percelen goed mogelijk is om binnen het perceel waterberging te realiseren.

Wel is het belangrijk dat nog een ontwerpslag gemaakt wordt in het waterhuishoudkundig /rioleringsplan voor deze ontwikkeling. Er zijn een aantal aspecten die nog aandacht verdienen om een werkelijk goed watersysteem in deze wijk aan te leggen. In de watertoets zijn de volgende aanbevelingen opgenomen:

- Infiltratieonderzoek uitvoeren zodat duidelijk is wat de doorlatendheden van de bodem zijn en of daarmee de waterbergende voorzieningen voldoende snel kunnen leeglopen om weer beschikbaar te zijn voor een volgende regenbui. Inmiddels is het doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd. Zie hierna onder de kop 'doorlatendheids- / infiltratieonderzoek'.
- Peilbuizen binnen het plangebied plaatsen en grondwatermonitoring opzetten zodat daarmee meer inzicht ontstaat in de werkelijke grondwaterstanden binnen het plangebied. Door nu al te meten en na realisatie te blijven meten kan ook zichtbaar worden wat de invloed is van infiltratie van regenwater binnen het plangebied. Deze grondwatermonitoring is sinds 9 augustus 2023 actief en bestaat uit 4 peilbuizen.
- Inzichtelijk maken van de planhoogten en het effect op de omgeving. Is er geen sprake van onbedoelde afstroming naar de omgeving, anders dan naar het gat van Waalre.
- Inzichtelijk maken wat een T=100 zomer en winter bui op de nieuwe situatie en de omgeving heeft. Deze ontwikkeling mag niet leiden tot problemen in bestaand gebied en dat wordt met de watertoets nog onvoldoende onderbouwd.
- Het plan betreft een ontwikkeling van meer dan 1 ha waardoor het watervergunningplichtig is en er een door het waterschap goedgekeurd waterhuishoudkundig plan gevraagd wordt. Dit plan wordt parallel aan de bestemmingsplan procedure gerealiseerd en doelstelling is dat dit voor vaststelling van het bestemmingsplan is goedgekeurd door het waterschap.

Parallel aan het proces van vaststelling van het bestemmingsplan wordt door de gemeente al een slag gemaakt met het waterhuishoudkundig/ rioleringsplan waarmee de 3e t/m 5e bullet. Dit wordt in overleg met het waterschap opgesteld zodat zij meer vertrouwen krijgt in het een goed werkend watersysteem.

Doorlatendheids-/ infiltratieonderzoek

Er is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd. De informatie uit dit onderzoek zal als input gebruikt worden voor het waterhuishoudkundig plan.

De bodem van de gehele onderzoekslocatie vertoont op lokale schaal een grote variatie in de doorlatendheid, waarbij k-waarden kleiner dan 0,1 tot 11,5 m/dag zijn aangetoond. Voor de noordelijke percelen is een goed tot zeer goed doorlatende bodem vastgesteld. De bovengrond (tot circa 1,0 m -mv) van het zuidelijke perceel is slecht tot matig doorlatend. De ondergrond (1,0 tot 1,5 m -mv) van het zuidelijke perceel is goed doorlatend.

Het aspect 'waterhuishouding' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid 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.

Wel ligt er langs de Heistraat een transportleiding van Brabant Water. Bij het aansluiten van de riolering in het plangebied op het hoofdriool onder de Heistraat moet die transportleiding gekruist worden. Dit wordt bij de civiele uitwerking meegenomen en levert verder geen problemen op.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.12.1 Regelgeving

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage of te wel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

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 m² of meer.

5.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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. Desondanks is er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld in de vorm van een aanmeldnotitie voor dit bestemmingsplan. De rapportage hiervan is als bijlage 12 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van voorgaande beoordeling wordt geconcludeerd dat de beoogde realisatie van de woningen, gezien de kenmerken, plaats en potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieueffecten veroorzaakt. Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan heeft het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport danwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling.

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.

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en het voormalige toegangspad naar het perceel Dirck van Hornelaan 23 met (in het geldende bestemmingsplan) de bestemming 'Tuin'. Ook de groene gebieden aan de noordoostgrens van het plangebied en de bestaande bosstrook in de zuidpunt van het plan krijgen de bestemming 'Bos'. Gronden met de bestemming 'Bos' zijn niet alleen bestemd voor houtproductie en voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar daarbij ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan).

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op alle groenvoorzieningen binnen het plangebied, die niet de bestemming 'Bos' hebben gekregen, en 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.

Artikel 5 Verkeer

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

Artikel 6 Wonen

De gronden die bestemd zijn voor 'Wonen' zijn bedoeld voor vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen.

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 de voorgevel moet worden gesitueerd in of maximaal 2,0 m uit de bouwgrens van de zijde van het bouwvlak die op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is voorzien van de aangepijlde aanduiding "oriëntatie". 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 dat deze zowel binnen het bouwvlak, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen worden gebouwd. De ligging is echter nader beperkt door het hoofdgebouw, aangezien aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 1,0 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 6.2.3 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.

Artikel 7 Woongebied

De gronden die bestemd zijn als 'Woongebied' zijn bedoeld voor het wonen in rijwoningen en levensloopgeschikte woningen inclusief de omliggende openbare ruimte binnen de ovaalvormige woongebieden.

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 de voorgevel moet worden gesitueerd in of maximaal 2,0 m uit de bouwgrens van de zijde van het bouwvlak die op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is voorzien van de aangepijlde aanduiding "oriëntatie". Met deze bepaling wordt voorkomen dat de woning te ver achterop het bouwperceel wordt gerealiseerd.

De maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw is bij aaneengebouwde woningen vastgelegd.

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 dat deze zowel binnen het bouwvlak, alsmede ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen 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 7.2.5 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten 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 groot.

Artikel 10 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting

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

Artikel 11 Waarde - NNB

Deze dubbelbestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' en is toegekend om de instandhouding, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden te beschermen.

6.1.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen in samenhang met enkele gebiedsaanduidingen in de algemene aanduidingsregels.

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 opengeblijven 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.

Omdat het plangebied niet is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, maar binnen een gebied waar 'verstedelijking afweegbaar' is, zijn twee aanduidingen opgenomen:

- welk deel van het plangebied in de Interim Omgevingsverordening aan het stedelijk gebied moet worden toegevoegd;
- welk deel van het plangebied in de Interim Omgevingsverordening uit het landelijk gebied moet worden gehaald.

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

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van één of meer woningen;
- de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met tenminste 1.000 m² of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De gemeente is eigenaar van een groot deel van het plangebied. Voor uitgifte van deze bouwgronden worden voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan overeenkomsten gesloten met de beoogde ontwikkelende partijen. Een deel van de gronden in het plangebied is in eigendom bij particulieren. Voor deze gronden wordt voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij, waarbij gemeente bijdragen in de exploitatie ontvangt. De gemeente voert de grondexploitatie van het gehele plangebied en daarmee wordt voldaan aan de eis van verplicht kostenverhaal.

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

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

PM gemeente: formuleren jullie een reactie op de vooroverlegreactie van de provincie?

8.2 Vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

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.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Diverse verkennende bodemonderzoeken

Bijlage 2 Nader en aanvullende bodemonderzoeken

Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 5 Quicksan Wet natuurbescherming - Dirck van Hornelaan 21

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 7 Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 8 NNB-toets

Bijlage 9 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 10 Watertoets

Bijlage 11 Doorlatendheidsonderzoek

Bijlage 12 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heijde Park, Waalre Noord met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00212-0201 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 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1,0 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 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;

1.8 bebouwing

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

1.9 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;

1.10 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;

1.11 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;

1.12 begane grond

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

1.13 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;

1.14 bestaand

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een 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.

1.15 bestemmingsgrens

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

1.16 bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijgebouw

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

1.18 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;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 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;

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwvlak

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

1.24 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.

1.25 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;

1.26 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;

1.27 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 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;

1.29 detailhandel

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

1.30 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;

1.31 gebouw

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

1.32 groenvoorziening

bomen, struiken en/of gazons;

1.33 hoofdgebouw

één 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;

1.34 huishouden

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

1.35 kap

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

1.36 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;

1.37 nutsvoorzieningen

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

1.38 ondergronds bouwwerk

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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.

1.42 perceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.43 prostitutie

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

1.44 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;

1.45 speelvoorziening

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

1.46 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;

1.47 veranda

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

1.48 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;

1.49 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;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 wonen

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

1.53 woning/ wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

2.2 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.

2.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.6 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.

2.7 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. voet- en fietspaden;
- e. 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 m²;
- 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. Onder deze uitzondering vallen ook de werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van het nieuwe bosgebied en waar nog geen vergunning voor is verleend, mits het werken en/of werkzaamheden op voorheen agrarische gronden betreft.

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, inritten 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 m².

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 m² per bestemmingsvlak.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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.

4.3.2 *Gemeenschappelijke voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.1, en toestaan dat gemeenschappelijke (buurt)voorzieningen zoals een pakketpunt/ pick-up point voor bezorgservices, een ontmoetingsplek of een buurtschuur mogen worden gerealiseerd binnen deze bestemming mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. de maximum bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² per voorziening;
- d. de maximum bouwhoogte 3,0 m bedraagt;
- e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Parkeren*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en toestaan dat er openbare parkeervoorzieningen worden gerealiseerd binnen deze bestemming indien:

- a. er onvoldoende openbare parkeergelegenheid elders in het openbaar gebied kan worden gerealiseerd en in stand gehouden;
- 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 5 Verkeer

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 m².

5.2.2 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.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 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 6 Wonen

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

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

6.2.2 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 woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap met een dakhelling van minimaal 30° en maximaal 60°;
- e. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' het aangegeven percentage als maximum geldt.
- 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;
- g. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in of maximaal 2,0 m uit de bouwgrens van de zijde van het bouwvlak die op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is voorzien van de aangepijlde aanduiding "oriëntatie".

6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3,5 m;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1,0 m;
- e. de maximum oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt 50 m², met dien verstande dat de totale maximum oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen 100 m² bedraagt;
- f. in afwijking van het bepaalde onder 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.

6.2.4 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 moet geheel gelegen zijn beneden maaiveld.

6.2.5 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 bepaalde 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;
 2. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,3 m;
 3. de totale oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m².

6.2.6 Zwembad

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

- a. het bouwperceel moet een oppervlakte hebben van minimaal 400 m²;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 10 % van het bouwperceel met een absoluut maximum van 100 m²;
- 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.

6.2.7 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)
Halfvrijstaande woningen (twee-aaneen)	2,3 parkeerplaats
Vrijstaande woningen	2,3 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. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

6.2.8 Oprit

De locatie en breedte van de oprit bij de woning moet (indien van toepassing) voldoen aan de kaart zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels.

6.2.9 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De bouw, het gebruik en de instandhouding van de woningen, zoals beschreven in deze bestemming, is pas toegestaan indien en zolang aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:

- a. voorzien moet worden in de aanleg van voldoende hemelwaterberging (60 mm gerekend over het aantal m²) conform de ten tijde van de vergunningverlening geldende 'Beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit en Grondwater' van het waterschap.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.7 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.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 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.

6.4.2 Gebruik van bijgebouwen

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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.4.1 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. maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60 m²;
- 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 in het klein in verband met het 'beroep aan huis' alsmede goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. het geen verkoop en opslag van motorbrandstoffen en/of horeca-activiteiten betreft;
- 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;
- i. alleen de in het besluit aangewezen ruimte wordt gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf hier door de bewoner(s) wordt uitgeoefend;
- j. een beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner(s) van het hoofdgebouw.

6.5.2 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.4.2 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 hoofdwoning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
 2. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 3. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 4. in de aanvraag het oppervlak van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede);
 5. het bruto vloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m² bedraagt; Voor bestaande bijgebouwen welke groter zijn dan 50 m² geldt een maximum van 80 m²;
 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 7. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 8. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld 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 te hoogte te stellen;
 2. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon/personen ten behoeve waaraan de omgevingsvergunning is verleend;

- c. Het bevoegd gezag trekt de 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.

6.5.3 *Gemeenschappelijke voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en sublid 6.2.1, en toestaan dat gemeenschappelijke (buurt)voorzieningen zoals een pakketpunt/ pick-up point voor bezorgservices, een ontmoetingsplek, een gemeenschappelijke parkeerplaats (al dan niet voor deelmobiliteit) en/of een buurtschuur mogen worden gerealiseerd binnen deze bestemming mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. de maximum bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² per voorziening;
- d. de maximum bouwhoogte 3,0 m bedraagt;
- e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 7 Woongebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- a. wegen, straten, pleinen en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. kunstwerken;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

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

7.2.2 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 woningen per bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt minimaal het ter plaatse van de aanduiding 'minimum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- d. de maximum goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. hoofdgebouwen moeten worden uitgevoerd met een kap met een dakhelling van minimaal 40° en maximaal 60°;
- f. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- g. voor de bouwwijze geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de vorm van patiowoningen toegestaan met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.2.3;
- h. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in of maximaal 2,0 m uit de bouwgrens van de zijde van het bouwvlak die op de kaart, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is voorzien van de aangepijlde aanduiding "oriëntatie".

7.2.3 Patiowoningen

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

- a. patiowoningen moeten met een plat dak worden uitgevoerd;
- b. patiowoningen moeten in één bouwlaag worden uitgevoerd;
- c. in aanvulling op het bepaald onder b., is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' een dakopbouw toegestaan met inachtneming van het bepaalde in sublid 7.2.4, waarbij de maximum bouwhoogte van de begane grondlaag 4,0 m bedraagt.

7.2.4 Dakopbouw patiowoningen

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

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

7.2.5 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. de maximum goothoogte bedraagt 3,5 m;
- c. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1,0 m;
- e. de totale maximum oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt 60 m², met dien verstande dat het achtererfgebied voor maximaal 50 % mag worden bebouwd;
- f. 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.

7.2.6 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 moet geheel gelegen zijn beneden maaiveld.

7.2.7 *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 oppervlakte aan overkappingen bedraagt maximaal 25 m².

7.2.8 *Zwembad*

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

- a. het bouwperceel moet een oppervlakte hebben van minimaal 400 m²;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 10 % van het bouwperceel met een absoluut maximum van 100 m²;
- 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.

7.2.9 *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 (aaneengebouwd)	1,3 parkeerplaats
Patiowoningen	1,3 parkeerplaats

- c. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

7.2.10 *Oprit*

De locatie en breedte van de oprit bij de woning moet (indien van toepassing) voldoen aan de kaart zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.5 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.

7.3.2 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.9 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 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.

7.4.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te (laten) gebruiken als zelfstandige, onafhankelijke woonruimte.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.4.1 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 hoofgebouw.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

8.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
- c. In de situatie zoals bedoeld in het lid b van dit artikel, kunnen burgemeester en wethouder de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte met ten minste 3,0 m.
- e. Indien lid c, sub 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, als bedoeld in lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden, als bedoeld in lid c, is lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid b, c en e zijn van overeenkomstige toepassing.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 30cm;
 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
 1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 13.2 van toepassing is;
 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
 5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
- d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in lid d, sub 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, sub 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de op de verbeelding aangewezen gronden die bij wijze van dubbelbestemming bestemd zijn voor behoud en bescherming van potentiële archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen indien:
 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in lid a, geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de wijziging of de gehele of gedeeltelijke verwijdering van de verbeelding geldt.

Artikel 9 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

9.1 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.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

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

9.2.2 Uitzonderingen

Het in sublid 9.2.1 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 m² 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.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in sublid 9.2.1 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 9.3.2 aan de vergunning.

9.3.2 *Beperkingen*

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.3.1 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.

9.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.3.1 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.

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

9.4.1 *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, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren 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.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het in sublid 9.4.1 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 m²;
- 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.

9.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 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 9.4.4 aan de vergunning.

9.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 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.

9.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 9.4.1 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.

9.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

9.5.1 *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.

9.5.2 *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 10 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' 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 Middelhoge verwachting' 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 2.500 m² 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.
- d. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3,0 m.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' 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, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

10.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 10.3.1 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 onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,5 m onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

10.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 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 10.3.4 aan de vergunning.

10.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in sublid 10.3.1 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.

10.3.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over 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 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' 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.

10.4.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting' 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 - NNB

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - NNB' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant.

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, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de mogelijkheden tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, zoals aangegeven in lid 11.1;

11.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Zolang de natuurdoelen als bedoeld in lid 11.1 niet zijn gerealiseerd of de onderliggende bestemming niet is gewijzigd in de bestemming en/of kan het binnen de onderliggende bestemming toegelaten gebruik voortgezet worden.
- b. Voor natuurdoelen die met een beheersovereenkomst zijn gerealiseerd en dus van tijdelijke aard zijn, geldt dat het toegestane gebruik van de onderliggende bestemming niet is toegestaan, zolang de beheersovereenkomst van kracht is en voor zover deze het gebruik uitsluit.

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

11.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - NNB' 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 aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- c. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 m;
- d. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc. tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage
- g. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- h. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in sublid 11.4.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

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

11.4.3 Toetsingscriteria algemeen

De in sublid 11.4.1 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, de mogelijkheden voor ontwikkeling van de daar voorkomende en/of potentiële natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbelregel

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 m²;
- 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

15.1.1 milieuzone - boringsvrije zone Aalsterweg/ Klotputten

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone Aalsterweg/ Klotputten' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

15.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Het is verboden om boringen of grondwerkzaamheden te verrichten zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden, als de diepte meer is dan 10 m beneden maaiveld.
- b. De omgevingsvergunning wordt geweigerd als de werkzaamheden de beschermende kleilaag kunnen aantasten.

15.2 overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [NNB]

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [NNB]' maken de desbetreffende gronden geen deel meer uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB), zoals bedoeld in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

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 'Heijde Park, Waalre Noord'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Kaart oriëntatie voorgevel(s) & locatie opritten