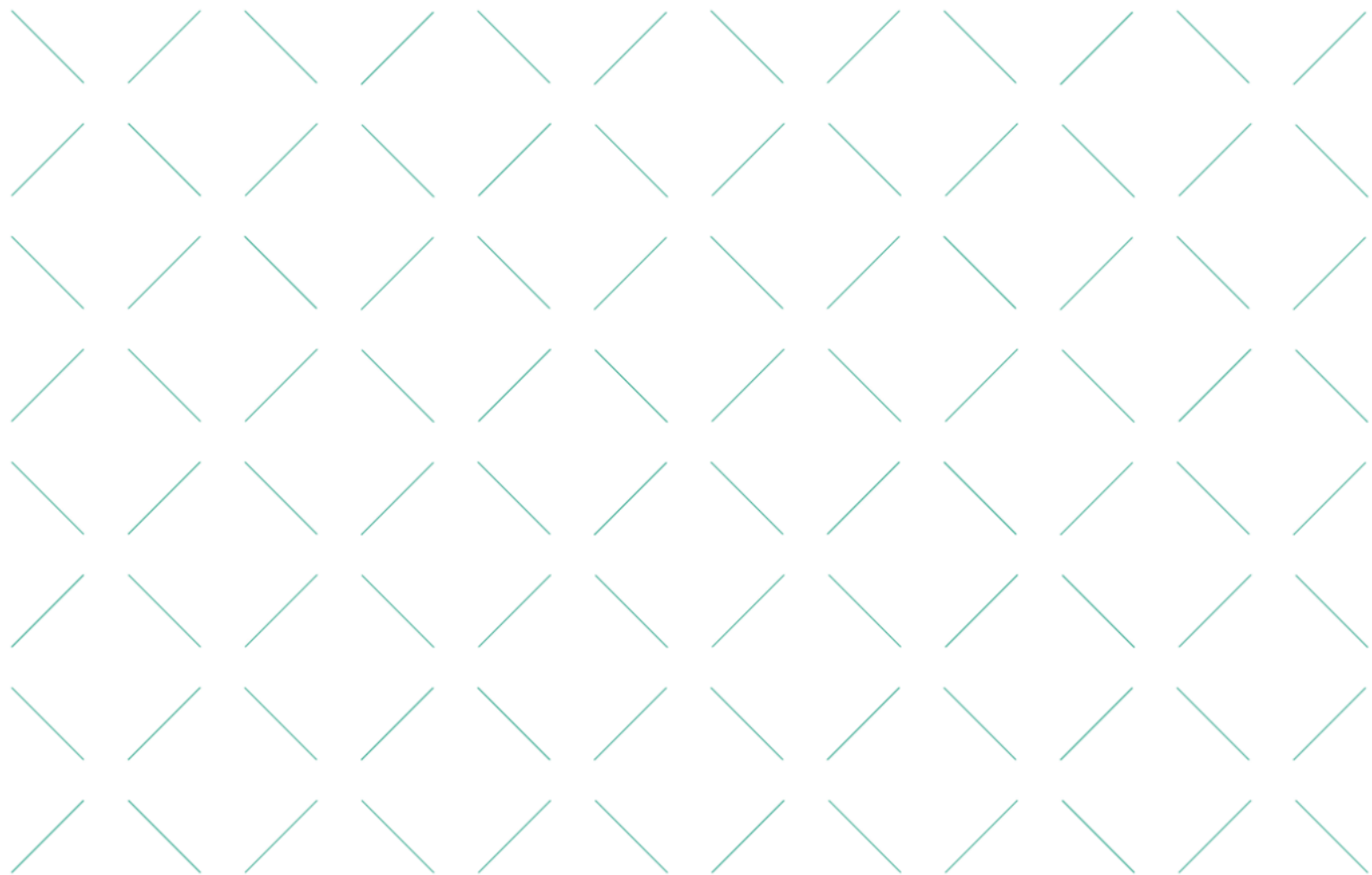


Bestemmingsplan

# PUTTELAAR 37, ZEELAND

vastgesteld 21 juni 2022



BUREAU**VERKUYLEN**



Bestemmingsplan

## PUTTELAAR 37, ZEELAND

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1685.BPzee2022Puttelaar-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	21 juni 2022
projectnummer	08420031
contact	073 623 1313
	<a href="http://bureauverkuylen.nl">bureauverkuylen.nl</a>



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Gebiedsanalyse</b>	<b>13</b>
2.1	Bebouwing en functies	14
2.2	Ontsluiting	16
2.3	Groen en water	16
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Plan</b>	<b>17</b>
3.1	Bebouwing en functies	17
3.2	Verkeer en parkeren	18
3.3	Groen en water	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Beleid</b>	<b>21</b>
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau	22
4.3	Gemeentelijk niveau	26
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Uitvoeringsaspecten</b>	<b>31</b>
5.1	Milieu	31
5.2	Waarden	42
5.3	Waterparagraaf	45
5.4	Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	47
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>51</b>
6.1	Kostenverhaal	51
6.2	Gemeentelijke grondexploitatie	51
6.3	Maatschappelijk	51
<b>Hoofdstuk 7</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>53</b>
7.1	Algemeen	53
7.2	Planregels	53

<b>Bijlagen toelichting</b>		<b>57</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Inrichtingsschets</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Verkennd bodemonderzoek</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Quicksan Natuurwaarden</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Omgevingsdialoog</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Nota van zienswijzen</b>	<b>57</b>
<b>Regels</b>		<b>59</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>61</b>
Artikel 1	Begrippen	61
Artikel 2	Wijze van meten	67
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>69</b>
Artikel 3	Tuin	69
Artikel 4	Wonen - Halfvrijstaand	70
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>75</b>
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	75
Artikel 6	Algemene bouwregels	75
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	79
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	80
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	81
Artikel 10	Overige regels	82
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>83</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	83
Artikel 12	Slotregel	84
<b>Bijlagen regels</b>		<b>85</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten</b>	<b>85</b>
<b>Vaststellingsbesluit</b>		<b>87</b>

## Toelichting





# Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Puttelaar 37, Zeeland" van de gemeente Maashorst.

## 1.1 Aanleiding en doel

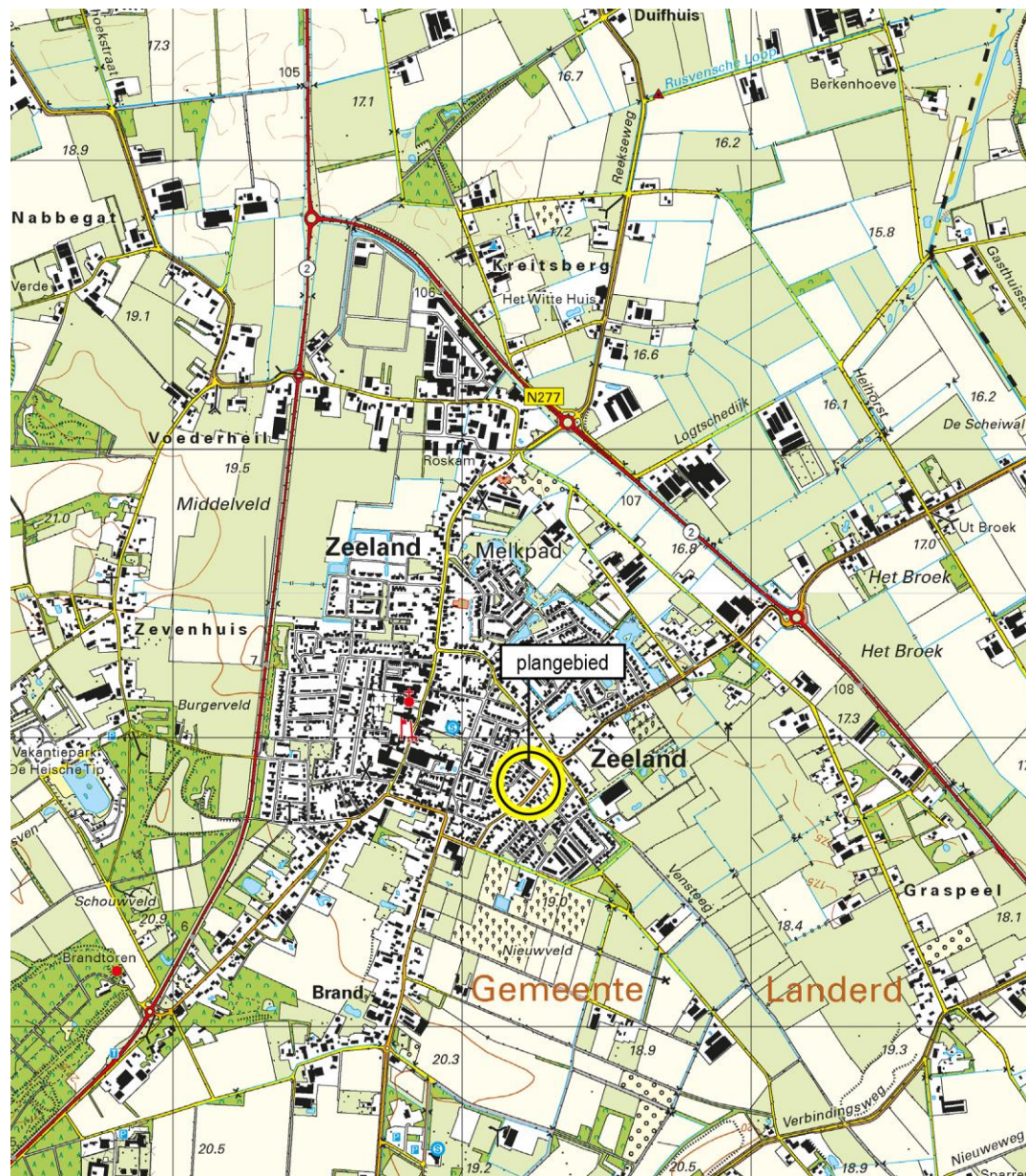
Op de locatie aan de Puttelaar 37 is thans 'De Vlashoeve' gesitueerd. Dit voormalige verenigingsgebouw – binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is gemeentelijk eigendom en wordt in zijn huidige vorm gehuurd door een aantal vaste huurders, maar zeer regelmatig ook door buurtschappen, verenigingen of stichtingen uit Zeeland. De initiatiefnemer heeft dit gebouw verworven en is voornemens het gebouw te transformeren tot twee woningen.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014", omdat ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' reguliere burgerwoningen niet zijn toegestaan. De gemeente Landerd heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en regels voor de transformatie van het voormalige verenigingsgebouw naar twee woningen.

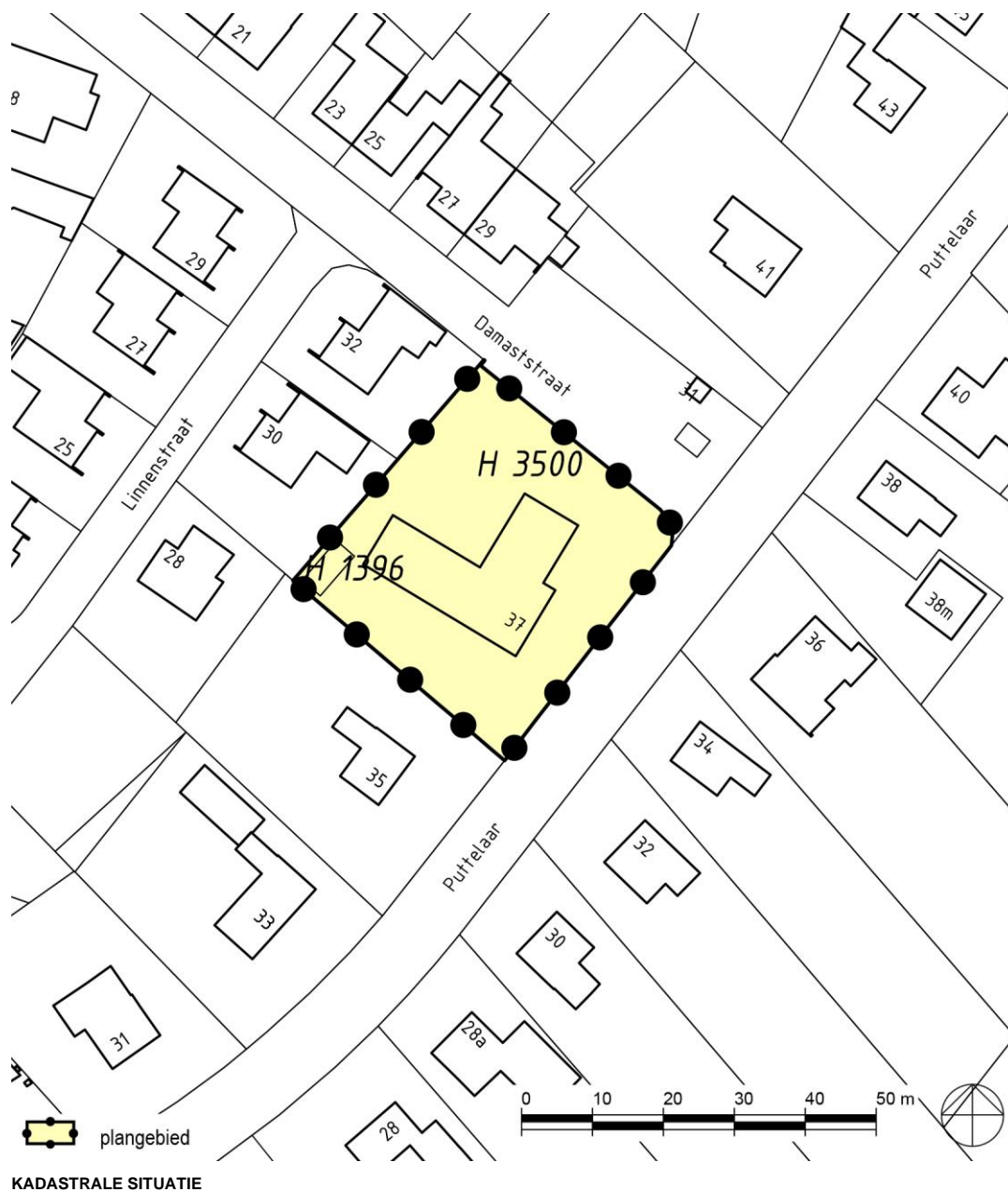
## 1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Zeeland, sectie H, nummers 1396 en 3500 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.550 m<sup>2</sup>. De gronden zijn particulier in eigendom.

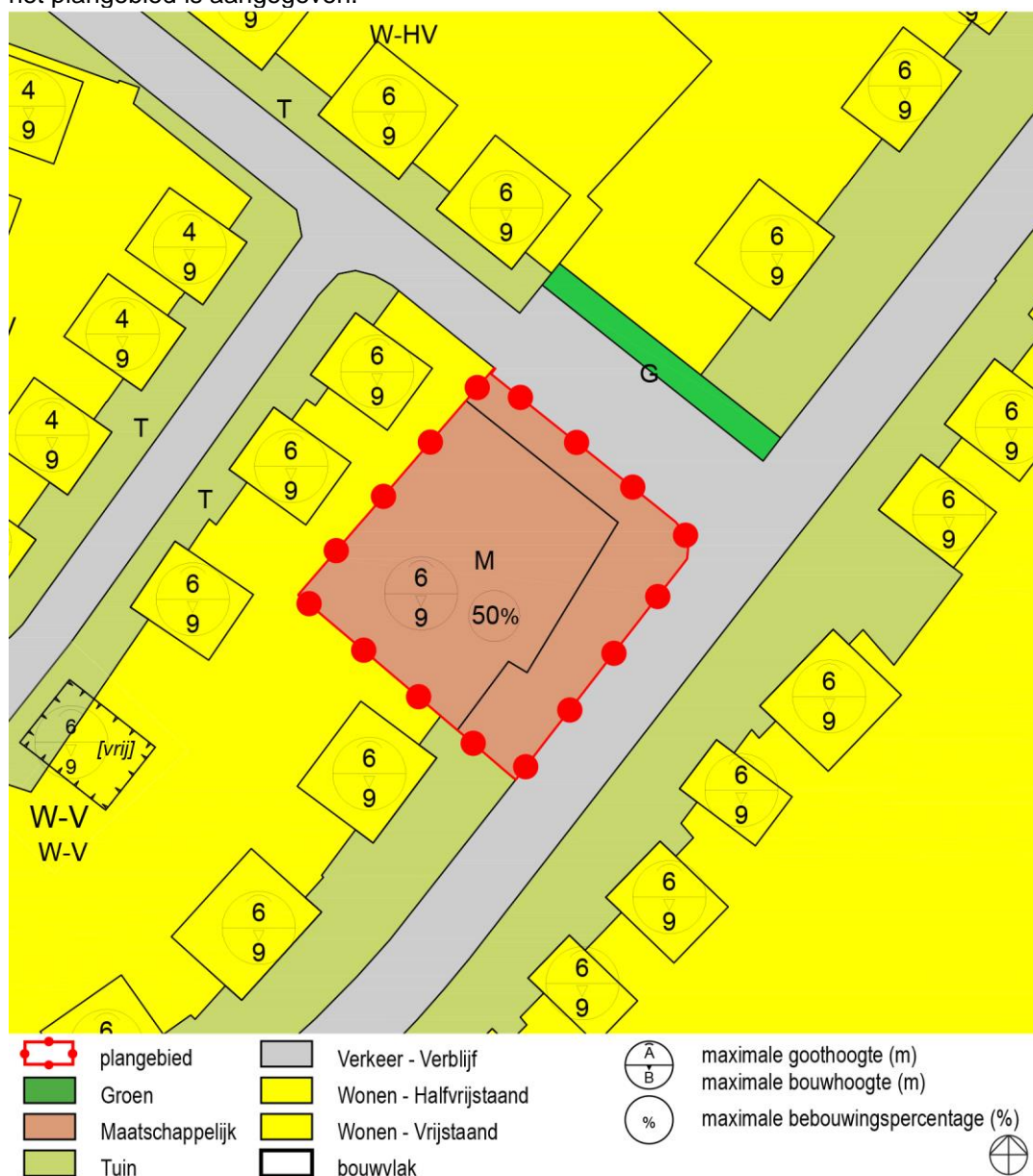


### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 december 2014. Daarnaast geldt het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" dat op 27 juni 2019 is vastgesteld.

#### 1.3.1 Bestemmingsplan "Kom Zeeland en Kom 't Oventje - 2014"

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De gronden binnen het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Maatschappelijk'. Ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de gronden onder andere aangewezen voor maatschappelijke voorzieningen; dienstverlening, horeca en detailhandel die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de maatschappelijk voorzieningen, en; ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is gedeeltelijk een bouwvlak gesitueerd. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen dit bouwvlak. Daarnaast gelden, ter plaatse van dit bouwvlak, de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bebouwingspercentage: 50%' en 'maximum bouwhoogte: 9 m, maximum goothoogte: 6 m'. Ter plaatse van deze aanduidingen dient binnen deze maatvoeringen gebouwd te worden.

### **1.3.2 Bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd"**

Op 27 juni 2019 heeft de gemeente Landerd het bestemmingsplan "Parapluplan wonen en parkeren Landerd" vastgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd. Toepassing van het parkeerbeleid op onderhavig plan is opgenomen in paragraaf 3.2.

### **1.3.3 Conclusie**

Voorliggend initiatief betreft de transformatie van een voormalig verenigingsgebouw naar twee woningen binnen de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit initiatief is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat reguliere burgerwoningen niet zijn toegestaan binnen deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.



## Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



**DIRECTE OMGEVING**



## 2.1 Bebouwing en functies

De kern Zeeland is waarschijnlijk in de 8e eeuw ontstaan rondom een hoeve. De naam zou zijn afgeleid van 'Salaland', wat duidt op de aanwezigheid van vrije ontginningsboerderijen nabij een (heren)hoeve. Dit zou erop kunnen wijzen dat 't Oventje, met haar typische driehoeksvorm, de oudere nederzetting is. Zeeland is ontstaan op de rand van de Peelhorst, op de overgang van een hoog en droog gebied naar een laag en nat gebied. Na de stichting van de eerste kapel in Zeeland, aan het eind van de 14e eeuw, werd dit dorp de belangrijkste kern en werd de bebouwingsstructuur verdicht met boerderijen, ambachtsbedrijven en woningen.

De bebouwing in Zeeland bleef lange tijd geconcentreerd langs de bestaande wegen, tot het moment dat de lintbebouwing zich uitstreckte langs de huidige Kerkstraat, de Puttelaar en de Brand. In het begin van de jaren '20 was een groot gedeelte van de huidige Puttelaar en Linnenstraat in eigendom van één familie. De gronden werden gebruikt als agrarisch landgoed. In de loop der jaren is een groot gedeelte van de grond verkocht aan de gemeente Landerd t.b.v. de realisatie van verschillende woonwijken.

Het plangebied is gesitueerd aan de Puttelaar, waarbij tot een recent verleden het plangebied heeft gediend als maatschappelijke functie voor de kern Zeeland. Het verenigingsgebouw 'De Vlashoeve' werd door een aantal vaste huurders, maar zeer regelmatig ook door buurtschappen, verenigingen of stichtingen uit Zeeland gehuurd. De directe omgeving, grenzend aan het plangebied, bestaat hoofdzakelijk uit een woonfunctie. Onderstaande foto's laat de huidige situatie zien.





**BESTAANDE SITUATIE**

## 2.2 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie ontsloten middels twee ontsluitingen, bestaande uit één verharde ontsluiting op de Damaststraat en één onverharde ontsluiting op de Puttelaar. De Puttelaar betreft een ontsluitingsweg voor de kern Zeeland. De verkeersintensiteit is hierdoor relatief hoog.

## 2.3 Groen en water

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als maatschappelijke verenigingsgebouw. Hierin bevat het perceel één tuin, bestaande uit voornamelijk gras en enkele solitaire bomen. Het plangebied bevat geen oppervlaktewater.

## Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen. Op onderstaande afbeelding is de nieuwe indicatieve inrichting van het perceel weergegeven, tevens bijgevoegd als bijlage 1.



INDICATIEVE INRICHTINGSSCHETS

### 3.1 Bebouwing en functies

Het initiatief op het adres Puttelaar 37 bestaat uit de transformatie van het voormalige verenigingsgebouw naar twee woningen. Hierbij worden de twee woningen middels de bestaande ontsluitingen individueel ontsloten op de Damaststraat en de Puttelaar.

Uiterlijk worden er geen aanpassingen gedaan aan het gebouw. Enkel wordt de bestaande bebouwing in pandig verbouwd ten behoeve van de twee woningen. Om de uitstraling van de huidige situatie te waarborgen is in de regels het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de tuinbestemming uitgesloten. Erfafscheidingen tot 1 meter zijn wel mogelijk gemaakt.

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Verkeer

De transformatie van het voormalige verenigingsgebouw naar twee woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Landerd wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Landerd tot de rest bebouwde kom behoort.

#### *Huidige situatie*

In de huidige situatie is binnen het plangebied het voormalige verenigingsgebouw gesitueerd. Het verenigingsgebouw wordt verhuurd aan diverse organisaties. Maatvoerend hierin is het gebruik als BSO (kinderdagverblijf). Het verenigingsgebouw valt, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel kinderdagverblijf (crèche). In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

<b>Onderdeel</b>	<b>Verkeersgeneratie</b>	<b>Grootte</b>	<b>Totaal</b>
Kinderdagverblijf (crèche)	32,6 - 37,7 per 100 m <sup>2</sup> bvo	330 m <sup>2</sup> bvo	107,6 - 124,4
Totaal			<b>107,6 - 124,4</b>

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat het verenigingsgebouw, in een worst-case scenario, zorgt voor 124 verkeersbewegingen per etmaal.

#### *Nieuwe situatie*

In de nieuwe situatie wordt het verenigingsgebouw getransformeerd tot twee woningen. De woningen vallen, om de verkeersgeneratie te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.



Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Koop, twee-onder-een-kap	7,4 - 8,2 per woning	2 woningen	14,8 - 16,4
Totaal			<b>14,8 - 16,4</b>

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woningen, in een worst-case scenario, zorgen voor 16 verkeersbewegingen per etmaal.

### *Conclusie*

Door het initiatief vinden er 108 verkeersbewegingen per etmaal minder plaats. Dit betekent dat onderhavig plan zorgt voor minder verkeersbewegingen op de Puttelaar en omliggende wegen en er geen problemen zijn in het kader van verkeersafwikkeling.

### **3.2.2 Ontsluiting**

In de huidige situatie wordt het plangebied ontsloten middels twee ontsluitingen, bestaande uit één verharde ontsluiting op de Damaststraat en één onverharde ontsluiting op de Puttelaar. Het voorliggende initiatief zorgt niet voor een toevoeging van ontsluitingen. De thans onverharde ontsluiting aan de Puttelaar wordt wel verhard voor het parkeren op eigen terrein van één woning. Door het beperkte aantal verkeersbewegingen zijn verkeerskundig geen problemen te verwachten.

### **3.2.3 Parkeren**

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019. Met het parapluplan wordt een eenduidige parkeernorm systematisch vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Voor de te hanteren parkeernormen wordt aangesloten bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte (CROW: Toekomstbestendig parkeren, december 2018).

Onderhavig initiatief ligt binnen 'de rest bebouwde kom' en is aan te duiden als matig stedelijk. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder het onderdeel koop, twee-onder-een-kap. Conform het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' zijn per woning 2,2 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dit leidt afgerond tot 4 parkeerplaatsen in totaal.

Dit kan op eigen terrein worden gerealiseerd, zie inrichtingsschets. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normen. Voor de Damaststraat zal dit een grote verbetering betekenen wanneer er geen parkeren van de maatschappelijke functie meer plaatsvindt in de straat.

### 3.3 Groen en water

Binnen het initiatief worden de twee tuinen individueel ingericht. De groene erfafscheiding blijft behouden. Een nieuwe erfafscheiding wordt opgericht tussen de twee nieuwe woningen. Het planvoornemen omvat geen aanleg van oppervlaktewater.

## Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid.

Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

### 4.1 Nationaal niveau

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, de grote rivieren en het Natuurnetwerk Nederland. Voor onderhavig plan is het belang "Militaire terreinen en objecten" aan de orde. Dit belang is beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 4.1.2). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 15 km van het militaire vliegveld Volkel en betreft een bestaand gebouw. Derhalve gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het initiatief ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

### *Conclusie*

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

#### **4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking**

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

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve voor dit initiatief niet nodig.

### *Conclusie*

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

## **4.2 Provinciaal niveau**

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

#### **4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant**

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.



De Omgevingsvisie kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

### *Analyse*

Onderhavig plan betreft de transformatie van een voormalig verenigingsgebouw naar twee woningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

- ad 1. De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan zorgt niet voor extra verharding en maakt gebruik van de bestaande afvoer.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. Het initiatief betreft een vorm van binnenstedelijke herontwikkeling en zorgt derhalve niet voor een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

### *Conclusie*

Het plan geeft invulling aan bij de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

## 4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

### 4.2.2.1 De toedeling van functies

Onderhavig planvoornemen betreft de transformatie van een voormalig verenigingsgebouw naar twee woningen. Het plangebied is hierin onderdeel van het stedelijke gebied 'Landelijke kern' van de gemeente Landerd. In het kader van deze ontwikkeling dient in beginsel aan artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening (IOV) getoetst te worden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt hieraan getoetst.

#### *"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling*

##### *Lid 1*

*Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:*

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*

Onderhavig planvoornemen heeft een geringe omvang, waardoor het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing waardoor het passend blijft binnen de omgeving. Omzetting van maatschappelijke functie naar een woonfunctie in een woonbuurt past binnen een duurzame stedelijke ontwikkeling.

## Lid 2

*Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*  
Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*  
Onderhavig planvoornemen voorziet in de transformatie van een verenigingsgebouw naar twee woningen. Deze woningen worden opgericht binnen de huidige bebouwing die onderdeel uitmaakt van het stedelijke gebied. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan de transformatie van verouderde en stedelijke gebieden.
- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*  
Onderhavig planvoornemen biedt met de transformatie van een verenigingsgebouw naar twee woningen mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.
- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*  
Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in paragraaf 5.3 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*  
Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*  
Onderhavig planvoornemen zorgt ervoor dat het bestaande gebouw wordt voorzien van een nieuwe functie, waarbij leegstand binnen de kern van Zeeland wordt tegengegaan. Dit draagt bij aan de continuïteit van het dorp Zeeland als woonlocatie.

### 4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

#### 4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

#### **Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit**

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat het plan een functieverandering van een verenigingsgebouw betreft. Het verouderde gebouw wordt getransformeerd tot twee woningen, zonder dat bebouwing wordt toegevoegd. Er is daarmee sprake van een compact bouwperceel.

Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van twee woningen binnen de kern Zeeland, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3.2). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

#### 4.2.2.4 Conclusie

Het plan past binnen het beleid van de Interim Omgevingsverordening.

## 4.3 Gemeentelijk niveau

### 4.3.1 Structuurvisie Gemeente Landerd

Door de gemeente Landerd is op 28 februari 2019 de 'Structuurvisie Gemeente Landerd' vastgesteld. In de Structuurvisie gemeente Landerd is het ruimtelijk beleid van de gemeente onderverdeeld in beleidsvelden:

- wonen;
- economie;
- voorzieningen;
- omgeving en eigenheid, en;
- mobiliteit.

#### *Wonen*

Aantrekkelijk wonen in de gemeente Landerd is een belangrijke kracht. Voor de kwaliteit van het wonen gaat het om veel meer dan alleen de woningen zelf, het gaat ook om voorzieningen, inrichting van openbare ruimte en bijvoorbeeld de bereikbaarheid van

werkgelegenheidsgebieden elders in de omgeving. Een goede samenhang tussen deze aspecten is van groot belang. Het is echter niet primair de gemeente die de leefbaarheid in een wijk, een gebied of een dorp maakt. Dat doen de bewoners zelf. De gemeente Landerd wil daarom aanhaken bij de kracht van haar inwoners om de leefbaarheid en de kwaliteit van het wonen te behouden en versterken. De verantwoordelijkheid ligt hoofdzakelijk bij de bewoners zelf. De gemeente Landerd schept de voorwaarden en ondersteunt waar mogelijk.

Samenvattend richt de gemeente de (beleids)inzet op:

1. Het samen met betrokken partijen behouden en versterken van de leefbaarheid in de kernen.
2. Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen.
3. Het binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen.
4. Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen.
5. Het faciliteren van (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij de gemeente zowel experimenten voor ouderen als voor jongeren wil ondersteunen (als maatregel om jonge gezinnen te binden aan de gemeente).
6. Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

Naast deze (beleids)inzet is het gemeentelijke beleid ten aanzien van 'wonen - woonbuurt' gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.

De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:

- Het behouden van de leefbaarheid in de woonbuurten;
- Het sturen op een geleidelijke ontwikkeling van de woningvoorraad om goed aansluiting te houden bij de ontwikkeling van de behoefte en onnodige leegstand te voorkomen;
- Het meer binden van jonge gezinnen aan de gemeente, omdat zij zorgen voor 'vulling' van de scholen en het verenigingsleven ondersteunen;
- Het in staat stellen van ouderen om te kunnen blijven wonen in Landerd en waar mogelijk in de kern waar zij zich sociaal gebonden voelen;
- Het inzetten op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO);
- Het op tijd herstructureren van de woningvoorraad.

### *Analyse*

Het initiatief sluit aan bij de (beleids)inzet punten 2 en 6, omdat binnen dit initiatief een verouderd verenigingsgebouw wordt getransformeerd tot twee woningen die aansluiten op de woonvisie en passen binnen de beschikbare plancapaciteit. Daarnaast is onderhavig initiatief passend binnen de beleidslijnen binnen de aanduiding 'wonen - woonbuurt'.

### *Conclusie*

Het plan voldoet aan de 'Structuurvisie Gemeente Landerd'.

## **4.3.2 Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023**

De gemeente Landerd maakt samen met haar regiogemeenten jaarlijks afspraken over woningbouw. Deze afspraken betreffen zowel kwantitatieve aspecten (hoeveel woningen er mogen worden gebouwd) als kwalitatieve aspecten (zoals wonen en zorg en herstructurering van de bestaande woningvoorraad). Voor de kwantitatieve afspraken vormen de gemeentelijke woningbehoefte onderzoeken en de prognose van de provincie Noord-Brabant het uitgangspunt. Tot 2027 is hierin ruimte voor een plancapaciteit van 563 woningen, onderverdeeld in een harde plancapaciteit van 256 (vastgesteld en onherroepelijke) woningen en een zachte plancapaciteit van 307 woningen.

De gemeenteraad van Landerd stelde op 19 februari 2019 de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' vast. De woonvisie formuleert ambities en beleid en benoemt maatregelen gerelateerd aan wonen. De woonvisie is gekoppeld aan de raads- en collegeperiode. De visie schetst een perspectief en zet voor de komende jaren concrete acties en maatregelen op een rij.

De woonvisie is het kader waarbinnen met andere partijen wordt gewerkt om de kernen, evenwichtig, leefbaar en toekomstbestendig te maken of te houden. De woonvisie beschrijft op welke wijze nieuwe initiatieven kwalitatief worden beoordeeld en op welke wijze al niet medewerking wordt verleend aan deze nieuwe initiatieven. De visie bevat een vijftal speerpunten:

1. Huisvesting voor jongeren;
2. Beter wonen voor senioren;
3. Bijzondere doelgroepen en wonen;
4. Duurzaam bouwen en wonen, en;
5. Vitale en krachtige kernen.

#### 4.3.2.1 Analyse

##### Duurzaam bouwen en wonen

De twee woningen worden intern verbouwd volgens de nieuwste maatstaven (vierde speerpunt) omtrent duurzaam bouwen en wonen.

##### Vitale en krachtige kernen

Daarnaast sluit het initiatief aan bij het vijfde speerpunt 'vitale en krachtige kernen'. De woonvisie stelt dat in de gemeente passend en betaalbaar gebouwd moet worden in elke kern voor alle doelgroepen, innovatief, bestendig en neutraal. Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de kern Zeeland, waarin op een duurzame wijze woningen worden gerealiseerd. Met de toevoeging van deze woningen draagt dit initiatief bij aan het vitaal houden en verder ontwikkelen van de dorpskern.

##### Plan capaciteit

Sinds de vaststelling van de Woonvisie op 19 februari 2019 zijn er diverse plannen en ontwikkelingen geweest binnen de gemeente. De genoemde harde (13 woningen) en zachte (163 woningen) plan capaciteit is derhalve inmiddels achterhaald. De Woonvisie geeft hierin ook aan dat nieuwe ontwikkelingen niet kwantitatief maar enkel kwalitatief worden getoetst. Hierin is echter opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een aantoonbare negatieve concurrentie met omliggende ontwikkelingen. Onderhavig initiatief draagt met de realisatie van twee woningen niet bij aan een aantoonbaar negatieve concurrentie, omdat de gemeente Landerd een beperkt woningaanbod heeft dat duurzaam en voornamelijk gelijkvloers is.

#### 4.3.2.2 Sturen op kwaliteit

Kwantitatief kan er worden gesteld dat er, gezien de huidige woningmarkt, geen sprake is van negatieve concurrentie en dat het plan doorgang kan vinden. Kwalitatief dient er daarnaast ook sprake van meerwaarde te zijn. Onderstaande tabel toont de kwalitatieve score per thema op basis van de planverbeteraar systematiek uit de woonvisie.

	<b>Thema's</b>	<b>Score</b>
1.	Het plan speelt in op de woningbehoefte van vitale senioren	5
2.	Het plan realiseert betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners	0
3.	Er wordt een innovatief woon-zorg concept gerealiseerd	0
4.	Het plan is een realistisch initiatief van een groep burgers	6
5.	De te realiseren woningen scoren aantoonbaar hoog op duurzaamheid	5
6.	Het plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid	7

7.	Het plan draagt bij aan de biodiversiteit	0
8.	Het plan lost een stedenbouwkundig probleem op (transformatie leegstaand gebouw, invulling braakliggende locatie)	10
9.	Het plan is een verrijking voor het landschap	8
	<b>Totaalscore</b>	<b>41</b>

<b>Toelichting per thema</b>	
1.	Onderhavig plan past gedeeltelijk binnen de bestaande vraag naar woningen voor vitale senioren.
2.	Het plan biedt geen betaalbare woningen voor startende of herstartende éénverdieners
3.	Met het plan wordt geen woon-zorg concept gerealiseerd
4.	Het initiatief wordt particulier ontwikkeld.
5.	Onderhavig plan voldoet aan het Bouwbesluit, waardoor het in de basis kan worden aangemerkt als voldoende duurzaam.
6.	Onderhavig plan draagt bij aan de klimaatbestendigheid, onder andere door het behoudt van de bestaande bomen.
7.	Onderhavig plan voorziet in de realisatie van twee individueel in te richten tuinen. Dit draagt in basis niet bij aan de biodiversiteit.
8.	Onderhavig initiatief voorziet in de transformatie van een verouderd verenigingsgebouw naar twee woningen op een prominente plek in het dorp.
9.	Onderhavig plan zorgt voor een logische invulling van dit perceel aan de Puttelaar. Deze plek krijgt een nieuwe functie die aansluit bij de structuur van het dorp.

#### 4.3.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de 'Geactualiseerde woonvisie gemeente Landerd 2019-2023' van de gemeente Landerd.



## Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

### 5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

#### 5.1.1 Bodemkwaliteit

##### 5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

##### 5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma uit Oirschot een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Puttelaar 37, Zeeland" (24 februari 2021, 2100055). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 2.

Lankelma concludeert dat middels onderhavig bodemonderzoek de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater is vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

##### 5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

### 5.1.2.1 Inleiding

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

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

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

### 5.1.2.2 Analyse

#### *Invloed plan op de omgeving*

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

#### *Invloed omliggende inrichtingen op plan*

De directe omgeving betreft een woonbuurt zonder andere functies. Op afstand is een niet-woonfunctie aanwezig. Hieronder staat een overzicht van de bedrijven in de directe omgeving, de SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

---

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Langenboomseweg 39a: Focus Sport	931F	2	30 m	155 m

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. Het plan vormt geen belemmering voor de omliggende bedrijven.

### 5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.1.3 Externe veiligheid

#### 5.1.3.1 Inleiding

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

Hoewel het plan geen nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft niet toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

#### 5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

#### *Kernbegrippen*

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**  
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van  $10^{-6}$ /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**  
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit

houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

#### *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

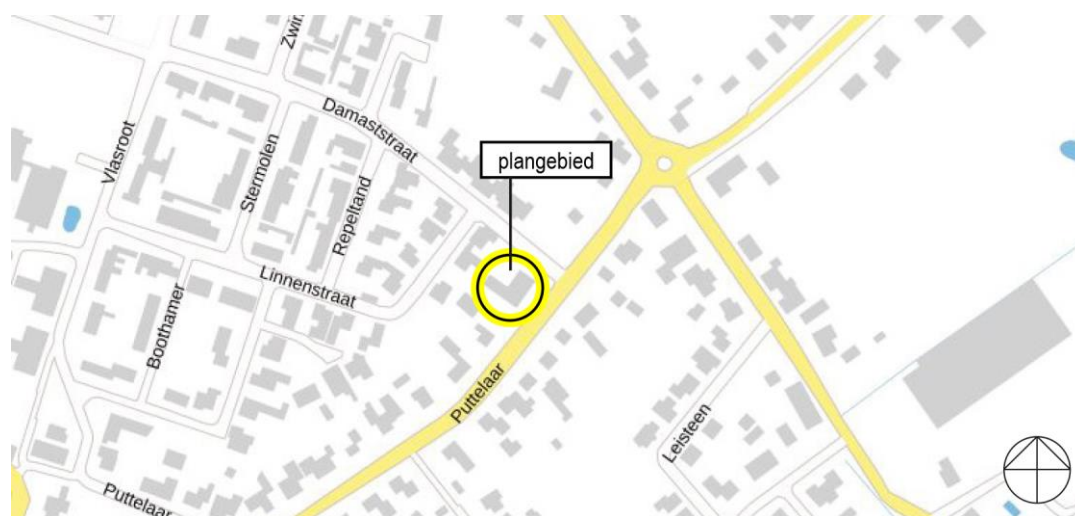
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

<b>Bron</b>	<b>Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico</b>
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisco' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

#### 5.1.3.3 Analyse

De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten ten opzichte van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Risicokaart.



UITSNEDE RISICOKAART NEDERLAND

#### *Inrichtingen*

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

#### *Buisleidingen*

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

#### *Transportroutes*

Er liggen geen transportroutes die onder het Bevt vallen op korte afstand van het plangebied.

#### 5.1.3.4 Conclusie

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

## 5.1.4 Geurhinder veehouderijen

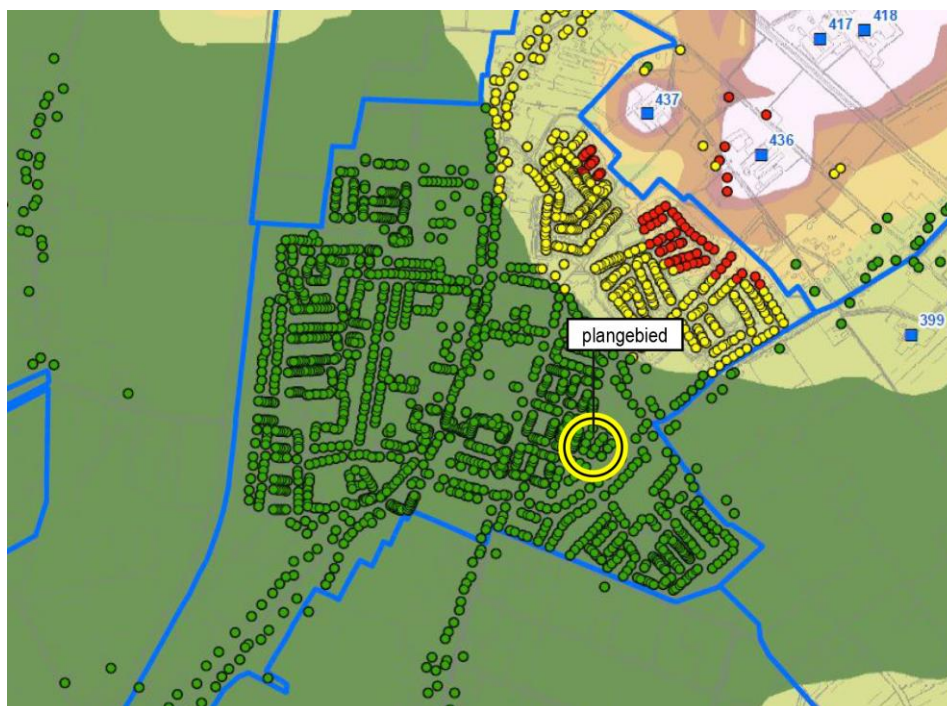
### 5.1.4.1 Inleiding

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

### 5.1.4.2 Analyse

De gemeente Landerd heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld: 'Evaluatie geurbeleid 2017 gemeente Landerd'. Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 6 Ou/m<sup>3</sup> (momenteel 3 Ou/m<sup>3</sup>). Voorts geldt dat de achtergrondbelasting maximaal 10 Ou/m<sup>3</sup> mag zijn.

Er bevinden zich binnen een straal van 600 meter rondom het plangebied diverse veehouderijen. Uit een analyse van de geactualiseerde geurkaart uit 2019 omtrent achtergrondbelasting, zie onderstaande afbeelding, volgt dat het leefklimaat goed is ter plaatse van het plangebied. Daarnaast vormt het initiatief geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen, omdat er tussen de veehouderijen en het plangebied al woningbouw is gesitueerd.



UITSNEDE GEURKAART

#### 5.1.4.3 Conclusie

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

### 5.1.5 Geluid

#### 5.1.5.1 Inleiding

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

#### 5.1.5.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

##### *Verkeerslawaaai*

Op de wegen en straten in de directe omgeving van het initiatief is het 30 km/uur-regime van toepassing, hetgeen betekent dat er in het kader van de Wet geluidhinder geen onderzoek hoeft plaats te vinden.

##### *Industrielawaaai*

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezondeerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

#### 5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.1.6 Luchtkwaliteit

#### 5.1.6.1 Inleiding

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

### 5.1.6.2 Analyse

#### *Effecten plan op luchtkwaliteit*

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan de transformatie van een verouderd verenigingsgebouw naar twee woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### *Goed woon- en leefklimaat*

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Puttelaar, Landerd; 224133'.

categorie	grenswaarde	2018	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO <sub>2</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	16,2	14,4	8,4
jaargemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	20,6	19,1	15,3
jaargemiddelde concentratie PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	12,3	11,1	8,1
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM <sub>10</sub>	35	8,3	6,9	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

### 5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.



## 5.1.7 Volksgezondheid

### 5.1.7.1 Inleiding

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

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

### 5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

#### **Endotoxinen**

Endotoxinen zijn bouwstenen van bepaalde bacteriën die een giftig effect op de mens kunnen hebben en tot gezondheidsklachten kunnen leiden. Endotoxinen komen vaak voor in fijnstof van intensieve veehouderijen. Conform stap 5 van het stappenplan moet de ligging van het initiatief ten opzichte van veehouderijen worden beoordeeld. Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

#### *Analyse*

In een straal van 1000 meter rondom het plangebied is een pluimveehouderij gesitueerd (Kleine Graspeel 9, Ieghennen). Onderhavig voornemen voorziet in de omzetting van een maatschappelijke bestemming naar een tweetal burgerwoningen. In beide gevallen is sprake van een gevoelig object met betrekking tot het aspect volksgezondheid. In die zin verandert er niets aan de situatie en neemt tevens het aantal blootgestelden in de

toekomst niet toe. Met het oog op het woon- en leefklimaat kan daarom worden gesteld dat er geen wijziging plaatsvindt die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloedt.

### **Geitenhouderijen**

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

#### *Analyse*

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect geitenhouderijen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van geitenhouderijen.

#### 5.1.7.3 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

#### *Analyse*

Het plan leidt tot de transformatie van een verouderd verenigingsgebouw naar twee woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Binnen 50 meter rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig of kunnen kwekerijen worden ontwikkeld. Geconcludeerd wordt dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met spuitzones als gevolg van boom- en fruitteelt.

#### 5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

### *Analyse*

Het plan leidt tot de transformatie van een verouderd verenigingsgebouw naar twee woningen waar kinderen gedurende langere tijd kunnen verblijven. Desalniettemin wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 2.900 meter, en dat het schadelijke magneetveld zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uitstrekt. Er is geen nader onderzoek nodig.

#### 5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### **5.1.8 Milieueffectrapportage**

#### 5.1.8.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

#### 5.1.8.2 Analyse

De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage genoemde ontwikkelingen. Er is derhalve geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

#### 5.1.8.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

## 5.2 Waarden

### 5.2.1 Archeologie

#### 5.2.1.1 Inleiding

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

#### 5.2.1.2 Analyse

Onderhavig initiatief is gelegen in een zone zonder dubbelbestemming archeologie. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ondanks een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister.

#### 5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

### 5.2.2 Cultuurhistorie

#### 5.2.2.1 Inleiding

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

#### 5.2.2.2 Analyse

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn conform de CHW-kaart van de provincie geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het plan tast geen waardevolle elementen aan.

#### 5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.2.3 Natuurwaarden

### 5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming.

De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

### 5.2.3.2 Analyse

#### **Gebiedsbescherming**

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

#### *Versturende effecten*

Gezien de aard en omvang van het plan en de afstand tot Natuurnetwerk Nederland kan worden geconcludeerd dat het plan geen versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland.

#### *Stikstofdepositie*

Normaliter moet ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om de stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

De Rijksoverheid heeft in januari 2020 de 'Handreiking woningbouw en Aerius' uitgebracht. De algemene conclusie is dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is. Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de andere gevallen op kortere afstand van een Natura 2000-gebied en/of voor de bouw van meer woningen waarbij de depositie mogelijk hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar is alsnog een AERIUS berekening nodig.

Onderhavig planvoornemen ligt op circa 17,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent'. Een AERIUS berekening is derhalve niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de stikstofdepositie voor onderhavig project 0,00 mol/ha/jaar is.

### **Soortenbescherming**

Bij ontwikkeling van het initiatief kunnen natuurwaarden in het gebied verstoord worden. Econsultancy uit Swalmen heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd om de effecten van het plan op beschermde soorten te bepalen: rapport "Quickscan Wet natuurbescherming Puttelaar 37 te Zeeland" (9 december 2020, 14301.001). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 3.

Econsultancy concludeert dat indien de bebouwing en het omliggend groen in huidige staat behouden blijft, en mogelijk alleen kleinschalig intern aanpassingen gedaan worden aan de bebouwing, dan zal bij de voorgenomen plannen geen sprake zijn van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

Indien werkzaamheden als sloop-, bouw- of renovatiewerkzaamheden plaatsvinden dient voor uitvoering van de plannen middels nader onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen, huismus en gierzwaluw. In artikel 7.2 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die deze werkzaamheden juridisch borgt.

Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

### **Bescherming van houtopstanden**

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

#### **5.2.3.3 Conclusie**

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## 5.3 Waterparagraaf

### 5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

### 5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

#### 5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan  
Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

#### 5.3.2.2 Provinciaal niveau

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021  
Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

#### 5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021  
Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
- Brabant Keur  
Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.  
Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:
  1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m<sup>2</sup> stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
  2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup> maar minder dan 10.000 m<sup>2</sup> moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:
 

benodigde compensatie (in m <sup>3</sup> ) = toename verhard oppervlak (in m <sup>2</sup> ) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
--
  3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> is een watervergunning nodig.
- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'  
De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:
  1. Wateroverlastvrij bestemmen
  2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  3. Voorkomen van vervuiling
  4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
  5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
  6. Meervoudig ruimtegebruik
  7. Water als kans
  8. Waterschapsbelangen



### **5.3.3 Analyse**

Het initiatief omvat een wijziging van het gebruik van het bestaande gebouw. Er vindt geen uitbreiding van de bebouwing plaats en er wordt geen terreinverharding toegevoegd, enkel verplaatst. De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk. Er is geen nadere beoordeling aan de Keur nodig.

### **5.3.4 Conclusie**

Het aspect waterhuishouding vormt geen planologische belemmering voor het plan.

## **5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel**

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzoning;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

### **5.4.1 Geluidzoning**

De geluidbelasting van het vliegverkeer is uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). In gebieden met een belasting lager dan 35 Ke is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In gebieden met een hogere belasting is een nadere afweging nodig.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 35 Ke. Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoning.

### **5.4.2 Obstakelbeheergebied**

Het obstakelbeheergebied bevat drie verschillende obstakelvlakken:

1. de funnel is gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte onder een hoek van  $1,2^\circ$  oploopt tot 45 meter.  
Het plangebied ligt buiten het obstakelvlak van de funnel. Een nadere toetsing is niet nodig.
2. het Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) is eveneens gerelateerd aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt berekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak op een hoogte van 64 meter boven NAP met een straal van 4 km rond de landingsdrempel, met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van  $3,6^\circ$  over een afstand van 2 km tot een hoogte van 164 meter boven NAP.  
Het plangebied ligt in het horizontale vlak. De hoogte van het maaiveld binnen het plangebied bedraagt circa 19,2 meter boven NAP. In het kader van het IHCS mag tot een hoogte van 95 meter gebouwd worden. Het bouwplan blijft daar ruim onder.
3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatiehulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte over een afstand van 6 km oploopt tot een hoogte van 70 meter.  
Het plangebied buiten het gebied van het ILS. Er is geen nadere toetsing nodig.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het obstakelbeheergebied.

#### **5.4.3 Radarverstoringgebied**

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
- aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.

Het plangebied ligt op een afstand van 4.300 meter tot het radarsysteem, dus op minder dan 15 km. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 67,76 meter boven NAP (ofwel 18,76 meter boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan (bestaande bebouwing) blijft daar ruimschoots onder.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringgebied.

#### **5.4.4 Vogelbeheersgebied**

Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van circa 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

Het project omvat geen installaties of werken (zoals grote waterpartijen) die een vogelaantrekkende werking hebben.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het vogelbeheersgebied.

#### **5.4.5 Risicogebied vanwege de opslag van munitie**

Vanwege de opslag van munitie zijn er in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) risicocontouren (A-, B- en C-zone) vastgelegd waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. In de zones gelden diverse beperkingen ten aanzien van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten.

Het plangebied ligt buiten de risicocontouren van de munitieopslag.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden van het risicogebied vanwege de opslag van munitie.

#### **5.4.6 Industrielawaai**

De geluidbelasting van het industrielawaai is uitgedrukt in een 50 dB(A)- en een 55-dB(A)-contour. In gebieden met een geluidbelasting lager dan 50 dB(A) is het toevoegen van geluidgevoelige objecten toegestaan. In het gebied tussen 50 dB(A) en 55 dB(A) is een ontheffing mogelijk, op basis van een nadere afweging. Een hogere geluidbelasting dan 55 dB(A) op geluidgevoelige objecten is niet toegestaan.

Het plangebied ligt in een gebied waar de geluidbelasting lager is dan 50 dB(A). Er zijn geen geluidstechnische belemmeringen. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de geluidzoning industrielawaai.

## Hoofdstuk 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht.

### 6.2 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

### 6.3 Maatschappelijk

#### 6.3.1 Omgevingsdialog

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de direct omwonenden en heeft hen geïnformeerd over voorliggend initiatief. Een verslag van het gevoerde omgevingsdialog is bijgevoegd als bijlage 4 van de toelichting.

#### 6.3.2 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Puttelaar 37, Zeeland' heeft van 28 maart 2022 tot 9 mei 2022 ter inzage gelegen. In die periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om zijn mening over het plan kenbaar te maken. Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend. In de nota van zienswijzen, bijgevoegd als bijlage 5, is omschreven hoe met deze zienswijze is omgegaan.

### **6.3.3 Vaststelling door gemeenteraad**

De gemeenteraad heeft besloten onderhavig bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

### 7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend.

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

### 7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

##### *Begrippen (artikel 1)*

In dit artikel zijn de begrippen die in de planregels worden gehanteerd gedefinieerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Wijze van meten (artikel 2)*

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

#### *Tuin (artikel 3)*

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor Wonen - Halfvrijstaand bestemde gronden en bijbehorende ondergeschikte voorzieningen.

#### *Wonen - Halfvrijstaand (artikel 4)*

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bijbehorende voorzieningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

#### *Anti-dubbeltelregel (artikel 5)*

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

#### *Algemene bouwregels (artikel 6)*

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

#### *Algemene gebruiksregels (artikel 7)*

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

#### *Algemene afwijkingsregels (artikel 8)*

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.



*Algemene wijzigingsregels (artikel 9)*

Dit artikel geeft een algemene regeling waarmee burgemeester en wethouders binnen aangegeven grenzen het plan kunnen wijzigen.

*Overige regels (artikel 10)*

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen en de toepasselijkheid van de gemeentelijke bouwverordening.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

*Overgangsrecht (artikel 11)*

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

*Slotregel (artikel 12)*

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



## Bijlagen toelichting

**Bijlage 1**    **Inrichtingsschets**

**Bijlage 2**    **Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3**    **Quickscan Natuurwaarden**

**Bijlage 4**    **Omgevingsdialoog**

**Bijlage 5**    **Nota van zienswijzen**



## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Puttelaar 37, Zeeland met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPzee2022Puttelaar-VG01 van de gemeente Maashorst

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.5 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.

### 1.6 bebouwing

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

### 1.7 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

#### 1.8 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

#### 1.9 bestaand

- a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

#### 1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

#### 1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.12 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### 1.13 bouwen

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

#### 1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

#### 1.15 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

#### 1.16 bouwperceel

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



#### 1.17 bouwvlak

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

#### 1.18 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### 1.19 cultuurhistorische waarde

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

#### 1.20 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond.

#### 1.21 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

#### 1.22 functie

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

#### 1.23 gebouw

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

#### 1.24 geluidzoneringsplichtige inrichting

inrichting als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kan veroorzaken, en die is aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

#### 1.25 geluidsgevoelige objecten

woningen, scholen voor basisonderwijs, voortgezet onderwijs, beroepsonderwijs, hoger onderwijs en gezondheidszorggebouwen.

#### 1.26 geluidsgevoelige terreinen

terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg, en woonwagendplaatsen.

#### 1.27 hoofdgebouw

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

#### 1.28 huishouden

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. inwoning of kamerbewoning in een deel van het hoofdgebouw en/of een aan- en uitbouw door verwanten of ten hoogste 2 niet-verwanten, al dan niet bij wijze van mantelzorg;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
  1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
  2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

#### 1.29 kelder

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

#### 1.30 kunstwerk

een civieltechnisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de infrastructuur van wegen, spoorwegen, waterwegen en leidingen.

#### 1.31 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.32 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten  
de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

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

1.34 milieuzoneringslijst  
de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.35 onderbouw  
een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.36 overkapping/carport  
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw.

1.37 peil

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

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

1.39 risicovolle inrichting  
een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.40 ruimtelijke kwaliteit  
de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

#### 1.41 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

#### 1.42 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### 1.43 verdieping

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

#### 1.44 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen.

#### 1.45 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen, dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen en inlaten.

#### 1.46 wonen

het bewonen van een woning.

#### 1.47 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

#### 1.48 woongebouw

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

#### 1.49 woonhuis

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
- 2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- 2.3 het bebouwingspercentage  
de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.
- 2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.
- 2.5 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk  
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- 2.6 de breedte van een bouwperceel  
tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.
- 2.7 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.
- 2.8 de inhoud van een bouwwerk  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de 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.

2.10 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.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Halfvrijstaand' bestemde gronden;
- b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
- c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. Deze gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.
- b. Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 3.1.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Hiervoor geldt dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 erfafscheidingen van maximaal 1 meter binnen deze bestemming mogen worden gerealiseerd.

##### 3.2.3 Overkappingen en carports

Op deze gronden mogen overkappingen en carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 - de volgende regels.

- a. Overkappingen en carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning.
- b. De bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer bedragen dan 3 m.



## Artikel 4 Wonen - Halfvrijstaand

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 40% van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
- c. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de woning moet in of evenwijdig aan de gevellijn worden gebouwd.
- c. Het maximaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

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

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c. In afwijking van het bepaald onder b mag de bouwhoogte van garageboxen, overkappingen en carports niet meer bedragen dan 3 m.

- d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak.

#### **4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 4.2.3 van toepassing.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.2.5 Bebouwingspercentage**

Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 50%, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen in ieder geval 36 m<sup>2</sup> maar niet meer dan 80 m<sup>2</sup> mag bedragen.

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

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.2 onder c ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, mits:
  - 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
  - 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 7,5 m en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. artikel 4.2.3 onder b ten behoeve van een grotere bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mits:
  - 1. dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - 2. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
  - 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m.

#### 4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een grotere bedrijfsvloeroppervlakte of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
  1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
  3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
  4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
  5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkelijke werking heeft;
  6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
  1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m<sup>2</sup>;
  2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
  3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
  1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
  2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
  1. het gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  2. op het perceel al een woning aanwezig is;
  3. het afwijkend gebruik tegelijkertijd niet meer dan één keer per woning wordt toegestaan;
  4. er geen sprake is van milieuhygiënische bezwaren;
  5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, waarbij ten behoeve van mantelzorg niet meer dan 80 m<sup>2</sup> en maximaal één bouwlaag mag worden gebruikt;

6. er sprake is van zuinig ruimtegebruik;
  7. het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig worden beperkt.
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
  2. voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
  3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast;
- f. van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van de uitoefening van een bed en breakfast, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 2 slaapkamers voor in totaal 4 personen voor onovernachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
  2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
  3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.



## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Ondergronds bouwen

##### 6.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
  1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
  2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
  3. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan-en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
  4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 m onder peil;
  5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
  6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;

7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

### **6.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties en/of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming(en) van de betreffende gronden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

## **6.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen**

### **6.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen**

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
  1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
  2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
  3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkens, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
- b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;

- c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.
- d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,75 m overschrijden.

### **6.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 6.2.1, mits:
  - 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
  - 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan, dan wel 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
  - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

## **6.3 Parkeergelegenheid**

### **6.3.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen**

- a. indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, dient, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. Onder voldoende ruimte als bedoeld onder a wordt minimaal verstaan hetgeen ten aanzien van de normering inzake parkeren is vastgelegd in de Beleidsregels voor parkeerbeleid in de gemeente Landerd, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn



voldaan indien:

1. de bedoelde ruimte voor het in de buitenruimte parkeren van auto's bereikbaar en beschikbaar is volgens de CROW-richtlijnen (ASVV2012) of diens (rechts)opvolger;
  2. sprake is van inpandige parkeervoorzieningen, deze bereikbaar en beschikbaar zijn en voldoen aan de normen uit de NEN2443 (2013) of diens (rechts)opvolger.
- d. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan, in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- e. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, b en/of e:
1. indien het voldoen aan de bepalingen als vermeld onder a, b en/of e door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of;
  2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## 6.4 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte;
- b. bouwhoogte;
- c. oppervlakte;
- d. inhoud;
- e. bebouwingspercentage;
- f. afstand tot de as van de weg;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- h. situering ten opzichte van andere bebouwing;

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar te worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

## 6.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

- de ruimtelijke kwaliteit met inbegrip van de milieukwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de sociale veiligheid;
- de belangen van brandveiligheid en rampenbestrijding;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bebouwing en parkeerplaatsen;
- b. de nokrichting en helling van daken;
- c. de oriëntatierichting van bebouwing.

## Artikel 7 Algemene gebruiksregels

### 7.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken:

- a. van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. van gronden en bouwwerken voor (detail)handel en/of bedrijf, met uitzondering van (detail)handel die en/of bedrijf dat met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- c. van gronden voor de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. van gronden voor de opslag, het storten of het lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- e. van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, behoudens bewoning die is toegestaan via afwijking;
- f. van gronden en bouwwerken voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. van gronden en bouwwerken voor opslag en verkoop van vuurwerk, met uitzondering van de opslag en verkoop van vuurwerk die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- h. van een woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- i. van gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens voor het stallen van voertuigen en caravans, anders dan op een oprit;

- j. van gronden en bouwwerken voor de verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG), met uitzondering van de verkoop die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
- k. van garageboxen voor andere doeleinden dan het stallen van auto's en andere voertuigen of opslag van huisraad;
- l. van gronden of bouwwerken voor verblijfsrecreatie.

## 7.2 Voorwaardelijke verplichting aanvullend ecologisch onderzoek

Het gebruik van de gronden en/of gebouwen, zoals opgenomen in artikel 4.1, is alleen toegestaan indien uit aanvullend ecologisch onderzoek is aangetoond dat de mogelijke ecologische waarden niet worden geschaad, dan wel mitigerende maatregelen genomen zijn.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de ruimtelijke kwaliteit;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;

kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 35 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken,

geen gebouw zijnde, wordt vergroot:

1. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 15 m;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

## Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 5 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
- b. door het aanpassen van verwijzingen naar wettelijke regelingen, indien deze regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan worden of zijn gewijzigd;
- c. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
- d. ten behoeve van de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. uit een onderbouwing blijkt, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet tenminste blijken dat:
    - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft;
    - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;

- een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien wordt in de parkeerbehoefte;
2. bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel niet verruimd;

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **10.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening**

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 11 Overgangsrecht

#### 11.1 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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 11.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Puttelaar 37, Zeeland'

## Bijlagen regels

### **Bijlage 1**    **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten**





# Vaststellingsbesluit







DE GRUYTER FABRIEK  
VEEMARKTKADE 8  
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313  
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

