

## **Fazantlaan-West (Luchen)**



# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                               | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1 Begrippen                         | 6         |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 12        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3 Groen                             | 13        |
| Artikel 4 Verkeer                           | 14        |
| Artikel 5 Wonen                             | 15        |
| Artikel 6 Wonen - Bungalow 1                | 19        |
| Artikel 7 Wonen - Bungalow 2                | 23        |
| Artikel 8 Wonen - Tiny Houses               | 27        |
| Artikel 9 Wonen - Vrijstaand                | 30        |
| Artikel 10 Leiding - Riool                  | 34        |
| Artikel 11 Waarde - Archeologie 2           | 35        |
| Artikel 12 Waarde - Archeologie 3           | 37        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>39</b> |
| Artikel 13 Anti-dubbeltelregel              | 39        |
| Artikel 14 Algemene bouwregels              | 40        |
| Artikel 15 Algemene gebruiksregels          | 41        |
| Artikel 16 Algemene aanduidingsregels       | 42        |
| Artikel 17 Algemene afwijkingsregels        | 43        |
| Artikel 18 Algemene procedureregels         | 44        |
| Artikel 19 Overige regels                   | 45        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>47</b> |
| Artikel 20 Overangsrecht                    | 47        |
| Artikel 21 Slotregel                        | 48        |
| <b>Bijlagen bij regels</b>                  | <b>49</b> |
| Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan    | 50        |



## Regels

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1      Begrippen

### 1.1      Plan:

het bestemmingsplan 'Fazantlaan-West (Luchen)' met identificatienummer NL.IMRO.1771.BPFazantlaanWestLu-VA01 van de gemeente Geldrop-Mierlo.

### 1.2      Bestemmingsplan:

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

### 1.3      Aanbouw:

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

### 1.4      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.

### 1.5      Aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.6      Achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

### 1.7      Achtergevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die evenwijdig loopt aan de achtergevel van de woning.

### 1.8      Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

### 1.9      Bestaande situatie:

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals legaal, met vergunning, aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde en verleende of te verlenen vergunning;

b. t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**1.10 Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.11 Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.12 Bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.13 Bijgebouw:**

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

**1.14 Bouwen:**

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

**1.15 Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.16 Bouwlaag:**

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

**1.17 Bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.18 Bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.19 Bouwvlak:**

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

**1.20 Bouwwerk:**

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

**1.21 Bungalow:**

vrijstaande eengezinswoning waarvan de buitenmuren niet hoger zijn dan één verdieping boven het maaiveld.

**1.22 Dakopbouw:**

een vergroting van een gebouw welke een onzelfstandige uitbreiding vormt van de onder het dak gelegen woning of andere daar gevestigde rechtmatige functie, en daarvan deel uitmaakt.

**1.23 Dakvlak:**

vlak of hellend dak van een gebouw, waarop dakbedekking is aangebracht.

**1.24 Dakvorm:**

De specifieke vorm van een dak, zoals een zadeldak, lessenaarsdak, schilddak, mansardedak, asymmetrisch dak of plat dak.

**1.25 Detailhandel:**

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

**1.26 Dienstverlening als aan-huis-verbonden beroep:**

dienstverlening middels een aan huis uitgeoefend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning.

**1.27 Eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond.

**1.28 Erf:**

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

**1.29 Escortbedrijf:**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelings- bureaus.

### **1.30 Gebouw:**

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

### **1.31 Gemeenschappelijke ruimte:**

gebouw dat door bewoners dan wel omwonenden gezamenlijk gebruikt kan worden om samen te zijn en gemeenschappelijke activiteiten te organiseren.

### **1.32 Gemeenschappelijke voorzieningen:**

gemeenschappelijke voorzieningen voor bewoners zoals bijvoorbeeld een voedselbos, moestuin en permacultuur

### **1.33 Hoofdgebouw:**

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

### **1.34 Huishouden:**

Een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats. Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

### **1.35 Lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep:**

lichaamsverzorgend beroep middels een aan huis uitgeoefend beroep, zoals schoonheidsspecialiste, manicure, pedicure of gelijksoortige beroepen, in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen en welke activiteit wordt uitgeoefend door ten hoogste twee personen, waarvan er ten minste één woonachtig is in de betreffende woning. Kappers/kapsalons zijn hiervan uitgezonderd.

### **1.36 Nutsvoorzieningen:**

ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

### **1.37 Ondergeschikte functie:**

functie die ondergeschikt is aan de hoofdfunctie (maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie).

**1.38 Overig bouwwerk:**

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

**1.39 Overkapping:**

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

**1.40 Pand:**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**1.41 Peil:**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

**1.42 Perceelsgrens:**

de grens van het bouwperceel.

**1.43 Prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

**1.44 Raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

**1.45 Seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.46 Straatprostitutie:**

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

**1.47 Tiny house:**

een kleine vrijstaande woning met een complex van ruimtes, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**1.48 Uitbouw:**

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

**1.49 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.

**1.50 Voorgevellijn:**

De lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

**1.51 Voorgevelrooilijn:**

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

**1.52 Water:**

al het oppervlakte water zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

**1.53 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit.

**1.54 Wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning.

**1.55 Woning:**

een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

- a. één afzonderlijk huishouden, of
- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden.

**1.56 Zijstroken:**

gedeelte van tuin of erf gelegen aan de zijkant(en) van de woning.

## **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 inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4      De bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **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 een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

### **2.7      Oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.8      Vloeroppervlakte**

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580.

### **2.9      De oppervlakte van een overkapping:**

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

### **2.10      Meten:**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen, waterpartijen en wateroverbruggende voorzieningen;
- e. voorzieningen van beeldende kunst;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer en verblijf, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - wandelpaden';
- g. in- en uitritten;
- h. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeervoorziening';
- i. nutsvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. toegestaan zijn: lichtmasten ten behoeve van openbare paden en wegen, werken van beeldende kunst, bruggen en speeltoestellen;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal:
  1. van lichtmasten ten behoeve van openbare paden en wegen 6 m;
  2. van speelvoorzieningen 2 m;
  3. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m;

#### 3.3 Specifieke gebruiksregel

Ter plaatse van de bestemming 'Groen' dient binnen twee jaar na het realiseren van de in het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling de landschappelijke inpassing Fazantlaan West (BRO, december 2023) conform Bijlage 1 te worden aangelegd en in stand te worden gehouden.

## **Artikel 4      Verkeer**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en bermen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde

#### *4.2.2    Bouwwerk, geen gebouw zijnde*

De bouwhoogte bedraagt maximaal:

- a. van kunstobjecten, palen en masten, inclusief voorzieningen voor de verkeersbegeleiding 9 m;
- b. van speelvoorzieningen 2 m;
- c. van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m;

## **Artikel 5      Wonen**

### **5.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. een ontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg'; met daaraan ondergeschikt:
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **5.2      Bouwregels**

#### *5.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn vrijstaande, vrijstaand geschakelde, twee aan een gebouwde en aaneengesloten woningen.
- b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- d. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied en gesitueerd zijn op een afstand van minimaal 4 m en maximaal 5 m van de grens tussen het bouwperceel en het openbaar gebied.
- e. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bij:
  - 1. twee aan een gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 5 m, indien grenzend aan openbaar gebied en mag niet minder bedragen dan 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens;
  - 2. vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 m, indien grenzend aan openbaar gebied en mag niet minder bedragen dan 3 m, indien grenzend aan een belendend woonperceel.
  - 3. eindwoningen van aaneengesloten woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m.
- h. De bouwdiepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 10 meter bij aaneengesloten woningen.
  - 2. 12 meter bij twee aan een gebouwde woningen.
  - 3. 15 meter bij vrijstaande of vrijstaand geschakelde woningen.
  - 4. de diepte van het bouwperceel bij patiowoningen, met dien verstande dat de maximale bouw- en goothoogte zoals bepaald in lid 5.2.1 f en g slechts is toegestaan over de eerste 10 meter vanuit de voorgevel van de woning. Voor het overige bouwperceel geldt een maximale bouwhoogte van 3,3 m.

#### *5.2.2    Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen. Indien er geen hoofdgebouw om de hoek gelegen is, mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd worden op een afstand van minimaal 4 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.
- d. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>.
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 meter achter de achtergevellijn.
- g. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.
- h. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- i. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- j. De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- k. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m<sup>2</sup>.
- l. De hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. Een overkapping dient op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd worden.
- e. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde inclusief overkappingen mag niet meer bedragen dan 55 m<sup>2</sup>.
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:
  - 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 1 m.
  - 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
  - 3. Het zwembad mag uitsluitend achter in het achtererfgebied van de woning worden gesitueerd.
  - 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

#### 5.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

#### 5.3 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
  1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
  2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
  3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 5.4 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn overeenkomstig artikel 3.6 Wro bevoegd de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen ten behoeve van het opnemen van een bouwvlak voor de bouw van woningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. ontwikkeling in samenhang met aangrenzende percelen binnen het plangebied geschied;
- b. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient inzicht te bestaan in de gewenste verkaveling en het functionele programma, waaronder woningbouw, groen, water, e.d;
- c. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient een inventarisatie naar het in het wijzigingsgebied aanwezige groen en de aanwezige bomen plaats te vinden en dient vast te staan hoe daarmee in het wijzigingsplan rekening wordt gehouden;
- d. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat in het wijzigingsgebied ten aanzien van archeologie geen archeologische- en/of cultuurhistorische waarden worden verstoord danwel dat deze archeologische- en/of cultuurhistorische waarden in voldoende mate zijn beschermd;
- e. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat, voorzover het wijzigingsgebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische waarden en kenmerken van het aangrenzende gebied niet worden verstoord danwel dan negatieve effecten worden gecompenseerd;
- f. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat een aanvaardbare milieuhygiënische woonsituatie zal zijn gewaarborgd;
- g. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat in het wijzigingsgebied ten aanzien van bodemverontreinigingen en bodemkwaliteit een aanvaardbare situatie is gewaarborgd;
- h. voor de vaststelling van het wijzigingsplan dient vast te staan dat in het wijzigingsgebied ten aanzien van de Flora- en faunawet geen beschermde soorten worden verstoord;
- i. bij het opstellen van het wijzigingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaamheid en energiezuinigheid;
- j. bij het opstellen van het wijzigingsplan dient in voldoende mate vast te staan dat de voor het

- wijzigingsgebied benodigde waterberging verzekerd is;
- k. bij het opstellen van het wijzigingsplan moet worden aangesloten bij het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren;
  - l. bij de vaststelling van het wijzigingsplan wordt aan de randen van het gebied voorzien in een overgangszone tussen de op te richten woningen en de omliggende gronden.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 5.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

## **Artikel 6      Wonen - Bungalow 1**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Bungalow 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 1' mag niet meer bedragen dan 8.
- b. Toegestaan zijn uitsluitend bungalows.
- c. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- d. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- e. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied en gesitueerd zijn in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m

#### *6.2.2    Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.
- d. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>.
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 1,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 meter achter de achtergevellijn.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de

volgende bepalingen:

- h. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- i. De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- j. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.
- k. De hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

#### **6.2.3    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. Een overkapping dient op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden.
- e. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag inclusief overkappingen mag niet meer bedragen dan 55 25 m<sup>2</sup>.
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen
  - 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 1 m.
  - 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
  - 3. Het zwembad mag uitsluitend in het achtererfgebied van de woning worden gesitueerd.
  - 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

#### **6.2.4    *Ondergronds bouwen***

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

### **6.3        Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
  - 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
  - 2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
  - 3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

### **6.4        Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 6.2.1 e voor het situeren van hoofdgebouwen op kortere afstand tot het openbaar gebied dan 4 meter of op een grotere afstand tot het openbaar gebied dan 7 meter indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot een onacceptabele parkeeroplossing waarbij afgeweken moet worden van het bepaalde in 19.1.
- b. van het bepaalde in lid 6.2.1 f voor een kortere afstand tot het openbaar gebied indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en/of noodzakelijk is vanwege een doelmatige verkaveling;
- c. van het bepaalde in lid 6.2.1 onder g en h voor een goot- en bouwhoogte indien dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- d. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volièrres, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> én indien niet hoger dan 5 m;
- e. van het bepaalde in lid 6.2.3 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale hoogte van 10 m vanaf peil.
- f. van het bepaalde in lid 6.2.1 voor een dakopbouw tot maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
  - 1. maximaal 33% van het dakvlak wordt benut voor een opbouw, met een maximum van 55m<sup>2</sup>;
  - 2. de dakhelling maximaal 30° bedraagt.
  - 3. de opbouw ligt terug in het dakvlak. De opbouw in één gevelvlak vanaf het maaiveld doortrekken is niet toegestaan.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### **6.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 1' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

## **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

## **6.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging op eigen terrein**

Binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 1' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd;  
met dien verstande dat:
- b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;

## **Artikel 7      Wonen - Bungalow 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - Bungalow 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 2' mag niet meer bedragen dan 7.
- b. Toegestaan zijn uitsluitend bungalows.
- c. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- d. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- e. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied en gesitueerd zijn in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m

#### *7.2.2    Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.
- d. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>.
- e. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- f. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen beide zijstroken tot een breedte van 1,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 meter achter de achtergevellijn.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,3 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- i. De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- j. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.
- k. De hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

#### **7.2.3    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. Een overkapping dient op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden.
- e. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde inclusief overkappingen mag niet meer bedragen dan 55 25 m<sup>2</sup>.
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen
  - 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 1 m.
  - 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>.
  - 3. Het zwembad mag uitsluitend in het achtererfgebied van de woning worden gesitueerd.
  - 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

#### **7.2.4    *Ondergronds bouwen***

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

### **7.3        *Nadere eisen***

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
  - 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
  - 2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
  - 3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 7.2.1 e voor het situeren van hoofdgebouwen op kortere afstand tot het openbaar gebied dan 3 meter of op een grotere afstand tot het openbaar gebied dan 7 meter indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot een onacceptabele parkeeroplossing waarbij afgeweken moet worden van het bepaalde in 19.1.
- b. van het bepaalde in lid 7.2.1 f voor een kortere afstand tot het openbaar gebied indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en/of noodzakelijk is vanwege een doelmatige verkaveling;
- c. van het bepaalde in lid 7.2.1 onder g en h voor een goot- en bouwhoogte indien dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- d. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volières, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> én indien niet hoger dan 5 m;
- e. van het bepaalde in lid 7.2.3 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale hoogte van 10 m vanaf peil.
- f. van het bepaalde in lid 7.2.1 voor een dakopbouw tot maximaal 6 meter, met dien verstande dat:
  1. maximaal 45% van het dakvlak wordt benut voor een opbouw, met een maximum van 50m<sup>2</sup>;
  2. de dakhelling maximaal 30° bedraagt.
  3. de dakhelling minimaal 20° bedraagt, indien de opbouw in één gevelvlak vanaf maaiveld wordt opgebouwd.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 2' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;

- e. detailhandel niet is toegestaan.

#### **7.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging op eigen terrein**

Binnen de bestemming 'Wonen - Bungalow 2' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd;  
met dien verstande dat:
- b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;

## **Artikel 8      Wonen - Tiny Houses**

### **8.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Wonen - Tiny Houses aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van tiny houses;
  - b. aan-huis-verbonden beroepen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen en erven, met dien verstande dat deze gronden niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan, of diens rechtsopvolger.
  - d. gemeenschappelijke voorzieningen;
  - e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - f. parkeervoorzieningen, mits gebundeld met een maximum van 4 parkeerplaatsen;
  - g. groenvoorzieningen;
  - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **8.2      Bouwregels**

#### *8.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van Tiny houses gelden de volgende bepalingen:

- a. Tiny Houses mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen binnen de bestemming 'Wonen - Tiny Houses' mag niet meer bedragen dan 15.
- c. Het netto bouwoppervlak van een tiny house bedraagt maximaal 35m<sup>2</sup>.
- d. Het netto vloeroppervlak van een tiny house bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup>.
- e. De onderlinge afstand tussen iedere tiny house bedraagt ten minste 5 meter.
- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter.
- g. Een dakopbouw is toegestaan tot een hoogte van maximaal 4,5 meter.
- h. Dakterrassen en dakopbouwen zijn niet toegestaan.

#### *8.2.2    Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en dakterrassen zijn niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is per tiny house één veranda toegestaan met dien verstande dat:
  - 1. het in directe verbinding staat met een tiny house;
  - 2. de oppervlakte maximaal 8 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
  - 4. de onderlinge afstand tussen ieder tiny house en veranda ten minste 5 meter bedraagt;

#### *8.2.3    Gemeenschappelijke ruimte*

Voor het bouwen van één gemeenschappelijke ruimte gelden de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend binnen het bouwvlak mag één gemeenschappelijke ruimte worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van een gemeenschappelijke ruimte bedraagt maximaal 3,5 meter.
- c. Het netto vloeroppervlak van een gemeenschappelijke ruimte bedraagt maximaal 75 m<sup>2</sup>.

#### **8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. erfafscheidingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

#### **8.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
  1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing.
  2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
  3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen mits daar stedenbouwkundig of vanuit duurzaamheid aanleiding toe is:

- a. van het bepaalde in lid 8.2.1 onder f voor een bouwhoogte tot maximum van 5 m;
- b. van het bepaalde in lid 8.2.1 onder c voor een netto bouwoppervlak van een tiny house van maximaal 40m<sup>2</sup>.
- c. van het bepaalde in lid 8.2.4 onder a voor het oprichten van een erfafscheiding met een maximum van 1,5 m hoog;

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **8.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming Wonen - Tiny Houses is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 15 m<sup>2</sup>.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

#### **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 8.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 15 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

### **8.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging op eigen terrein**

Binnen de bestemming 'Wonen - Tiny Houses' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd;  
met dien verstande dat:
- b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen.
- d. met eigen terrein de gronden binnen de bestemming 'Wonen - Tiny Houses' wordt verstaan.

## **Artikel 9      Wonen - Vrijstaand**

### **9.1      Bestemmingsomschrijving**

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

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen en erven;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **9.2      Bouwregels**

#### *9.2.1    Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden';
- b. Toegestaan zijn uitsluitend vrijstaande woningen.
- c. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- d. Per bouwperceel is niet meer dan één woning toegestaan.
- e. De voorgevel moet gericht zijn op het openbaar gebied en gesitueerd zijn in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan:
  - 1. 9 m bij een zadeldak, mansarde kap of asymmetrisch dak;
  - 2. 7 m bij een schilddak;
  - 3. 3,5 m bij een plat dak;
- h. De dakhelling bedraagt:
  - 1. minimaal 30° en maximaal 50° bij een zadeldak of marsarde kap;
  - 2. minimaal 30° en maximaal 75° bij een asymmetrisch dak;
  - 3. minimaal 40° en maximaal 75° bij een schilddak;

#### *9.2.2    Aan- uitbouwen en bijgebouwen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>.
- c. Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>.
- d. De gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e. Beide zijstroken tot een breedte van 3 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens dienen vrij van

aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 meter achter de achtergevellijn.

- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en indien gebouwd wordt aan een éénlaagse bebouwing niet hoger dan dat gebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- h. Aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd.
- i. De diepte, gemeten vanuit de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- j. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 5 m<sup>2</sup>.
- k. De hoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

#### 9.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van een pergola mag niet meer bedragen dan 2,75 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. Een overkapping dient op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn gebouwd te worden.
- e. De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde inclusief overkappingen mag niet meer bedragen dan 55 m<sup>2</sup>.
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen
  - 1. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder mag bedragen dan 5 m.
  - 2. De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.
  - 3. Het zwembad mag uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.
  - 4. De bouwhoogte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 0,5 m.

#### 9.2.4 *Ondergronds bouwen*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar hoofd-, aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

### 9.3 **Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
  - 1. Indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundige beeld, dan wel indien dit noodzakelijk is met het oog op een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande

- bebouwing.
2. Indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid.
  3. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 9.2.1e voor het situeren van hoofdgebouwen op kortere afstand tot het openbaar gebied dan 4 meter of op een grotere afstand tot het openbaar gebied dan 7 meter indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en niet leidt tot een onacceptabele parkeeroplossing waarbij afgeweken moet worden van het bepaalde in 19.1.
- b. van het bepaalde in lid 9.2.1 f voor een kortere afstand tot het openbaar gebied indien dit stedenbouwkundig verantwoord is en/of noodzakelijk is vanwege een doelmatige verkaveling;
- c. van het bepaalde in lid 9.2.1 onder h en i voor een goot- en bouwhoogte indien dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- d. van het bepaalde in lid 9.2.2 d voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen waardoor het bebouwd oppervlak groter wordt dan 50% indien sprake is van levensloopbestendig bouwen en dit stedenbouwkundig verantwoord is;
- e. voor de bouw c.q. het plaatsen van kleine hobbyruimten van lichte constructie, waaronder volières, buitenrennen en kassen met een maximale oppervlakte van 10 m<sup>2</sup> én indien niet hoger dan 5 m;
- f. van het bepaalde in lid 9.2.3 onder c voor vlaggenmasten tot een maximale hoogte van 10 m vanaf peil.

#### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **9.5.1 Aan-huis-verbonden beroep**

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan-huis-verbonden beroepen zijn uitsluitend toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.
- b. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
- c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- e. De activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner.
- f. Detailhandel is niet toegestaan.

#### **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 9.1 onder b voor het toestaan van de uitoefening van een lichaamsverzorgend beroep als aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat:

- a. aan-huis-verbonden beroepen uitsluitend zijn toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie. Dit houdt in dat de omvang niet meer mag bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;

- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. detailhandel niet is toegestaan.

#### **9.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging op eigen terrein**

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd;  
met dien verstande dat:
- b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;

#### **9.8 Voorwaardelijke verplichting groenzone**

Binnen de bestemming 'Wonen - Vrijstaand' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. de groenzone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - bossingel' wordt aangelegd, beheerd en instand wordt gehouden conform de landschappelijke inpassing Fazantlaan West (BRO, december 2023) zoals opgenomen in Bijlage 1.

## **Artikel 10    Leiding - Riool**

### **10.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding, met bijbehorende beschermingszone. Waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming. De bepalingen van de enkelbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

### **10.2    Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming "Leiding-Riool".

#### *10.2.1   Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *10.2.2   Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming 'Leiding-Riool', geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2,50 meter mag bedragen.

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

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.1 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aan deze gronden gegeven andere bestemmingen, mits:

- a. geen onevenredige aantasting van de onder 10.1 genoemde leiding met bijbehorende beschermingszone plaatsvindt;
- b. Door de bouw en situering van het bouwwerk geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de onder 10.1 genoemde leiding.
- c. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 11     Waarde - Archeologie 2**

De voor Waarde - Archeologie 2 (Waarde – Archeologie hoog) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **11.1     Bouwregels**

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. de verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan de grondwerkzaamheden van de bestaande bebouwing.
- b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **11.2     Afwijking van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
  1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
  2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
  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;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

### **11.3     Omgevingsvergunning voor het aanleggen**

#### **11.3.1     Werken en werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer:
  1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
  2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

3. het ophogen en egaliseren van gronden;
  4. het verlagen van het waterpeil;
  5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
  6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
  7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
  8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
  9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld;
  10. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen.
- b. De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

### 11.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

### 11.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. Indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. Indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. Indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. Nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## **Artikel 12    Waarde - Archeologie 3**

### **12.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Archeologie 3 (Waarde – Archeologie hoog, esdek) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

### **12.2    Bouwregels**

Het is niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. De verbouw en/of nieuwbouw van bestaande gebouwen, voor zover bij de bouw de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
- b. De bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een oppervlakte van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. bouwwerken ten dienste van de in deze bestemming genoemde functies en ten dienste van overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **12.3    Afwijking van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 12.2 voor bouwwerken ten behoeve van samenvallende bestemmingen, indien en voor zover:
  1. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
  2. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving.
- b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende verplichtingen worden verbonden:
  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;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld sub a wordt verleend, wordt archeologisch advies ingewonnen.

### **12.4    Omgevingsvergunning voor het aanleggen**

#### **12.4.1    Werken en werkzaamheden**

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> of meer
  1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van

- drainage;
- 2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- 3. het ophogen en egaliseren van gronden;
- 4. het verlagen van het waterpeil;
- 5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- 6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- 7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- 8. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- 9. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.
- b. De in sub a genoemde omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden over een oppervlakte van minder dan 500 m<sup>2</sup> geldt niet indien voor de datum van voorgenomen werken of werkzaamheden een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels of voor het aanleggen is verleend voor aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 m van het onderhavige terrein.

#### 12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

#### 12.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 12.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. indien door vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat in de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld dat:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. indien het niet mogelijk is de middels archeologisch onderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden;
- d. nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 13     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 14    Algemene bouwregels**

### **14.1    Bestaande afwijkende maatvoering**

In die gevallen dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen en andere maten, van een bouwwerk dat legaal aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor in overeenstemming met het bepaalde in de woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan:

- minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal toegestaan;
- meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 15    Algemene gebruiksregels**

### **15.1    Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a.    Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of een escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b.    Het gebruik van aanbouwen en bijgebouwen als zelfstandige dan wel afhankelijke woonruimte.

## **Artikel 16    Algemene aanduidingsregels**

### **16.1    Vrijwaringszone - weg**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - weg' zijn geen nieuwe bouwwerken toegestaan die een toekomstige aanleg van een ontsluitingsweg kunnen belemmeren.

### **16.2    overige zone - attentiezone waterhuishouding**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn geen werkzaamheden toegestaan die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Hiertoe behoort:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor een ontgrondingsactiviteit;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage of werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud van de gronden ;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen; en
- d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van verharde oppervlakten.

## **Artikel 17    Algemene afwijkingsregels**

### **17.1    Algemeen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen. Hieronder zijn niet begrepen de in het plan genoemde goot- en bouwhoogtes;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

### **17.2    Inperking afwijkingsbevoegdheid**

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 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.

## **Artikel 18    Algemene procedureregels**

### **18.1    Nadere eisen**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **18.2    Procedure wijzigingsplannen**

Artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit houdt in dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt voordat het wordt vastgesteld. In deze periode van 6 weken kunnen belanghebbende een zienswijze indienen.

Voordat deze voorbereidingsprocedure start stelt de raad de uitgangspunten vast voor het opstellen van het wijzigingsplan, rekening houdend met wijzigingsregels die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Bij het vaststellen van deze uitgangspunten wordt in ieder geval aangegeven op welke wijze derden (burgers en eventuele andere partijen) betrokken worden in de planvoorbereiding.

## **Artikel 19 Overige regels**

### **19.1 Parkeren**

#### *19.1.1 Bouwen*

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. in het geval van de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning, of op dat moment geldende gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte;
- b. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; en/of
  2. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien; en/of
  3. aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden;
- c. afwijken als bedoeld in sub b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
  2. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
  3. de woon- en leefsituatie;
  4. verkeersveiligheid.

#### *19.1.2 Voorwaarden*

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 19.1.1 worden voorwaarden verbonden, waaronder ten minste een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

#### *19.1.3 Gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een gebruiksfunctie passend binnen de bestemming met een grotere parkeerbehoefte dan in de bestaande situatie, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is op eigen terrein ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.

#### *19.1.4 Afwijken*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.1.3 indien:

- a. voldaan wordt aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens de parkeerkencijfers van de Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo of een andere Parkeernota, zoals geldend ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan;
- b. uit een parkeeronderzoek blijkt dat minder parkeerplaatsen noodzakelijk zijn;
- c. het voldoen aan de parkeernormen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of voor zover op andere wijze in de nodige parkeerplaatsen wordt voorzien.

## **19.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

Binnen het bestemmingsplangebied is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

- a. de toename van de afvoer van afstromend hemelwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is de realisatie en instandhouding van waterbergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met voldoende capaciteit; met dien verstande dat:
- b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen;

## **Hoofdstuk 4      Overgangs-en slotregels**

### **Artikel 20      Overgangsrecht**

#### **20.1      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,
- b. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- c. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- d. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- e. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **20.2      Overgangsrecht gebruik**

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

## **Artikel 21     Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Fazantlaan-West (Luchen)'.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1   Landschappelijk inpassingsplan**



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Landschappelijke inpassing**  
**Fazantlaan-West**  
Gemeente Geldrop-Mierlo

December 2023



# colofon

projectnaam  
**Landschappelijke inpassing Fazantlaan-West  
Gemeente Geldrop-Mierlo**

datum  
**December 2023**

projectnummer  
**P06381**

opdrachtgever  
**Gemeente Geldrop-Mierlo**

BRO  
projectleider  
**RTa**

projectteam  
**RTa, TNo**

bron kaft  
**BRO**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



# Inhoudsopgave

|          |                          |          |
|----------|--------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>         | <b>4</b> |
| 1.1      | Aanleiding en initiatief | 4        |
| 1.2      | Projectgebied            | 4        |
| 1.3      | Stedenbouwkundig plan    | 4        |
| 1.4      | Beleidskaders            | 5        |
| 1.5      | Landschapsanalyse        | 6        |
| 1.6      | Huidige situatie         | 7        |
| <br>     |                          |          |
| <b>2</b> | <b>Inpassingsplan</b>    | <b>8</b> |
| 2.1      | Inpassingsmaatregelen    | 9        |
| 2.2      | Beplantingsindicatie     | 9        |
| 2.3      | Kwaliteitsverbetering    | 10       |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

Gemeente Geldrop-Mierlo heeft het voornemen om nieuwe woningen te realiseren op twee verschillende percelen gelegen aan de Fazantlaan en de Luchenseheide in Luchen (Mierlo-Noord). De gemeente heeft hiervoor een stedenbouwkundig plan opgezet.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure is daarnaast een landschapelijk inpassingsplan noodzakelijk. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

## 1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft het onbebouwde gebied aan de westzijde van de Fazantlaan. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door het reeds ontwikkelde gebied van Groot Luchen, het zogenaamde Luchen Fase 2. Het plangebied sluit hier aan op de woonpercelen en ontsluitingsweg Zandoogje.

In het zuiden begrenzen de woningen aan de Eksterlaan het gebied en in het westen de Luchense Heide en de agrarische percelen in het buitengebied. Het gehele plangebied is in eigendom van de gemeente, het gaat daarbij om de percelen die kadastraal bekend staan als nummer 1761, 349, 6348, 1330, 2408 en 905.

## 1.3 Stedenbouwkundig plan

In het stedenbouwkundig plan is een opzet gemaakt voor de inrichting van woonpercelen en de openbare ruimte binnen het plangebied. Het stedenbouwkundig plan bevat 15 bungolows, 5 vrijstaande reguliere woningen, een ontwikkelveld voor tinyhouses en groene verblijfsruimtes. Grofweg kunnen de 20 woningen in drie gebieden worden opgedeeld.

Ten noorden van de Luchenseheide bevinden zich 8 woningen die aansluiten op het buitengebied. De overgang naar het buitengebied bestaat uit een open parkstructuur met solitaire beplanting en waterbergingsvoorzieningen.

Ten zuiden van de Luchenseheide en aangrenzend aan de bosrand (Molenheide) bevinden zich 5 woningen. Om aansluiting te vinden op het karakter van het bosgebied wordt de bosstructuur doorgetrokken binnen het plan. Aan de achterzijde van de woonpercelen vormt een strook van heesters (5 meter) de overgang naar de direct aangrenzende bospercelen. Gezien de bestaande grote bomen is het niet mogelijk om binnen deze overgangszone met nieuwe bomen te werken. In het verlengde van de wijk worden echter wel bomen aangeplant. Een afwisseling van bomen en heesters zorgt binnen deze wijk voor een bosrijk karakter.

De overige woningen oriënteren zich aan de Fazantlaan en de nieuwe ontsluitingsweg. Hierin vormt de Fazantlaan de ruimtelijke drager als bomenlaan met een dubbele bomenrij. Deze structuur loopt door tot aan de overgang naar de Koolmees en Zandoogje.



Figuur 1: Ligging plangebied (Google Maps).



Figuur 2: Stedenbouwkundig plan (BRO 2023).

1.4 Beleidskaders

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De planlocatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant deels gelegen binnen het ‘Landelijk gebied’ (zuidkant), ‘Groenblauwe mantel’ en ‘Stedelijke ontwikkeling’. Ontwikkelingen binnen het ‘Landelijke gebied’ gaan gepaard met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuur-historie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving conform Artikel 3.9 ‘Kwaliteitsverbetering landschap’. Dit weegt extra zwaar in het gebied dat is aangeduid als ‘Groenblauwe mantel’, wat conform Artikel 3.32 ‘Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel’ stuurt op de versterking van de aanwezig landschappelijke en ecologische waarden.

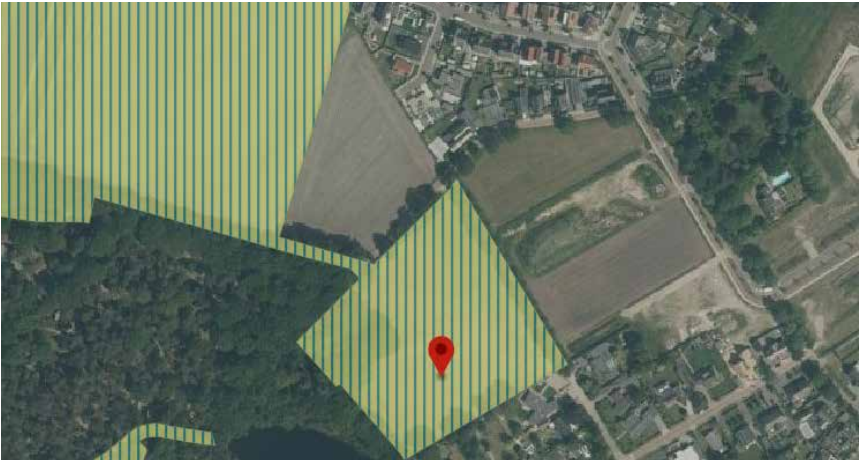
Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2040

In de Omgevingsvisie Geldrop-Mierlo (vastgesteld op 6 januari 2023) is op de landschapstypenkaart te zien dat het plangebied binnen de overgang van bosgebied naar het bestaand stedelijk gebied valt. Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van het deelgebied de Molenheide. Binnen dit deelgebied wordt voornamelijk ingezet op het versterken van het recreatief medegebruik door bewoners en het versterken van de natuurkwaliteiten. Dit benadrukt het belang van een landschappelijke inpassing van het nieuwe woongebied en een bijdrage aan de versterking van natuurwaarden.

Bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. De Luchenseheide en het deel ten noorden hiervan vallen binnen het bestemmingsplan ‘Groot Luchen’ (vastgesteld op 29-12-2015). Dit deel valt onder de enkelbestemming ‘Wonen - 2’, dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 2 en 3, en de gebiedsaanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 1’. Wonen binnen dit gebied is dus toegestaan mits er wordt voldaan aan een archeologische onderzoek.

Het deel ten zuiden van de Luchenseheide valt binnen het bestemmingsplan ‘Mierlo’ (vastgesteld op 29-08-2008), waarin het is aangeduid als ‘kernrandgebied’. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en agrarische doeleinden. Gezien het voornemen voor het realiseren van woningen binnen dit gebied is het initiatief daarmee in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



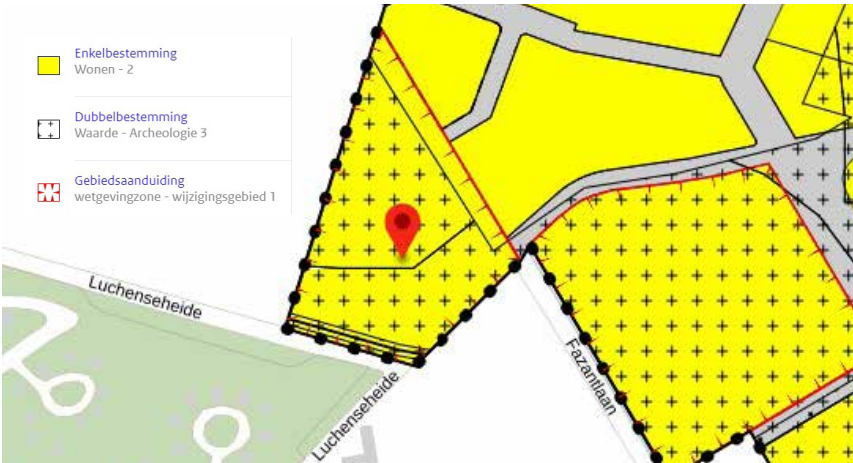
Figuur 3: Interim omgevingsverordening, groenblauwe mantel



Figuur 5: Landschapstypenkaart, omgevingsvisie Geldrop-Mierlo 2024



Figuur 4: Vigerend bestemmingsplan ‘Mierlo’



Figuur 6: Vigerend bestemmingsplan ‘Groot Luchen’

## 1.5 Landschapsanalyse

### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt op de overgang van een bosgebied (Molenheide) naar open akkers. Door omvorming van bosgebied naar landbouwpercelen is de omgeving in de afgelopen eeuw sterk veranderd. Van de voormalige kleinschaligheid zijn enkel een aantal bomenrijen over die op kavelgrenzen hebben gestaan. De Fazantlaan en Luchenseheide zijn voorbeelden van historische wegen die worden begeleidt door bomenrijen. Deze relictten zijn daarmee ruimtelijke dragers in het gebied en markeren de overgang naar de open akkers.

Luchen heeft zich vanaf 2010 uitgebreid van een compact bebouwing-cluster tot de volledig wijk en vormt daarbij ook de directe rand van het plangebied. Ook Mierlo heeft zich verder uitgebreid tot aan Luchen. Het Weteringpark vormt hierin de scheiding tussen de nieuwbouwwijk en de kern van Mierlo.

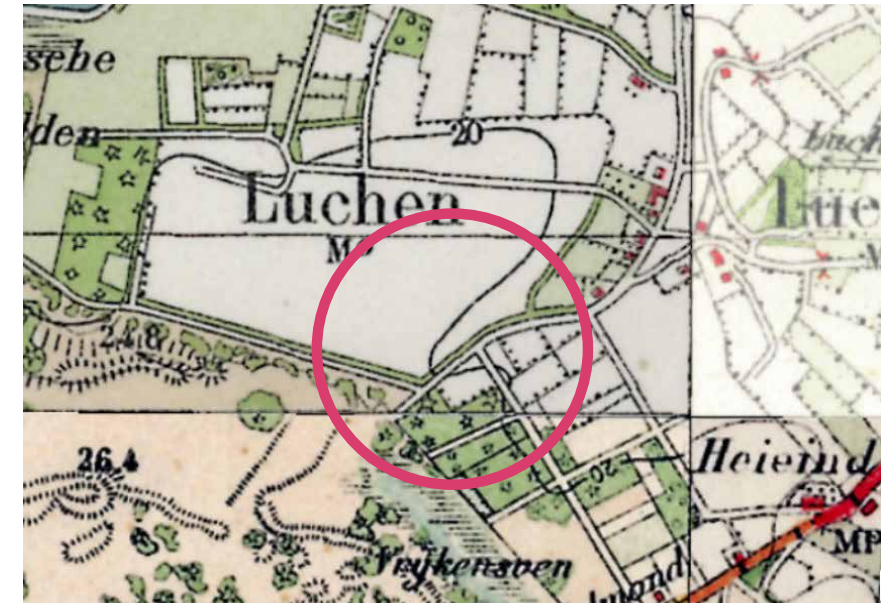
### Landschapkenmerken

Het bos en mozaïeklandschap kenmerkt zich door verschillende verschijningsvormen waaronder, bossen, heiden, vennen, oude weides en akkers. Het is een veelal besloten landschap door de aanwezigheid van groenelementen. Door de lage bebouwingsconcentraties in deze gebieden staat een groen karakter voorop. De landschapkenmerken van het gebied bestaan uit:

- Het verkavelingspatroon is grillig ter plaatse de landduinen en rechtlijnig bij veengebieden, kleinschalig karakter met contrast tussen open en gesloten gebieden.
- Kleine akkers en weides met een open karakter afwisselend met besloten bosschages.
- Het waternetwerk typeert zich door moerassige landschapsdelen, greppels en een diepe grondwaterstand.
- Weinig verharde wegen, veelal bospaden.
- Landschapselementen als houtsingels, heggen en lanen
- Lage bebouwingsgraad.

### Doel

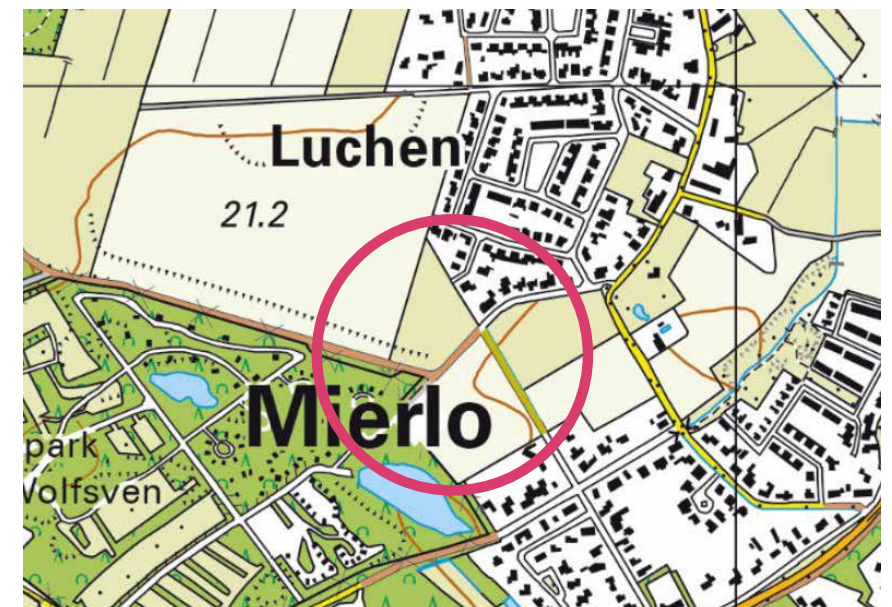
Binnen het bos- en mozaïeklandschap gaat er extra aandacht uit naar het aanleggen van kleinschalige landschapselementen als bosjes, houtwallen, singels bomenrijen, lanen en solitaire bomen. Hierbij wordt er gestreefd naar een afwisselend open en dicht landschap. Rondom de aanwezige bebouwing wordt er ingezet op het stimuleren van de aanleg van erfbeplanting.



Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 2000, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis

## 1.6 Huidige situatie

Het plangebied is door de ligging van de Luchenseheide op te delen in twee gebieden. Het perceel ten noorden van de Luchenseheide is momenteel in agrarisch gebruik. Het vormt de directe overgang naar het buitengebied met een open karakter en ligt hoger dan het plangebied. De uitbreidingswijk Luchen zorgt voor een harde rand, met als logisch aanpingspunt voor uitbreiding de weg Zandoogje.

Ten zuiden van de Luchenseheide bevinden zich ook agrarische gronden. Deze zijn verdeeld in een gebied dat in eigendom is van de gemeente en particuliere grond. Aan de zuidrand van de agrarische percelen zorgen woningen aan de Fazantlaan en Eksterlaan voor een stedenbouwkundige rand. De westrand wordt begrensd door bosgebied de Molenheide en leidt hiertoe tot een schaduwrijke rand. De Fazantlaan vormt een belangrijke structuurdrager aan de oostzijde en bestaat uit een zandpad met een enkele bomenrij van populieren.

De twee gebieden onderscheiden zich ook qua hoogtepeil. Het noordelijke deel ligt hoger en waaiert vanuit het noorden langzaam uit naar het zuiden. Het zuidelijke deel kent een redelijke gelijke hoogte maar ligt lagere ten opzichte van het noordelijke deel.



Figuur 10: Agrarisch perceel ten noorden van Luchenseheide



Figuur 11: Agrarisch perceel ten zuiden van Luchenseheide met bomenrij



Figuur 12: Fazantlaan met enkele bomenrij



Figuur 13: Bosrand westzijde

## 2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken, zijn een aantal inpassingsmaatregelen voorgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen.

Om de woningen ten noorden van de Luchenseheide aan te laten sluiten op het buitengebied is er een parkachtige zone aangelegd met daarin solitaire bomen en waterbergingsvoorzieningen. Een transparante overgang is hier van belang om de relatie tussen het nieuwe woongebied en de open akkers te behouden. Het behouden van openheid en doorzichten is hierin wenselijk.

Ten zuiden van de Luchenseheide is het juist belangrijk om aan te sluiten op de beslotenheid van het bosgebied. Percelen die aansluiten op het bos worden aan de achterzijde voorzien van een strook heesters, zodat er een zachte overgang ontstaat. Het boskarakter wordt in de openbare ruimte doorgetrokken met bomen in combinatie met lage begroeiing.

Aan de oostkant worden de bestaande bomen gerooid en maken plaats voor een nieuwe dubbele bomenrij. De bomenrij versterkt de kamerstructuur en verbindt de bestaande wijk met het nieuwe woongebied.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten solitaire bomen op overgang naar buitengebied
2. Wadi's voor waterberging;
3. Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen;
4. Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied;
5. Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter;
6. Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing

2.1 Inpassingsmaatregelen

1. Aanplanten solitaire bomen op overgang buitengebied

Om de openheid tussen de aanliggende akkers en de nieuwe woningen te behouden is het van belang dat er wordt gewerkt met een transparante groenstructuur. Binnen de parkstructuur wordt er daarom enkel gewerkt met solitaire bomen. Doorzichten naar het aanliggend buitengebied blijft hiermee behouden. Een afwisseling in groottes en soorten van bomen zorgt voor diversiteit.

2. Wadi’s voor waterberging

Het toevoegen van het verhard oppervlakte leidt tot een bergingsopgave wat opgevangen moet worden. De exacte bergingsopgave en capaciteit zal in een volgende fase nader worden uitgewerkt in een inrichtingsplan voor de openbare ruimte. Naast de waterbergende functie hebben de wadi’s een verblijfsfunctie. Wandelpaden, speelvoorzieningen en zitplekjes maken de wadi’s beleefbaar. Daarbij komt kijken dat de wadi’s in het noorden bijdragen aan een natuurlijkere overgang naar het buitengebied.

3. Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen

Naast de bestaande wegen en woonpercelen worden bestaande bomen zo veel mogelijk behouden. Dit kan ook een beperking betekenen voor de aanplant van nieuw groen. Bomen op het woonperceel aan de rand van het bosgebied hebben bijvoorbeeld een sterke schaduwwerking. Het aanplanten van nieuwe bomen in de buurt van deze bomen is beperkt mogelijk.

4. Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied

Percelen die aansluiten op het bos worden aan de achterzijde voorzien van een strook heesters, zodat er een zachte overgang ontstaat. De strook heeft een breedte van 5 meter en een hoogte van circa 4-5 meter.

5. Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter

Om het boskarakter aan de zuidzijde door te trekken worden er bomen in de openbare ruimte aangeplant in combinatie met lage begroeiing. Er wordt gewerkt met een afwisseling groottes en soorten, waarbij de soorten aansluiten op het bosgebied.

6. Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten

De bestaande bomenrij met populieren aan de Fazantlaan wordt geroid en maakt plaats voor een nieuwe dubbele bomenrij. De dubbele bomenrij behoudt en versterkt de kamerstructuur aan de rand van het bosgebied. De groenstructuur is tevens ook een verbinding tussen de bestaande wijk en de nieuwe woningen. Binnen de bomenrij wordt er gewerkt met bomen van de 1e grootte.

Aanplanten solitaire bomen/ bomenrij

Aanplant bomen: met een stamomtrek van 14-16 centimeter en een kluitomvang van 40-50 centimeter. De uiteindelijke eindhoogte van de boom kan variëren tussen de 6 en 30 meter. De exacte positie en aantallen zullen op een later moment worden vastgesteld in samenhang met de inrichting van de openbare ruimte. Een afwisseling aan soorten binnen een bomenrij is wenselijk voor een variërend beeld en het tegengaan van ziektes.

Bomen die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn:  
Tilia cordata, Quercus robur, Quercus petraea, Fagus sylvatica, Pinus sylvestris, Salix xsepulcralis ‘Chrysocoma’, Fraxinus pennsylvanica, Alnus glutinosa, Betula pendula, Corylus colurna, Sorbus aucuparia en Cornus mas

2.2 Beplantingsindicatie

Aanplanten heesters

4 rijen in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1 x 1m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4 tot 5 meter.

| Heesters                        |               |        |              |                   |
|---------------------------------|---------------|--------|--------------|-------------------|
| soort                           | samenstelling | aantal | plantafstand | maat bij aanplant |
| Cornus mas                      | 10%           | 65     | 1            | 60-80 cm          |
| Corylus avellana                | 10%           | 65     | 1            | 60-80 cm          |
| Rosa canina                     | 20%           | 130    | 1            | 60-80 cm          |
| Ligustrum vulgare (liguster)    | 30%           | 195    | 1            | 60-80 cm          |
| Viburnum opulus (gelderse roos) | 30%           | 195    | 1            | 60-80 cm          |
|                                 |               | 650    |              |                   |

2.3 Kwaliteitsverbetering

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (artikel 3.9. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). Binnen het plangebied ligt het gedeelte ten zuiden van de Koolmees binnen het provinciale Landelijk Gebied.

Omvang kwaliteitsverbetering

Aangezien het hier gaat om een planmatige stedelijke ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering vereist die gelijkwaardig is aan 1% van de totale uitgifteprijs (Afspraken uit het regionaal overleg (Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, 2013). De gemeente geeft aan dat dit bedrag €36.290 bedraagt.

Investering in het landschap

Gemeenten en provincie hebben de voorkeur dat de kwaliteitsverbetering in de directe nabijheid van het initiatief wordt gerealiseerd. Dit is echter niet altijd mogelijk (bijv. door een gebrek aan grond). Op dat moment kan de investering elders in de gemeente worden ingezet om beleidsdoelen met betrekking tot landschapsverbetering te realiseren of regionale landschapsprojecten uit te voeren.

Er kan op meerdere manieren worden geïnvesteerd in het landschap. Dit kan, mede op grond van de vastgelegde eisen uit de Interim omgevingsverordening, de volgende maatregelen betreffen:

- 1. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- 2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- 3. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- 4. het wegnemen van verharding;

- 5. het slopen van bebouwing;
- 6. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- 7. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden

Voor het plan aan de Fazantlaan is er gekozen om de maatregelen die niet direct nodig zijn ter inpassing van de nieuwe woonpercelen (basisinspanning), maar een bijdrage leveren aan de versterking van een landschapsstructuur of de relatie stad-land. Dit zijn het aanplanten van de dubbele bomenrij langs de Fazantlaan en de nieuwe landschapsbomen die worden aangeplant om het boskarakter ter versterken en daarmee de overgang naar het buitengebied. Voor de bomenrij langs de Fazantlaan is uitgegaan van de bomen die binnen de gemeentegrond kunnen worden geplant.

Waardering van de tegenprestatie

De kosten die in aanmerking komen in het kader van de tegenprestatie zijn:

- Aanlegkosten (Aanschafkosten en uitvoeringskosten)
- Onderhouds-/beheerkosten voor maximaal 6 jaar (bijvoorbeeld snoeiwerkzaamheden).

Om de waarde van deze kosten te bepalen hanteren we de normbedragen vanuit de Stimuleringsregeling Landschap Noord-Brabant’ (StiLa). Deze bedragen worden binnen die regeling geïndexeerd en vormen daarmee een betrouwbaar en ‘Brabantbreed’ uitgangspunt voor het bepalen van de waarde van kwaliteitsverbetering.

De totale waarde van de tegenprestatie is op basis van deze posten € 13.526,- (excl. btw).

| Onderdeel                                   | Normering<br>(excl. btw) | Omvang | Totaal     |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------|------------|
| Aanleg bomenrij<br>Fazantlaan               | € 78,47                  | 14     | € 1.412,-  |
| Aanleg nieuwe landschap-<br>sbomen          | € 78,47                  | 35     | € 2.747,-  |
| Beheer bomenrij<br>Fazantlaan (6 jaar)      | € 191.16                 | 14     | € 2.676,-  |
| Beheer nieuwe landschap-<br>sbomen (6 jaar) | € 191.16                 | 35     | € 6.691,-  |
| Totale investering                          |                          |        | € 13.526,- |

Het restbedrag van €22.764 als financiële bijdrage in het gemeentelijk landschapsfonds worden gestort.

## **Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing**

**Inpassingsmaatregelen**

- 1) Aanplanten solitaire bomen op overgang naar buitengebied ten behoeve van openheid;
- 2) Wadi's voor waterberging;
- 3) Zo veel mogelijk behouden en inpassen van bestaande bomen;
- 4) Aanplant heesters (5 m) t.b.v. overgang met bosgebied;
- 5) Nieuwe bomen aanplanten in de openbare ruimte ter versterking van het boskarakter;
- 6) Dubbele bomenrij Fazantlaan herplanten.



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

Rijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
+31 (0)20 506 19 99

## **Boxtel**

Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400

## **Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
+31 (0)77 373 06 01

[info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)



