

# Bestemmingsplan 't Hazzo e.o.

Gemeente Waalre



# Gemeente Waalre

Bestemmingsplan 't Hazzo e.o.



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

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

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

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Onderdelen bestemmingsplan	8
1.4 Geldend bestemmingsplan	8
1.5 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Beleidskaders</b>	<b>10</b>
2.1 Nationaal beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	11
2.3 Gemeentelijk beleid	13
2.4 Conclusies	16
<b>Hoofdstuk 3 Huidige situatie</b>	<b>17</b>
<b>Hoofdstuk 4 Planbeschrijving</b>	<b>20</b>
<b>Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten</b>	<b>22</b>
5.1 Verkeer & parkeren	22
5.2 Bodem	24
5.3 Geluid	24
5.4 Milieuzonering	25
5.5 Luchtkwaliteit	27
5.6 Geur	28
5.7 Externe veiligheid	29
5.8 Ecologie	31
5.9 Archeologie & cultuurhistorie	32
5.10 Waterhuishouding	34
5.11 Leidingen	35
5.12 Vormvrije MER-beoordeling	36
<b>Hoofdstuk 6 Juridische planopzet</b>	<b>37</b>
6.1 Planregels	37
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	39
7.2 Handhaving	39
<b>Hoofdstuk 8 Procedure</b>	<b>40</b>
8.1 Inspraak en vooroverleg	40
8.2 Vaststelling	40
8.3 Beroep	41
<b>Bijlagen toelichting</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 Diverse bodemonderzoeken</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï</b>	<b>45</b>
<b>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage 4 Quickscan flora en fauna</b>	<b>47</b>
<b>Bijlage 5 Vervolgonderzoek vleermuizen</b>	<b>48</b>
<b>Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek</b>	<b>49</b>
<b>Bijlage 7 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 8 Nota van wijzigingen</b>	<b>51</b>

<b>Regels</b>		<b>53</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>54</b>
Artikel 1	Begrippen	54
Artikel 2	Wijze van meten	58
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>59</b>
Artikel 3	Groen	59
Artikel 4	Maatschappelijk	60
Artikel 5	Verkeer	62
Artikel 6	Wonen	63
Artikel 7	Waarde - Archeologie	66
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>68</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	68
Artikel 9	Algemene bouwregels	68
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	68
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	69
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	69
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>70</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	70
Artikel 14	Slotregel	70
<b>Bijlagen regels</b>		<b>72</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van horeca-activiteiten</b>	<b>73</b>

bestemmingsplan 't Hazzo e.o.

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In 2016 is gestart met de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het gebied rondom gemeenschapshuis 't Hazzo aan de Trolliuslaan 7 in het kerkdorp Aalst te Waalre. Als gevolg van de bouw van het nieuwe multifunctionele Huis van Waalre aan de Koningin Julianalaan heeft het gemeenschapshuis een belangrijk deel van haar functie verloren. Met het oog op deze ontwikkeling en de behoefte om naar de ontwikkeling van een groter gebied te kijken, is besloten een gebiedsvisie op te stellen voor het gebied rondom 't Hazzo. In deze visie zijn de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling op hoofdlijnen uitgewerkt.

Dit traject heeft geresulteerd in het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad op 18 april 2017. De visie beperkt zich niet enkel tot de locatie van 't Hazzo, maar heeft betrekking op een groter gebied, dat wordt begrensd door de Akkerstraat, de Gestelsestraat, de Prunellalaan en de Primulalaan.

In de visie wordt uitgegaan van sloop van een deel van 't Hazzo en de ontwikkeling van diverse (particuliere) deelprojecten, vooral op het gebied van woningbouw. Tot begin 2020 zijn de nodige stappen gezet in de realisatie van de verschillende deelprojecten. In het najaar van 2019 heeft de gemeenteraad voor één van de particuliere woningbouwlocaties aan de Gestelsestraat (plan 'De Keizer' als onderdeel van 'deelgebied 2') een bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is in deze visie aangeduid als onderdeel van 'deelgebied 1' aan de voorzijde van 't Hazzo.

Binnen de kaders van die gebiedsvisie is voor het plangebied, waarbinnen 't Hazzo zelf is gelegen, een schetsontwerp uitgewerkt en aan de gemeenteraad voorgelegd. Het betreft het realiseren van (sociale) huurappartementen voor woningcorporatie Woonbedrijf op de plek van het inmiddels gesloopte deel van het gemeenschapshuis en het ombouwen van 't Hazzo tot een duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten. Onderdeel van de ombouw is het realiseren van een nieuwe kantine bij de sporthal, die tevens kan worden gebruikt als ontmoetingsruimte. In de visie werd nog uitgegaan van situering van de ingang van de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de noordzijde. Hierover heeft de gemeenteraad op 6 februari 2018 een besluit genomen.

In het daaropvolgende traject met gebruikers, omwonenden en Woonbedrijf om tot een nieuwe invulling van het gebied te komen bleek echter dat er vanuit de zijde van de gebruikers geen draagvlak bestond voor situering van de kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de noordzijde van 't Hazzo. Mede naar aanleiding van een unaniem verzoek van de gebruikers heeft de gemeenteraad op 6 november 2018 groen licht gegeven ook situering aan de zuidzijde te onderzoeken.

Alles (opmerkingen omwonenden en gebruikers, gebruiks- en exploitatiemogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit, kosten en mogelijke maatregelen) afwegende heeft het college uiteindelijk op 8 oktober 2019 besloten om de kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de zuidzijde van 't Hazzo te situeren.

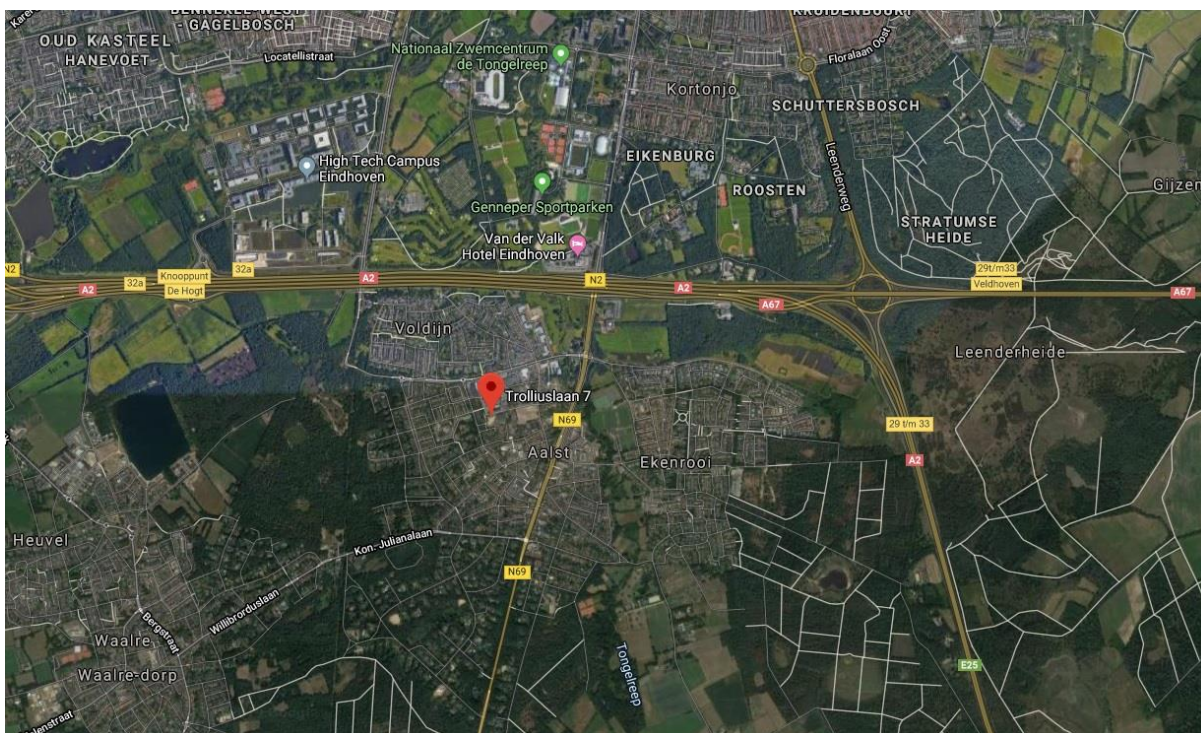
Het geldende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van twee appartementengebouwen ten westen van 't Hazzo en een uitbreiding van de bestaande sporthal met kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de zuidzijde van 't Hazzo niet rechtstreeks toe. Om de realisatie van deze gebouwen planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan omvat de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de beoogde ruimtelijke ingreep.

### 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Trolliuslaan 7 in het kerkdorp Aalst. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie E, nr's 1.339, 2.892, 2.893 en 2.081 (deels) en wordt als volgt begrensd:

- Noordzijde: Prunellalaan;
- Oostzijde: het bedrijfsperceel aan de Prunellalaan 3-5;
- Zuidzijde: de woon- en bedrijfspercelen aan de Trolliuslaan 4 - 10, de achterzijde van de percelen ten noorden van de Akkerstraat en de Klaprooslaan;
- Westzijde: de groenzone aan de Trolliuslaan.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven:



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



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

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



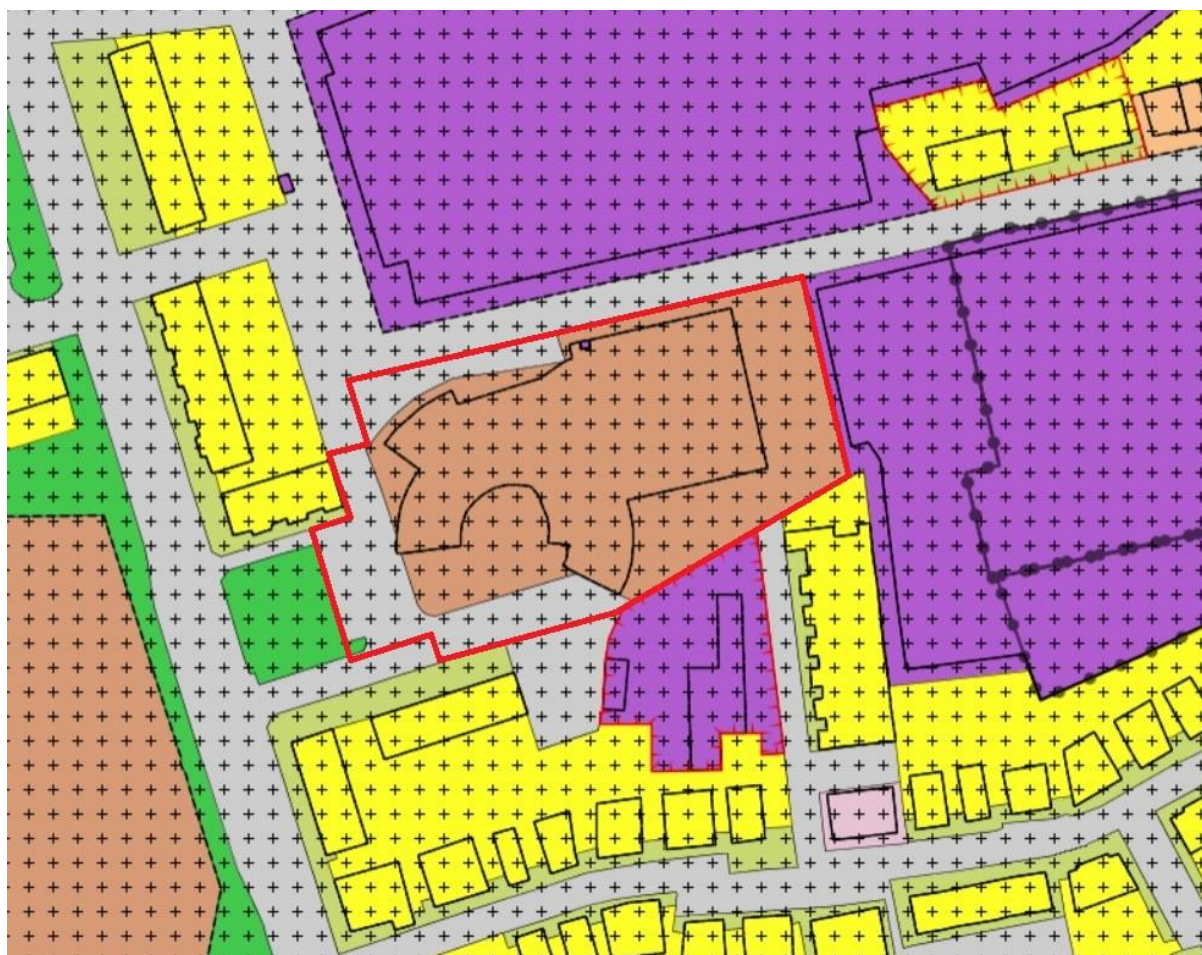
### 1.3 Onderdelen bestemmingsplan

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

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken. De regels vormen samen met de verbeelding het juridische bindende gedeelte van dit bestemmingsplan.

### 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Aalst' zoals de gemeenteraad dat op 25 juni 2013 heeft vastgesteld. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan hoofdzakelijk bestemming 'Maatschappelijk (artikel 15)' en voor een klein deel 'Verkeer (artikel 19)'. Daarnaast is er nog een nutsvoorziening aanwezig, die voorzien is van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening (artikel 6)' en heeft een heel klein deel de bestemming 'Groen (artikel 12)'.



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

Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'.

Omdat binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' het realiseren van woningen niet is toegestaan en de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte buiten het bestaande bouwvlak is geprojecteerd, wordt het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien.

## 1.5 Leeswijzer

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

## Hoofdstuk 2 Beleidskaders

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

##### *Planspecifiek*

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

#### 2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

##### *Planspecifiek*

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

#### 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

#### *Planspecifiek*

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 27 woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie en daarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden (Regionale Agenda Wonen, 13 december 2017). Waalre maakt deel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De regio die in 2017 samen met de provincie Noord-Brabant nieuwe afspraken heeft gemaakt over woningbouw: De Woonafspraken 2017. Alle gemeenteraden hebben ingestemd met deze afspraken. De gemeente Waalre heeft hierin niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals de provincie deze heeft berekend. In principe worden deze woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties; er worden geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld (nee, tenzij). Het voorliggende plan betreft de realisatie van 27 sociale huurappartementen op een inbreidingslocatie in het kerkdorp Aalst. Sociale huurwoningen behoren tot de doelgroep van het gemeentelijke woonbeleid. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren.

Tevens wordt er een kantine c.q. ontmoetingsruimte gerealiseerd bij de al bestaande sporthal, ter vervanging van het ter plaatse inmiddels grotendeels gesloopte gemeenschapshuis. Vanuit de gebruikers van de sporthal en de wijkbewoners ligt er een duidelijke vraag naar een kantine c.q. ontmoetingsruimte. De rest van de bijeenkomstfunctie (=gemeenschapshuis) is naar de locatie van het Huis van Waalre verplaatst.

Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **2.1.4 Conclusie**

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### **2.2.1 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

In de Interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels samengevoegd van de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau en dat er in beginsel geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd.

De volgende regels zijn relevant voor het plangebied:

### **Afdeling 3.5: stedelijke ontwikkeling en mobiliteit**

Voor stedelijke ontwikkeling zijn er twee werkingsgebieden opgenomen:

1. Stedelijk gebied met een onderverdeling in:
  - a. stedelijk concentratiegebied;
  - b. kernen in landelijk gebied.
2. Verstedelijking afweegbaar

#### Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als daarbinnen vanuit kwalitatieve- of kwantitatieve overwegingen geen ruimte beschikbaar is, kan een afweging worden gemaakt voor nieuw ruimtebeslag in gebieden waar 'Verstedelijking afweegbaar' is.

Bij stedelijke ontwikkelingen is de relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed. Vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking die in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen gelden dienaangaande ook voorwaarden (zie subparagraaf 2.1.3).

#### *Regionaal overleg*

Omdat de stedelijke ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen ook bovengemeentelijke gevolgen kan hebben, worden hierover binnen het regionale overleg afspraken gemaakt. Het is belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen op een juist niveau zijn afgestemd met andere initiatieven zowel vanuit kwantiteit als vanuit kwaliteit. In dit artikel wordt de koppeling met die afspraken gelegd, waardoor deze doorwerking krijgen bij de ontwikkeling van plannen.

### **Afdeling 3.2 basis op orde**

Naast de rechtstreeks werkende regels die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 gelden er regels voor de toedeling van functies binnen de waterwinning voor menselijke consumptie. De regels hebben een verschillend karakter en vullen elkaar aan. De rechtstreeks werkende regels reguleren concrete activiteiten binnen de gebieden.

Vanuit een oogpunt van eenduidige regelgeving is het niet logisch dat een bestemmingsplan functies toedeelt in die gebieden, die de bodem en het zich daarin bevindende grondwater aantasten.

#### Artikel 3.11 grondwaterbeschermingsgebied

Voor de grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater bescherming vraagt. Daarom geldt dat er bij (het toelaten van een) ruimtelijke ontwikkeling een zorgvuldige afweging plaatsvindt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen. Overigens liggen de grondwaterbeschermingsgebieden veelal in gebieden waar op grond van andere instructieregels al beperkingen gelden, bijvoorbeeld ten aanzien van stedelijke ontwikkeling. De regels voor grondwaterbescherming zijn hier aanvullend op.

Hierbij geldt tevens dat de provincie verontreiniging van het grondwater wil voorkomen door uitspoeling van schadelijke uitlogbare (bouw)materialen. Daarom wil de provincie dat het gebruik van dit soort bouwmaterialen binnen grondwaterbeschermingsgebied wordt tegengegaan. Deze regeling geldt in aanvulling op de rechtstreeks werkende regels waarin voorwaarden zijn opgenomen voor de opvang van hemelwater van gebouwen.

#### Artikel 3.12 boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hiertoe zijn concrete regels gesteld in de omgevingsverordening. Over het

algemeen is het voor boringsvrije zones niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in hoofdstuk 2 van de omgevingsverordening voorziet in een systeem van melding van activiteiten. Desondanks is opname van de zone in het bestemmingsplan zinvol vanwege mogelijke beperkingen die er gelden voor bijvoorbeeld de ontwikkeling van bodemenergiesystemen bij de ontwikkeling van nieuwe functies.

#### *Planspecifiek*

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied is, voortvloeiend uit het beleid van de provinciale omgevingsvisie, gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Meer specifiek is het plangebied gelegen in stedelijk concentratiegebied. In subparagraaf 2.1.3 is daarnaast aangetoond dat de beoogde extra woningen passen binnen de Regionale Agenda Wonen.

Er is verder geen specifiek beleid opgenomen met betrekking tot maatschappelijke voorzieningen zoals een kantine c.q. ontmoetingsruimte, anders dan dat deze bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen.

In de algemene aanduidingsregels zijn de specifieke regels voor grondwaterbeschermingsgebieden uit het geldende bestemmingsplan 'Aalst' overgenomen. Er is geen boringsvrije zone in het bestemmingsplan vastgelegd. Er wordt ook geen bodemenergiesysteem aangelegd in het plangebied.

### **2.2.2 Conclusie**

In het plangebied zijn geen provinciale belangen in het geding.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **2.3.1 Structuurvisie Waalre**

Op 17 september 2013 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Focus op Waalre' vastgesteld. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema. Voor dit plan is vooral de algemene hoofdkeers voor Waalre relevant. Toekomstige ontwikkelingen moeten geënt zijn op de bestaande waarden: zowel ervan profiteren en erop voortbouwen, maar ook door ze te respecteren en de kwaliteit ervan verder te versterken. De hoofdkeers wordt door zestien punten getypeerd, waarvan de volgende drie relevant zijn voor het plangebied:

- Versterking van Aalst als een moderne, goed ontsloten en toch rustige woonplaats;
- Geen inbreiding op 'groentjes' in de kernen, wel inbreiding op transformatielocaties (eerder bebouwde gebieden), dit gaat voor uitbreiding;
- Evenwichtige spreiding van de maatschappelijke voorzieningen over de twee hoofdkernen.

Voorzieningen in het algemeen zijn van het grootste belang voor de leefbaarheid en de woon- en leefkwaliteit in onze gemeente. In het algemeen heeft de gemeente vooral een faciliterende rol ten opzichte van de organisaties en instellingen die deze voorzieningen bieden. Deze faciliterende rol uit zich in het bieden van de juridisch-planologische mogelijkheden en daarnaast heeft de gemeente voor veel typen voorzieningen een subsidiërende rol.

#### *Planspecifiek*

Het plangebied betreft een transformatielocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Door af te zien van een woongebouw met galerijontsluiting en het tussenstuk aan de zijde van de Prunellalaan niet te realiseren, ontstaat een meer open ruimtelijke structuur ten westen van de sporthal.

### 2.3.2 Stedenbouwkundige Visie 't Hazzo

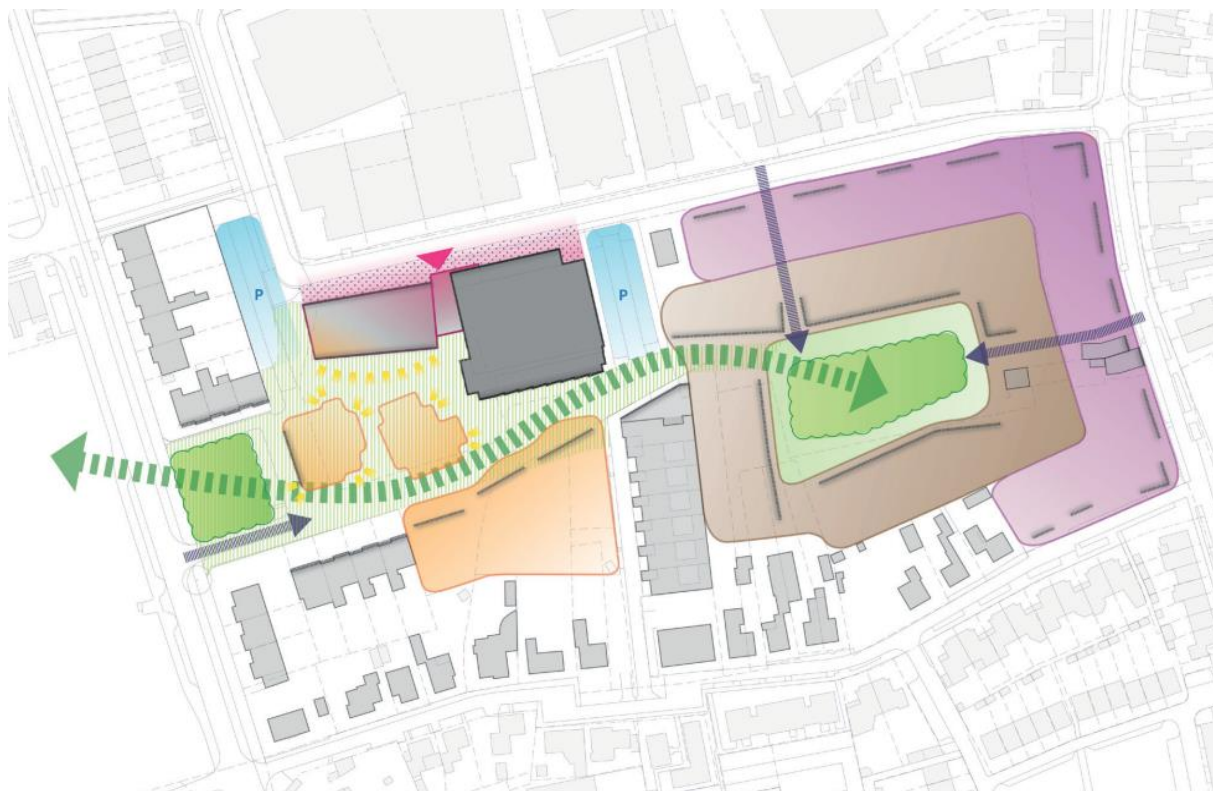
In het kerkdorp Aalst is sporthal en (voormalig) gemeenschapshuis 't Hazzo gelegen. Als gevolg van de keuze om een nieuw multifunctioneel gemeentehuis, het 'Huis van Waalre' te bouwen aan de Koningin Julianalaan heeft 't Hazzo een groot deel van haar gemeenschapsfunctie verloren. Met het oog op deze ontwikkeling en de behoefte om naar de ontwikkeling van een groter gebied te kijken, heeft de gemeenteraad op 18 april 2017 besloten een gebiedsvisie vast te stellen voor het gebied 't Hazzo en omgeving. De visie is tot stand gekomen na enkele consultaties met diverse grondeigenaren. Tevens heeft er in juli 2016 een bewonersavond plaatsgevonden waarin bewoners en direct omwonenden zijn uitgenodigd mee te denken over de gewenste richting.

De visie geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied. In de visie zijn de door de gemeenteraad benoemde aandachtspunten 'sociale woningbouw', 'seniorenhuisvesting' en 'ontmoeten gekoppeld aan de sporthal' meegenomen. Van belang is te realiseren dat de visie een voornamelijk ruimtelijke visie is. Bij de verdere uitwerking en besluitvorming worden keuzes ten aanzien van bijvoorbeeld woningtypologie nog nader ingevuld.

De in de visie uitgewerkte modellen geven een goed beeld van de mogelijke toekomstige invulling van het gebied, maar zijn geen blauwdruk. Wel bieden zij samen met de visiekaart(en) de kaders en uitgangspunten voor de verdere planontwikkelingen.

#### *Planspecifiek*

Er is een visiekaart met twee mogelijke varianten ontwikkeld voor de herontwikkeling van de voorzijde van 't Hazzo. Deze varianten zijn op onderdelen verschillend maar hebben vergelijkbare ambities. In beide varianten wordt het westelijk deel van 't Hazzo gesloopt. Tijdens de raadsvergadering waarin de visie is vastgesteld, is overigens gekozen voor variant #1:



Visiekaart uitwerking variant #1

In de visie wordt het volgende gezegd over variant #1: *"Een bouwblok met galerijontsluiting aan de Prunellalaan. Hierin is gemixt gebruik mogelijk, zoals appartementen en nieuwe voorzieningen zoals sportgerelateerde functies. Dit bouwblok wordt grotendeels losgekoppeld van 't Hazzo om te voorkomen dat er één massief gebouw ontstaat. Een centraal koppelend element verbindt de sporthal met het nieuwe bouwblok. In deze laag zijn de nevenfuncties van 't Hazzo opgenomen, zoals een kantine. Het bouwblok is lichtelijk gedraaid om een interessante ruimte in het binnengebied te vormen. De appartementen zijn gunstig gelegen op de zon en hebben zicht op het groene binnengebied."*

In de ruimte rondom 't Hazzo wil de gemeente de bestaande groene kwaliteiten van bijvoorbeeld het platanenveld en andere waardevolle bomen zoveel mogelijk behouden. Met een doorgaande groene structuur wordt een verbinding gelegd tussen de twee deelgebieden, aan de voorzijde en achterzijde van 't Hazzo.

Met name aan de voorzijde van 't Hazzo speelt de openbare ruimte een dominante rol. De doorgaande groene lob speelt hier de hoofdrol en verbindende factor tussen de voorzijde van 't Hazzo en de achterzijde. Met het inzetten van smalle meanderende paden wil de gemeente de beleving van dit groen versterken. In het groen vinden we af en toe een bankje of een speelplek. Hoewel alle woningen met de auto bereikbaar moeten zijn heerst het gevoel dat de auto te gast is in een fiets- en voetgangerszone. De gemeente wil dit bereiken door ook de wegen van de auto's naar de huizen een minimaal benodigde maat te geven met aan weerszijden bijvoorbeeld een strook van grasbetontegels of een soortgelijke verharding met groene uitstraling.

Wat betreft de ontsluiting van 't Hazzo zal zich dit gaan concentreren aan de Prunellalaan. De doorsteek voor auto's via de Primulalaan en Trolliuslaan komt te vervallen, zodat het parkachtige gebied aan de voorzijde van 't Hazzo enkel voor bestemmingsverkeer wordt en dus autoluw.

Door voortschrijdend inzicht is overigens besloten het bouwblok met galerijontsluiting en het tussenstuk aan de zijde van de Prunellalaan niet te realiseren, maar alleen de twee alzijdige appartementengebouwen in het binnengebied. Dit is terug te zien in het stedenbouwkundig verkavelingsplan zoals weergegeven in hoofdstuk 4 Planbeschrijving en zorgt voor een meer open ruimtelijke structuur.

In paragraaf 8.1 Inspraak en vooroverleg is verder aangegeven waarom het college op basis van een nadere uitwerking van het plan voor een kantine c.q. ontmoetingsruimte bij de sporthal en het overleg met gebruikers, omwonenden en overige belanghebbenden in het najaar van 2019, in afwijking van de gebiedsvisie, tot een zuidelijke situering van deze voorziening heeft besloten.

### **2.3.3 Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017 - 2020**

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

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

#### *Trias Energetica*

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

#### *Materiaalgebruik en afval*

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



#### *Fases bouwproject*

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

#### *Planspecifiek*

Bij de uitwerking van de bouwplannen is de gemeentelijke GPR systematiek voor gebouwen van toepassing. De gemeente conformeert zich voor de kantine c.q. ontmoetingsruimte ook hieraan, voor zover mogelijk voor een bestaand gebouw. Het hele dak van de te handhaven sporthal ligt overigens al vol met zonnepanelen.

Het hemelwater van het dak van alle nieuwe bebouwing in het plangebied, maar ook van de bestaande sporthal, wordt verder waar mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd.

## **2.4 Conclusies**

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

### Hoofdstuk 3 Huidige situatie

De bebouwing in het plangebied bestaat op dit moment nog uit het oostelijke deel van het voormalige gemeenschapshuis en direct ten oosten daarvan sporthal 't Hazzo. Dit is een groot introvert gebouw met veel dichte gevels.

Ten zuiden van de sporthal liggen, enigszins verscholen maar binnen het plangebied, door groen omringde jeu-de-boulesbanen.

Het westelijke deel van het gemeenschapshuis (circa 1.350 m<sup>2</sup>) is inmiddels gesloopt (zie navolgende afbeelding). Alleen de huidige kantine en LIAC (circa 900 m<sup>2</sup>) van dit gebouw, aan de westzijde van de sporthal zijn nog gehandhaafd.

Navolgend een impressie van de bestaande situatie in het plangebied (d.d. december 2019):





Aan de zijde van de Primulalaan, direct ten westen van het plangebied, heeft de omgeving een groene aanblik. Die sfeer wordt vooral bepaald door de bomen aan deze laan en de Platanen op het grasveld voor 't Hazzo.



Aan de noordzijde, aan de zijde van de Prunellalaan, en aan de oostzijde grenst het plangebied direct aan een bedrijventerrein, waarvan een deel 'verkleurd' is naar wonen.

Ten zuiden van het plangebied liggen enkele woningen aan de Trolliuslaan 4 - 10, enkele bedrijfspcelen en sluit de doodlopende Klaprooslaan, een woonstraat met daaraan aan één zijde patiowoningen, aan op het plangebied. Op navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving goed zichtbaar:



*Impressie bestaande situatie op (Bron: basisregistratie grootschalige topografie, het westelijk deel van het gebouw binnen het plangebied is inmiddels gesloopt)*

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

De beoogde ontwikkeling in het plangebied bestaat uit het realiseren van:

- 27 sociale huurwoningen aan de westzijde van het plangebied op de locatie van het inmiddels gesloopte gemeenschapshuis in een groene parkachtige setting;
- het uitbouwen van de kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de zuidzijde met 130 m<sup>2</sup>. In combinatie met een interne verbouwing, waarbij mogelijk ter plaatse enkele kleedkamers komen te vervallen, ontstaat dan een ruimte van circa 250 - 300 m<sup>2</sup> (netto vloeroppervlak) aan de zuidzijde van de bestaande, te handhaven, sporthal;
- het afsluiten van de (éénrichtings)verbindingsweg vanaf de Prunellalaan in zuidelijke richting naar de Trolliuslaan en het aanleggen van extra parkeerplaatsen.



Ontwerp omgeving sporthal 't Hazzo (Bron: kragten, nr. WAL094, d.d. 10 maart 2020)

### Ad a

Op navolgende afbeelding is te zien dat het meest zuidelijke appartementengebouw, dat het dichtst bij de bestaande woningen is gesitueerd, bestaat uit twee bouwlagen. Hierin bevinden zich 11 sociale huurappartementen. Het noordelijke appartementengebouw bestaat uit drie bouwlagen met daarin 16 sociale huurappartementen.



#### Ad b

Voor de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte wordt een uitbouw van 130 m<sup>2</sup> gerealiseerd aan de bestaande sporthal (= circa 2.025 m<sup>2</sup>). Het resterende deel van de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte (circa 170 m<sup>2</sup>) wordt binnen de bestaande oppervlakte van de sporthal gerealiseerd. Tijdens of na het uitbouwen en ingebruiknemen van de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte aan de zuidzijde van de bestaande sporthal wordt het resterende deel van de huidige kantine en LIAC (circa 900 m<sup>2</sup>) aan de westzijde van de bestaande sporthal gesloopt. In totaal is er dan 1.350 m<sup>2</sup> gemeenschapshuis en 900 m<sup>2</sup> (LIAC en kantine) = 2.250 m<sup>2</sup> gesloopt.

#### Ad c

Het afsluiten van de verbindingsweg vanaf de Prunellalaan naar de Trolliuslaan, opent de mogelijkheid voor een meer groene invulling van het plangebied. Over de exacte invulling van het park is overleg gevoerd met omwonenden. De definitieve inrichting is een uitvoeringsaspect.

De jeu-de-boulesbanen aan de zuidoostzijde van het plangebied blijven in beginsel liggen op de bestaande locatie. Er zal alleen een herschikking plaatsvinden.

Op de situatietekening is te zien waar de parkeerplaatsen in het plangebied zijn geprojecteerd zijn. De huidige parkeerplaatsen bij het platanenveld komen te vervallen. In het eerste deel van de Trolliuslaan worden vier parkeerplekken voor bezoekers aangelegd. Tussen de nieuwe appartementenblokken en de westgevel van de sporthal worden parkeerplaatsen gerealiseerd die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor bewoners en bezoekers van de appartementen.

De strook ten noorden van de sporthal wordt ingericht met extra parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen ten oosten van 't Hazzo blijven behouden. Deze plekken zullen met name worden gebruikt door bezoekers van 't Hazzo.

In subparagraaf 5.1.2 wordt nader ingegaan op de parkeerbalans.

## Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten

### 5.1 Verkeer & parkeren

#### 5.1.1 Verkeer

##### *Huidige (planologische) situatie*

De gemeente Waalre is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als 'matig stedelijk' gebied' en het plangebied maakt onderdeel uit van de rest bebouwde kom waardoor de verkeersgeneratie voor een sporthal volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW uitkomt op 9,95 voertuigbewegingen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Hierbij is uitgegaan van het midden van de bandbreedte. De sporthal heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 2.025 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in de huidige (planologische) situatie vanwege de sporthal  $20,25 \times 9,95 = 201,5$  voertuigbewegingen gegenereerd worden.

De verkeersgeneratie van het inmiddels gesloopte deel van het gemeenschapshuis (circa 1.350 m<sup>2</sup> vergaderdeel/ theaterzaal) is als volgt bepaald. In publicatie 381 zijn geen voertuigbewegingen opgenomen voor een gemeenschapshuis. Wel zijn er verkeersgeneratiecijfers beschikbaar voor een theater/ schouwburg (13,1 per 100 m<sup>2</sup> bvo) of een musicaltheater (9,4 per 100 m<sup>2</sup> bvo). Voor een vergelijk tussen de verkeersgeneratie in de bestaande en de nieuwe situatie, waarbij sprake is van sloop, hanteren we de laagste norm.

Na sloop van het laatste deel van het gemeenschapshuis (circa 900 m<sup>2</sup> LIAC en kantine) zal er een oppervlakte van circa  $1.350 + 900 = 2.250$  m<sup>2</sup> aan bebouwing zijn komen te vervallen, wat neerkomt op een (afname van de) verkeersgeneratie met  $22,5 \times 9,4 = 211,5$  voertuigbewegingen.

In totaal bedraagt de verkeersgeneratie in de huidige (planologische) situatie daarmee  $201,5 + 211,5 = 413$  voertuigbewegingen.

##### *Toekomstige situatie*

Om de verkeersgeneratie van nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte in de toekomstige situatie is ook gekeken naar publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte wordt een uitbouw van 130 m<sup>2</sup> gerealiseerd aan de bestaande sporthal (= circa 2.025 m<sup>2</sup>). Het resterende deel van de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte (circa 170 m<sup>2</sup>) wordt binnen de bestaande oppervlakte van de sporthal gerealiseerd. Dit betekent een extra verkeersgeneratie van  $1,3 \times 9,95 = 12,9$  voertuigbewegingen.

Voor de sociale huurappartementen bedraagt volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW de verkeersgeneratie 3,6 voertuigbewegingen per woning per etmaal. Uitgaande van 27 sociale huurappartementen en maximaal 130 m<sup>2</sup> aan uitbreiding van de sporthal voor de kantine c.q. ontmoetingsruimte betekent dit dat er  $27 \times 3,6 = 97,2$  voertuigbewegingen plaatsvinden per etmaal als gevolg van de nieuwe woningen.

In totaal bedraagt de extra verkeersgeneratie (los van de verkeersgeneratie van de bestaande sporthal) daarmee  $12,95 + 97,2 = 110,15$  voertuigbewegingen.

Samen met de verkeersgeneratie van de bestaande sporthal bedraagt de totale verkeersgeneratie in de toekomstige situatie  $110,15 + 201,5 = 311,65$  voertuigbewegingen, afgerond 312 voertuigbewegingen.

Per saldo zal de verkeersgeneratie daarmee in de toekomstige situatie afnemen ten opzichte van de huidige (planologische situatie) met  $413 - 312 = 101$  voertuigbewegingen. Per saldo is er dus sprake van een verbetering.

## 5.1.2 Parkeren

### *Huidige (planologische) situatie*

De gemeente Waalre is qua stedelijkheidsgraad aan te merken als 'matig stedelijk' gebied' en het plangebied maakt onderdeel uit van de rest bebouwde kom waardoor de parkeernorm voor een sporthal volgens publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW uitkomt op 2,85 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Hierbij is uitgegaan van het midden van de bandbreedte. De sporthal heeft in de huidige situatie een oppervlakte van circa 2.025 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er in de huidige (planologische) situatie voor de sporthal  $20,25 \times 2,85 = 57,7$  parkeerplaatsen nodig zijn.

De parkeerbehoefte van het inmiddels gesloopte deel van het gemeenschapshuis (circa 1.350 m<sup>2</sup> vergaderdeel/ theaterzaal) is als volgt bepaald. In publicatie 381 zijn geen parkeernormen opgenomen voor een gemeenschapshuis. Raadpleging van verschillende gemeentelijke parkeernota's verspreid over het land, leert dat een parkeernorm van 3,0 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> gangbaar is voor een gemeenschapshuis/ cultureel centrum/ wijkgebouw. Na sloop van het laatste deel van het gemeenschapshuis (circa 900 m<sup>2</sup> LIAC en kantine) zal er een oppervlakte van circa  $1.350 + 900 = 2.250$  m<sup>2</sup> aan bebouwing zijn komen te vervallen, wat neerkomt op een (afname van de) parkeerbehoefte met  $22,5 \times 3,0 = 67,5$  parkeerplaatsen.

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte in de huidige (planologische) situatie daarmee  $57,7 + 67,5 = 125,2$  parkeerplaatsen, afgerond 126 parkeerplaatsen.

### *Toekomstige situatie*

Om de parkeerbehoefte van nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte in de toekomstige situatie is ook gekeken naar publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Voor een kantine c.q. ontmoetingsruimte (als onderdeel van een sporthal) wordt net als voor de sporthal uitgegaan van een norm van 2,85 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo. Voor de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte wordt een uitbouw van 130 m<sup>2</sup> gerealiseerd aan de bestaande sporthal (= circa 2.025 m<sup>2</sup>). Het resterende deel van de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte (circa 170 m<sup>2</sup>) wordt binnen de bestaande oppervlakte van de sporthal gerealiseerd. Dit betekent een extra parkeerbehoefte van  $1,3 \times 2,85 = 3,7$  parkeerplaatsen.

Voor de sociale huurappartementen gaat de gemeente uit van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Uitgaande van 27 sociale huurappartementen betekent dit een extra parkeerbehoefte van  $27 \times 1,5 = 40,5$  parkeerplaatsen.

In totaal bedraagt de extra parkeerbehoefte (los van de parkeerbehoefte als gevolg van de bestaande sporthal) daarmee  $3,7 + 40,5 = 44,2$  parkeerplaatsen.

Samen met de parkeerbehoefte van de bestaande sporthal bedraagt de totale parkeerbehoefte in de toekomstige situatie  $44,2 + 57,7 = 101,9$  parkeerplaatsen, afgerond 102 parkeerplaatsen.

Per saldo zal de parkeerbehoefte daarmee in de toekomstige situatie afnemen ten opzichte van de huidige (planologische situatie) met  $126 - 102 = 24$  parkeerplaatsen.

Uit de inrichtingstekening (zie hoofdstuk 4) blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied is voorzien in voldoende parkeerplaatsen om in de toekomstige behoefte te voorzien. Bovendien zal de parkeerdruk afnemen als gevolg van een afname van de parkeerbehoefte met 24 parkeerplaatsen.



## 5.2 Bodem

### 5.2.1 Regelgeving

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

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

### 5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een verkennend bodemonderzoek, een onderzoek naar asbest in bodem en onderzoek naar PFAS uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen bezwaren tegen de mogelijke herontwikkeling en/of onroerend goed transactie, rekening houdend met navolgende aanbeveling.

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

## 5.3 Geluid

### 5.3.1 Regelgeving

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

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

#### *Regelgeving*

In de Wgh en het Besluit geluidhinder (Bgh) is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Volgens de Wgh bevinden zich langs alle wegen wettelijke geluidzones, met uitzondering van woonerven en 30-km/uur-gebieden.

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

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

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

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

### 5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd in het plangebied voor de twee appartementencomplexen. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Primulalaan en (in het verlengde daarvan) de Kerkhoflaan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen 30 km/u wegen (Prunellalaan, Salvialaan en Akkerstraat) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek is de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Op basis van de stedenbouwkundige verkavelingsopzet (zie hoofdstuk 4) is een model opgesteld met de projectie van de twee appartementencomplexen. Het noordelijk gebouw heeft drie bouwlagen met in totaal 16 appartementen. Het zuidelijk gebouw bestaat uit twee bouwlagen met in totaal 11 appartementen. Voor elke zijde van de gebouwen zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 3 bouwlagen gemodelleerd.

De geluidsbelasting op de appartementen bedraagt hoogstens 44 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

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

## 5.4 Milieuzonering

### 5.4.1 Regelgeving

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

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

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

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

#### Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

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

#### 5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Er is een akoestisch onderzoek industrielaawaai in het kader van het aspect milieuzonering uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Het plangebied is een gebied waar sprake is van een functievermenging gezien het feit dat direct aan het plangebied diverse bedrijven en een sporthal aanwezig zijn. In de randen van het bedrijventerrein zijn tevens bedrijfswoningen toegestaan op basis van het geldende bestemmingsplan.

De richtafstanden voor omgevingstype 'gemengd gebied' zijn voor de afzonderlijke bedrijven weergegeven in de 3<sup>e</sup> kolom in navolgende tabel. Ter indicatie zijn de richtafstanden voor omgevingstype 'rustige woonwijk' in de 3<sup>e</sup> kolom tussen haakjes weergegeven:

Naam bedrijf	SBI-code 2008	Richtafstand in meter	Afstand tot bouwplan in meter*
<u>Goudsmit</u>	259, 331 Overige metaalwarenfabrieken n.e.g..	<u>50 (100)</u>	<u>25</u>
<u>Basco verspaningstechniek</u>	259, 331 Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	<u>50 (100)</u>	<u>20</u>
Autoschadebedrijf	451, 452, 454 Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10 (30)	15
<u>Sporthal</u>	931 Sporthallen	<u>30 (50)</u>	<u>15</u>

Uit het onderzoek, waarbij is aangesloten bij de systematiek van de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', blijkt dat er drie bedrijven c.q. maatschappelijke voorzieningen waar niet aan de richtafstanden wordt voldaan. Het maatgevende aspect is hierbij geluid. Via nader akoestisch onderzoek is de akoestische situatie voor alle bedrijven c.q. maatschappelijke voorzieningen bepaald in relatie tot de nieuwe woningen in het plangebied (uit stap 2 uit de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering"). Hieruit blijkt dat op basis van de gehanteerde uitgangspunten woningbouw geen belemmering is voor de bestaande bedrijven en dat tevens ter hoogte van de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het onderdeel geluid.

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

## 5.5 Luchtkwaliteit

### 5.5.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 27 sociale huurappartementen en een kantine c.q. ontmoetingsruimte mogelijk gemaakt. In subparagraaf 5.1.1 Verkeer is bepaald dat er een afname van het aantal voertuigbewegingen plaatsvindt. Er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats.

Er is ook geen sprake van de realisatie van een gevoelige bestemming zoals opgenomen in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Tevens blijkt uit raadpleging van de NSL-monitoringstool dat de luchtkwaliteit wat betreft NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in en om het plangebied in het jaar 2020 met <35 µg/m<sup>3</sup> ruimschoots aan de norm van 40 µg/m<sup>3</sup> voldoet. Wat betreft de concentratie PM<sub>2,5</sub> wordt met een waarde van <20 µg/m<sup>3</sup> ook ruimschoots aan de betreffende norm van 25 µg/m<sup>3</sup> voldaan.

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

## 5.6 Geur

### 5.6.1 Regelgeving

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

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

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

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

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

#### *Geurnormen Wgv*

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

#### *Regeling geurhinder en veehouderij*

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

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

#### *Activiteitenbesluit*

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

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

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

### 5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In (de directe nabijheid van) het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken.

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

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Regelgeving

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

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

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

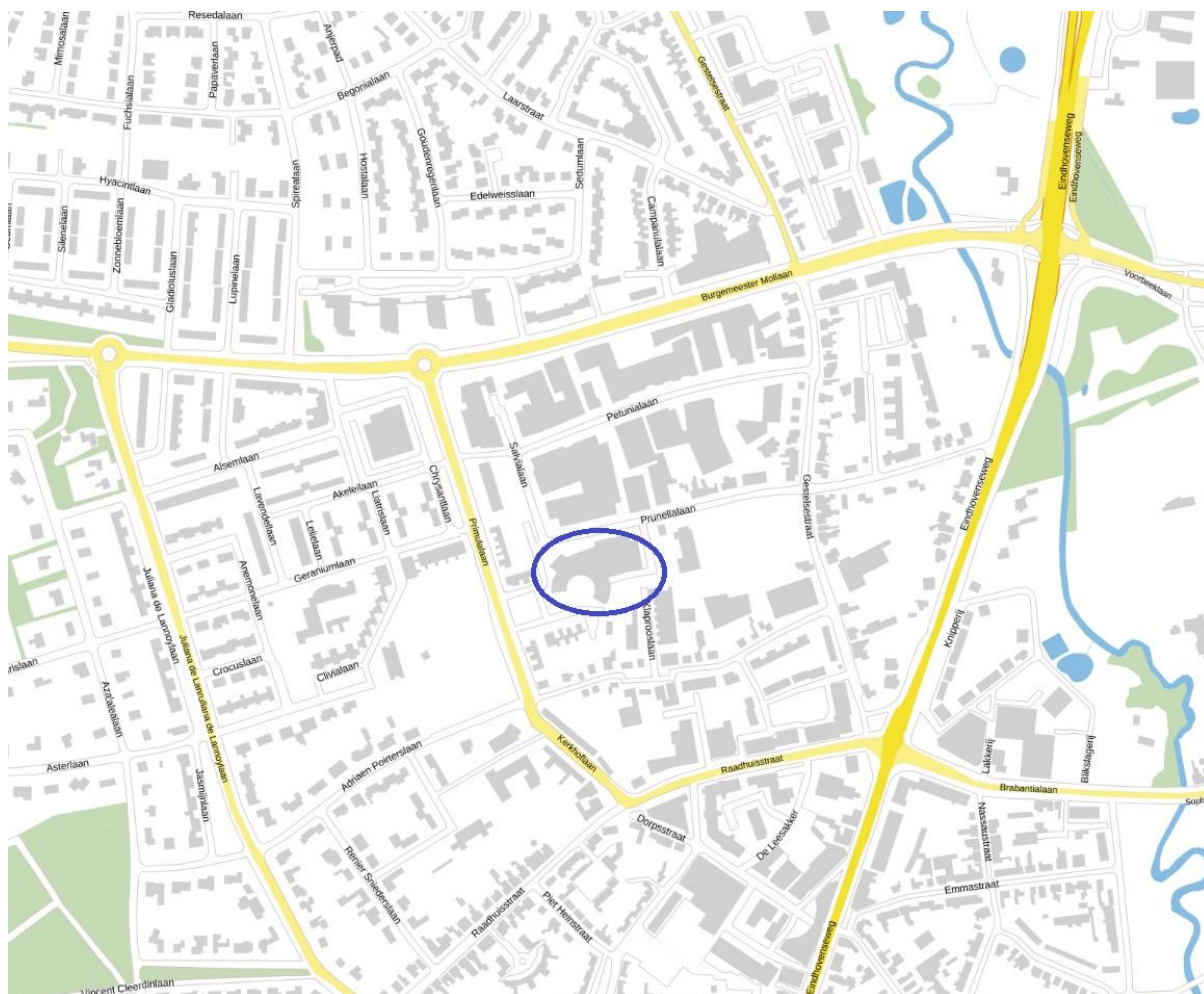
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven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

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden vooral bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

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

### 5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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



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

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

Dit betekent dat het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO) van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kan de gemeente ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Bij bestemmingsplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen adviseert de VRBZO tevens de volgende maatregelen:

- Nieuw op te richten gebouwen moeten aan het Bouwbesluit 2012 voldoen. In dit besluit is geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving adviseert de VRBZO om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

De gemeente Waalre neemt de aanbevelingen uit het advies voor zover mogelijk over en past de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de VRBZO toe op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied.

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

## 5.8 Ecologie

### 5.8.1 Regelgeving

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

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

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

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

#### *Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming*

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

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

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



nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

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

## 5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

### *Quickscan ecologie*

Er is een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

### Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf heeft geen status in het kader van de Wet Natuurbescherming (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn). In de directe omgeving, zijn ook naar verwachting geen natura 2000 of andere beschermde gebieden gelegen die kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen maatregel. Dit wordt bevestigd door het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek voor de aanleg- en de gebruiksfase, dat als bijlage 6 bij de toelichting is gevoegd. Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Het plangebied is verder ook niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Noord-Brabant (NNB), voorheen EHS. In de directe omgeving zijn ook geen terreinen gelegen die binnen het netwerk vallen.

### Soortenbescherming

De herinrichting van het activiteitencentrum 't Hazzo kan worden uitgevoerd nadat er nader onderzoek is uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen daarnaast moet er rekening worden gehouden met broedvogels, zie navolgende punten:

- Het verwijderen van groen gebeurt buiten het broedseizoen (globaal 15 maart 15 juli).
- Voordat het gebouw kan worden gesloopt dient er een onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van en het gebruik door vleermuizen. Omdat het gebouw in principe alle functies voor vleermuizen kan vervullen moet het onderzoek worden uitgevoerd in de periode april – december.

### *Vervolgonderzoek vleermuizen*

Er is een aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden uitgesloten dat er in het te slopen gebouw zomer-, kraam-, paar-, of winterverblijfplaatsen aanwezig zijn. De voorgenomen maatregelen, de sloop van het multifunctionele gebouw 't Hazzo, kunnen worden uitgevoerd zonder in overtreding te zijn van de verbodsbepalingen uit de Wet Natuurbescherming.

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

## 5.9 Archeologie & cultuurhistorie

### 5.9.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

## 5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

### *Archeologie*

Er is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

In het plangebied is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten in de top van het dekzandpakket, vanaf een diepte van 0,7 - 1,2 m -mv (19,04 - 19,49 m +NAP). Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen, de nieuwbouw van woningen, adviseert Transect daarom om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van archeologische resten, karterende en waarderende fase. Gezien de grotendeels onbebouwde staat van het gebied waar in de toekomst gebouwd gaat worden kan een dergelijk onderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P) voorafgaand aan de bouw. De kaders en wetgeving waarbinnen een dergelijk proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd, dient vooraf te worden vastgesteld in een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Totdat er een archeologisch proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd blijft de bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' gehandhaafd voor het hele plangebied.

### *Cultuurhistorie*

Uit de cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een molenbiotoop. Op circa 240 m ten zuidzuidwesten van het plangebied bevindt zich de historische Aalstermolen (1905, herbouwd na een brand in 1936) met bijbehorende molenbiotoop. In het geldende bestemmingsplan is ter bescherming van de molenbiotoop een vrijwaringszone van 100 m opgenomen rond deze molen. Zodoende is er geen sprake van overlap met plangebied. Los hiervan is de maximum bouwhoogte van de nieuw op te richten bebouwing (woningen en kantine c.q. ontmoetingsruimte), lager dan, maar maximaal gelijk, aan de inmiddels gesloopte bebouwing zodat er sowieso geen verslechtering optreedt voor de molenbiotoop.

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

## 5.9.3 Conclusie

De archeologische dubbelbestemming uit het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd in het hele plangebied tot de resultaten van het archeologisch onderzoek bekend zijn.

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

## 5.10 Waterhuishouding

### 5.10.1 Regelgeving

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de 3 Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun beleid sinds 1 maart 2015 geharmoniseerd. In de Keur 2015 zijn nieuwe beleidsuitgangspunten opgenomen voor hydrologisch neutraal bouwen. De nieuwe beleidsregels zijn opgenomen in de regeling 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. De keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De nieuwe keur is eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels.

#### *Watertoets*

Onderdeel van het rijksbeleid is de invoering van de watertoets. De watertoets dient te worden toegepast op nieuwe ruimtelijke plannen. Als een gemeente een ruimtelijk plan wil opstellen, stelt zij de waterbeheerder vroegtijdig op de hoogte van dit voornemen. De waterbeheerders stellen dan een zogenaamd wateradvies op. Het ruimtelijk plan geeft in de waterparagraaf aan hoe is omgegaan met dit wateradvies.

### 5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

#### *Bodem*

Op de locatie is een circa 20 m dikke deklaag aanwezig. De deklaag is een slecht waterdoorlatende complexe eenheid van de Formatie van Boxtel en bestaat uit een afwisseling van zandige klei, midden en fijn zand. Het onderliggende goed doorlatende eerste watervoerend pakket is circa 49 meter dik en bestaat voornamelijk uit midden tot grof zand van de Formatie van Sterksel.

### *Grondwater*

De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van circa 1,7 - 2,0 m -mv. De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is noordelijk gericht. Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

### *Oppervlaktewater*

Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

### *Afvalwater*

De nieuwe bebouwing in het plangebied zal aangesloten worden op de riolering in de Prunellalaan. Het afvalwater en het hemelwater worden gescheiden aangeboden op de perceelsgrens.

### *Hemelwater*

Om te kunnen bepalen of er compensatie moet plaatsvinden is gekeken naar het verhard oppervlak in zowel de huidige situatie als de nieuwe situatie.

In de huidige situatie is eigenlijk het hele plangebied verhard, behalve een smalle strook aan de noordzijde van de bestaande sporthal en het inmiddels gesloopte gemeenschapshuis.

In de toekomstige situatie is dit niet langer het geval en is er rondom de woongebouwen aan de westzijde van het plangebied sprake van een groene parkachtige inrichting. In totaal is er straks 2.250 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt van 't Hazzo. Er wordt slechts een uitbouw aan de sporthal gerealiseerd van 100 m<sup>2</sup>. De twee appartementencomplexen hebben een bebouwde oppervlakte van een kleine 1.200 m<sup>2</sup>. Per saldo vindt er daarmee een afname plaats van de bebouwde oppervlakte met  $2.250 - 100 - 1.200 = 950$  m<sup>2</sup>.

Wel worden er ter hoogte van de sporthal 16 extra parkeerplaatsen aangelegd binnen de eerder genoemde smalle groenstrook. Per saldo neemt het verhard oppervlak echter fors af.

### *Bergingscapaciteit*

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn: minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup>, en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met een verhardingsafname vanuit het ontwerp valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 2.000 m<sup>2</sup>. In de beleidsregels wordt voor deze categorie geen compensatie geëist.

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

## **5.11 Leidingen**

### **5.11.1 Regelgeving**

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen moeten worden gewaarborgd.

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

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

### **5.11.2 Doorvertaling bestemmingsplan**

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

## 5.12 Vormvrije MER-beoordeling

### 5.12.1 Regelgeving

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

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

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

### 5.12.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

De voorgenomen activiteiten in dit bestemmingsplan liggen met twee appartementengebouwen met 27 appartementen en een nieuwe kantine/ ontmoetingsruimte ruim onder de plandrempel waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Bovendien verdwijnt de ontmoetingsfunctie van het gemeenschapshuis planologisch gezien uit het plangebied. Gelet hierop, wordt geconcludeerd dat de drempelwaarden niet worden overschreden, waardoor in onderhavig plan kan worden volstaan met het uitvoeren van een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

## Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

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

### 6.1 Planregels

#### 6.1.1 Inleidende regels

##### *Begrippen*

In artikel 1 is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

##### *Wijze van meten*

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

#### 6.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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

##### *Groen*

De structurele groenvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn onder andere groenvoorzieningen, wandel- en fietspaden, voorzieningen voor de waterhuishouding en parkeervoorzieningen toegestaan.

Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte en oppervlakte zijn in de regels weergegeven. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

##### *Maatschappelijk*

De sporthal met kantine c.q. ontmoetingsruimte is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een maximum goothoogte en maximum bebouwingspercentage. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximum bouwhoogtes zijn opgenomen.

##### *Verkeer*

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan, alsmede nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

##### *Wonen*

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn primair bedoeld voor het wonen in grondgebonden woningen danwel appartementen.

### Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het aantal woningen, de maximum bouwhoogte en de bouwwijze, in dit geval alleen gestapeld, zijn weergegeven op de verbeelding. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd.

### Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn alleen binnen het bouwvlak toegestaan en moeten bij gestapelde woningen binnen de hoofdmassa worden opgelost.

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

Via een omgevingsvergunning wordt een bedrijf aan huis onder voorwaarden toegestaan.

### *Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)*

Voor terreinen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting wordt duurzaam behoud nagestreefd. Het behoud in situ van archeologische vindplaatsen geschiedt mede door een op het behoud afgestemd beheer (dubbelbestemming archeologie).

## **6.1.3 Algemene regels**

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

### *Anti-dubbeltelregel*

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

### *Algemene bouwregels*

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen.

### *Algemene aanduidingsregels*

In dit artikel zijn de aanduidingen opgenomen die over meerdere bestemmingen zijn gelegen. Het betreft in dit plan regels voor het grondwaterbeschermingsgebied.

### *Algemene gebruiksregels*

De regels met betrekking tot strijdig gebruik zijn opgenomen in de algemene gebruiksregels.

### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van de in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, met maximaal 10 %;

Tevens is de bevoegdheid opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten.

## **6.1.4 Overgangs- en slotregels**

### *Overgangsrecht*

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

### *Slotregel*

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

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden in het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en zullen deels worden verkocht aan woningcorporatie Woonbedrijf om de bouw van de sociale huurappartementen mogelijk te maken. Alle kosten die gemaakt moeten worden voor het opstellen van het bestemmingplan, het bouwrijp maken van de te verkopen gronden en het woonrijp maken van het openbaar gebied komen voor rekening van de gemeente. Het wettelijk kostenverhaal vindt plaats via de gronduitgifte, waarmee de kosten 'anderszins verzekerd' zijn als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. In de begroting van de gemeente zijn reeds eveneens middelen gereserveerd voor de (ver)bouw van de (maatschappelijke) voorzieningen (o.a. kantine c.q. ontmoetingsruimte). Daarmee is het plan economisch uitvoerbaar. Het vaststellen van een exploitatieplan is zodoende niet nodig.

### 7.2 Handhaving

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

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



## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 Inspraak en vooroverleg

#### *Inspraak*

De gemeente Waalre kent een gemeentelijke inspraakverordening. Op grond van deze verordening wordt altijd inspraak toegepast bij het herzien van bestemmingsplannen. Dit is een extra stap ten opzichte van de wettelijke bestemmingsplanprocedure die bedoeld is als een informeler afstemmingstraject met bijvoorbeeld omwonenden van een plangebied. Op deze manier kan in een vroegtijdig stadium gesproken worden over mogelijke zorgen en knelpunten. In het proces rondom de herontwikkeling van 't Hazzo zijn alle belanghebbenden uitgebreid betrokken en geïnformeerd, onder andere tijdens het proces van het opstellen van de Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving.

Alle betrokkenen hebben tijdens een inloopavond op 4 september 2019 nog hun mening kunnen laten horen, over de (ten opzichte van de gebiedsvisie) gewijzigde situering van de kantine c.q. ontmoetingsruimte. Op 8 oktober 2019 heeft het college na een afweging van verschillende belangen (van met name omwonenden en gebruikers) en aspecten (onder andere indeling gebouw, financieel en exploitatiemogelijkheden) besloten de nieuwe kantine c.q. ontmoetingsruimte van 't Hazzo aan de zuidzijde van de bestaande sporthal te situeren.

Op 13 februari 2020 is er een bewonersavond geweest waar a) het ontwerp van de buitenruimte en b) de situering van de appartementengebouwen uitvoerig zijn besproken.

Omdat er al op meerdere momenten participatie heeft plaatsgevonden, heeft het college besloten om, gelet op artikel 4 lid 2 van de Inspraakverordening, de inspraak op andere wijze vorm te geven dan door het gedurende 4 weken ter inzage leggen van een voorontwerp bestemmingsplan. Veel informatie, zorgpunten en opmerkingen ten aanzien van de plannen heeft de gemeente al ontvangen en het college blijft met de diverse belanghebbenden in gesprek over de planvorming. Op deze manier geeft de gemeente op een andere, meer interactieve manier, invulling aan inspraak.

Door deze aanpak zijn de mensen veel directer en actiever betrokken dan wanneer hen wordt gevraagd te reageren op een voorontwerp bestemmingsplan. Met het oog op vaststelling van het uiteindelijk bestemmingsplan en de voortgang van het project betekent deze aanpak ook dat de procedure in tijd is verkort. Daarmee kan ook de realisatie van woningbouw en de definitieve (her)inrichting van het gebied sneller worden gestart.

De verschillende belanghebbenden worden door de gekozen aanpak niet benadeeld. Zij zijn uitgenodigd actief mee te blijven praten en denken en behouden altijd hun mogelijkheid om bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

#### *Vooroverleg*

Het waterschap De Dommel heeft een vooroverlegreactie ingediend. In de bijgevoegde 'nota van wijzigingen' (zie bijlage 8) is deze vooroverlegreactie van een gemeentelijke reactie voorzien. De reactie van het waterschap is overgenomen.

Van de provincie Noord-Brabant is geen vooroverlegreactie ontvangen.

### 8.2 Vaststelling

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

Het bestemmingsplan heeft van donderdag 19 maart 2020 tot en met woensdag 29 april 2020 (gedurende zes weken) ter visie gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

### **8.3 Beroep**

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

bestemmingsplan 't Hazzo e.o.

## **Bijlagen toelichting**

## **Bijlage 1 Diverse bodemonderzoeken**

## **Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai**

## **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai**

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



## **Bijlage 5 Vervolgonderzoek vleermuizen**

## **Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek**

## **Bijlage 7 Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek**

## **Bijlage 8 Nota van wijzigingen**

bestemmingsplan 't Hazzo e.o.

# Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 't Hazzo e.o. met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00200-0301 van de gemeente Waalre;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

#### 1.3 aanduiding

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

#### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.5 aangebouwd bijgebouw

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

#### 1.6 afhankelijke woonruimte

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

#### 1.7 bebouwing

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

#### 1.8 bebouwingspercentage

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

#### 1.9 bedrijf

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

#### 1.10 bedrijf aan huis

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

#### 1.11 beroep aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

#### 1.12 bestand

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

#### 1.13 bestemmingsgrens

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

**1.14 bestemmingsvlak**

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**1.15 bijgebouw**

een gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.16 bouwen**

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

**1.17 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag**

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

**1.19 bouwperceel**

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

**1.20 bouwvlak**

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

**1.21 bouwwerk**

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

**1.22 carport**

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

**1.23 dak**

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.24 detailhandel**

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

**1.25 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

**1.26 gebouw**

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

**1.27 gestapelde woning**

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangersniveau, gewaarborgd is;

**1.28 hoofdgebouw**

een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

**1.29 horeca**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.



### **1.30 huishouden**

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

### **1.31 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.32 kap**

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

### **1.33 maatschappelijk**

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening;

### **1.34 nutsvoorzieningen**

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

### **1.35 ondergeschikte horeca**

niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is;

### **1.36 ondergronds bouwwerk**

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

### **1.37 peil**

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

### **1.38 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

### **1.39 prostitutie**

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

### **1.40 seksinrichting**

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

### **1.41 speelvoorziening**

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

### **1.42 uitbouw**

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

#### **1.43 voorgevel**

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

#### **1.44 voorgevellijn**

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

#### **1.45 vrijstaand bijgebouw**

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

#### **1.46 water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

#### **1.47 wonen**

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

#### **1.48 woning/ wooneenheid**

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

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk**

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

### **2.3     de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4     de oppervlakte van een bouwwerk**

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

### **2.5     de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens**

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

### **2.6     de horizontale diepte van een gebouw**

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

### **2.7     meten**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

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

##### 3.2.2 Gebouwen

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

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,0 m;
- b. de maximum oppervlakte bedraagt 25 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 3.2.3 onder b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een maximum bouwhoogte van 8,0 m, met dien verstande dat:

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

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

## Artikel 4 Maatschappelijk

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gezondheidscentrum;
- b. onderwijsvoorzieningen;
- c. openbare dienstverlening;
- d. kinderdagverblijven;
- e. religieuze voorzieningen;
- f. sportvoorzieningen;
- g. welzijnsinstellingen;
- h. ondergeschikte horeca met dien verstande dat uitsluitend horeca is toegestaan in categorie 1e van de 'Staat van horeca-activiteiten' zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels;

met de daarbij behorende:

- i. groenvoorzieningen;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. wegen en paden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' zoals op de verbeelding is aangegeven, mag niet worden overschreden;
- c. de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding, mag niet worden overschreden;
- d. de bruto vloeroppervlakte van de onder sublid h genoemde ondergeschikte horeca mag niet meer bedragen dan 20 % van de totale oppervlakte van het gebouw, met een maximum van 300 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte bedraagt:
  1. van lichtmasten: 8,0 m;
  2. van erfafscheidingen: 2,0 m, waarbij de erfafscheiding aan de weg voor minimaal 85 % uit een open constructie dient te bestaan;
  3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2,5 m.

#### 4.2.3 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

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

Functie	Aantal parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren)
Sporthal	2,85 per 100 m <sup>2</sup> bvo

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

#### *4.3.1 Omgevingsvergunning parkeren*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 4.2.3 indien:

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

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder een strijdig gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het doen of laten gebruiken van gebouwen voor:

- a. het verstrekken van logies;
- b. horeca in de vorm van (commerciële) zalenverhuur;
- c. muziek- en dansfeesten.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Nutsvoorzieningen*

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

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

#### *5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

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

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

## **Artikel 6 Wonen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

- a. op de in sublid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gs' mogen uitsluitend gestapelde woningen worden gerealiseerd;

#### *6.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd.

#### *6.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen*

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen bij gestapelde woningen alleen binnen het volume van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte bedraagt 6,0 m;
- c. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 m of minimaal 1,0 m.

#### *6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de maximum bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt 2,0 m;
- b. de maximum bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt 2,5 m.



### 6.2.5 Parkeren

Ten aanzien van parkeren gelden de volgende regels:

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

Functie	Aantal parkeerplaatsen (inclusief bezoekersparkeren)
Sociale huurwoningen (gestapeld)	1,5 per woning

## 6.3 Afwijken van de bouwregels

### 6.3.1 Omgevingsvergunning parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.2.5 indien:

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

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

### 6.4.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden:

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

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Uitoefening van bedrijf en beroep aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 6.4.1 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. maximaal 40 % van de vloeroppervlakte van de begane grond, van het hoofd- en bijgebouw mag worden gebruikt ten behoeve het beroep aan huis, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;
- c. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- d. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;

- g. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- h. het geen activiteiten betreft die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- i. een bedrijf aan huis in een woning uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

## Artikel 7 Waarde - Archeologie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 7.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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

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

- a. Het is verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
  1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, en aanleggen van drainage op een grotere diepte van 0,3 m;
  2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
  3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
  4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  5. aanleggen van ondergrondse kabels of leidingen en het aanbrengen van daarmee verband

- houdende constructies, installaties of apparatuur;
6. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in het lid a is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:
    1. worden uitgevoerd door het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 7.2 van toepassing is;
    2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
    3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
    4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
    5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
  - c. De aanvrager van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid a, die betrekking heeft op gronden met een archeologische waarde of hoge/middelhoge archeologische verwachting overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.
  - d. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid c genoegzaam blijkt dat:
    1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
    2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de vergunning verbonden voorschriften.
  - e. In de situatie als bedoeld in lid d, onder 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
  - f. Indien het lid e, onder 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
  - g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven als bedoeld in het lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in lid e, is lid b, onder 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Lid d, e en f zijn van overeenkomstige toepassing.

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid**

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

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels**

#### **9.1 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 m bedraagt.

### **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

#### **10.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

##### *10.1.1 Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat deze gronden zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater.

##### *10.1.2 Bouwregels*

- a. Binnen deze gebiedsaanduiding mag niet worden gebouwd;
- b. In afwijking van het vorenstaande mag er op basis van de onderliggende bestemmingen worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad of in gevaar wordt gebracht.

##### *10.1.3 Specifieke gebruiksregels*

Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in het toegestane gebruik van de gronden, uitgezonderd indien het vormen van extensieve recreatie, landschaps-, natuurontwikkeling betreft.

##### *10.1.4 Afwijken van de gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.1.3, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant, voor een verruiming van het toegestane gebruik ten behoeve van grote en grootschalige risicovolle activiteiten/functies zoals woningbouw (minimaal 10 woningen), bedrijventerreinen, stedenbouw (winkelcentra, bedrijven voor horeca, handel en dienstverlening), autowegen, parkeerterreinen;
- b. deze functie voldoet aan de eis van een goede ruimtelijke ordening;
- c. de risico's op de verontreiniging van het grondwater niet worden vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het indrijven van voorwerpen in de bodem zoals damwanden, diepwanden of schermen, alsmede het verwijderen van deze voorwerpen;
  2. het maken en/of het buiten gebruik stellen van boorputten;
  3. het realiseren van ondergrondse bouwwerken;
  4. het realiseren van funderingswerken dieper dan 1 m beneden peil, zoals het aanbrengen van palen in de grond;
  5. het draineren, afgraven of vergraven van gronden;
  6. het graven, vergraven of dempen van sloten.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
  1. die het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
  2. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
  3. waarvoor op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan een omgevingsvergunning is verleend.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de kwaliteit van het grondwater niet onevenredig wordt aangetast.

## Artikel 11 Algemene gebruiksregels

### 11.1 Strijdig gebruik

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

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

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemeen

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

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

### 12.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "'t Hazzo e.o.'.

bestemmingsplan 't Hazzo e.o.



## **Bijlagen regels**

## **Bijlage 1 Staat van horeca-activiteiten**

# Staat van Horeca-activiteiten

## Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend. Deze bedrijven zijn met name gericht op de verstrekking van etenswaren en/of maaltijden. Door hun aard en omvang veroorzaken de horecabedrijven in deze categorie slechts in relatief beperkte mate hinder voor omwonenden. Binnen categorie 1 worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

### **Subcategorie 1a:**

Aan detailhandel verwante horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich met name richten op het winkelend publiek en openingstijden hanteren die aansluiten op de openingstijden van de detailhandelsbedrijven in de nabijheid waarvan zij zijn gevestigd en die bestaan uit het verstrekken van in hoofdzaak kleinere maaltijden, broodjes, ijs, gebak, koffie, thee en overige dranken met uitzondering van alcoholische dranken. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatiek;
- Broodjeszaak;
- Cafeteria;
- Croissanterie;
- Koffiebar;
- Lunchroom;
- IJssalon;
- Snackbar;
- Tearoom;
- Traiteur;
- Koffiebar.

### **Subcategorie 1b**

Aan de detailhandel verwante lichte horeca. Horecabedrijven van relatief beperkte omvang die zich in mindere mate richten op het winkelend publiek en als regel ruimere openingstijden hanteren dan detailhandel ondersteunende horecabedrijven. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Automatieken;
- Snackbars;
- Cafeteria's;

### **Subcategorie 1c**

Lichte horeca zonder of met slechts beperkte verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven waarbij –zowel qua doelgroep als openingstijden– niet of slechts in zeer beperkte mate sprake is van enige relatie tot detailhandel, welke echter niet of slechts in zeer beperkte mate een verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Bistro's;
- Restaurants zonder bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met ten hoogste 10 bedden.

### **Subcategorie 1d**

Lichte horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking. Horecabedrijven welke door hun aard, omvang en bedrijfsvoering een relatief grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren onder andere:

- Horecabedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>,
- Restaurants met een bezorg- en/of afhaalservice;
- Hotels met meer dan 10 bedden;
- Naar aard, omvang en bedrijfsvoering hiermee gelijk te stellen horecabedrijven.

### **Subcategorie 1e**

- Instellingen gericht op maatschappelijke, educatieve, sociale, medische, levensbeschouwelijke of godsdienstige, sportieve of recreatieve doeleinden en bijzondere woonvormen zoals bejaarden- of verpleeghuizen;
- Horecabedrijven welke in hun exploitatie ondersteunend zijn aan de hoofdactiviteit. De horeca-activiteiten zijn met name gericht op de deelnemers of bezoekers van de hoofdactiviteit en hebben weinig tot geen zelfstandige aantrekkingskracht.

### **Categorie 2: “Middelzware horeca”**

Horecabedrijven die ten minste de gehele avond en delen van de nacht geopend zijn en die daardoor hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken. Binnen categorie 2 worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

#### **Subcategorie 2a**

- Cafés;
- Bars.

#### **Subcategorie 2b**

- Shoarma- en/of grillrooms.

#### **Subcategorie 2c**

- Biljartcentra, bowlingcentra en daarmee naar aard en omvang gelijk te stellen;
- Horecabedrijven;
- Proeflokalen.

#### **Subcategorie 2d**

- Horeca met een relatief grote verkeersaantrekkende werking;
- Bedrijven gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

### **Categorie 3: “Zware horeca”**

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

#### **Subcategorie 3a**

Reguliere zware horeca. Horecabedrijven van relatief grote omvang die met name gericht zijn op het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse in combinatie met een vermaakfunctie. Tot deze categorie behoren:

- Dancings;
- Discotheken;
- Nachtclubs.

#### **Subcategorie 3b**

Zeer zware horeca. Horecabedrijven van grote omvang die met name zijn gericht op een vermaakfunctie, zoals het ten gehore brengen van muziek ten behoeve van dansen, in combinatie met het verstrekken van voedsel en dranken voor gebruik ter plaatse, die door hun aard en omvang zeer grote aantallen bezoekers trekken c.q. een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben. Tot deze categorie behoren:

- Partycentra en overige bedrijven gericht op zalenverhuur (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen daarbij inbegrepen);
- Horecabedrijven genoemd onder categorie 3a, met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup>.