TAM-omgevingsplan

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Oudvensestraat-Zuid'

Understanding today.
Improving tomorrow.

TAM-omgevingsplan

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a 'Oudvensestraat-Zuid'

Projectnummer 0492152.100
Revisie vastgesteld
Datum september 2024

Auteur(s)

Antea Group i.s.m. Metafoor

Opdrachtgever

Gemeente Geldrop-Mierlo

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
4 september 2024	vastgesteld	C Stolzenbach	P Kennes

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer 0492152.100

Inhoudsopgave

Regels		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleidende bepalingen**	**7**
Artikel 1	Toepassingsbereik	7
Artikel 2	Begripsbepalingen	8
Artikel 3	Meet- en rekenbepalingen	14
Artikel 4	Aanvraagvereisten	15
Hoofdstuk 2	**Regels over functies en activiteiten**	**17**
Artikel 5	Algemeen gebruiksverbod	17
Artikel 6	Groen	18
Artikel 7	Verkeer	19
Artikel 8	Wonen	20
Artikel 9	Waarde - Archeologie	28
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 10	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 11	Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen	32
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 13	Gemeentelijk monument	35
Hoofdstuk 4	**Overgangsbepalingen**	**37**
Artikel 14	Overgangsrecht	37
Hoofdstuk 5	**Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels**	**39**
Artikel 15	Algemene kostenverhaalsregels	39
Artikel 16	Financiële bijdragen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid	44
Artikel 17	Locatie-eisen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid	45



Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer 0492152.100

Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer 0492152.100

Regels

Preambule

Dit TAM-IMRO omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie 'Oudvensestraat-Zuid'. Dit TAM-IMRO omgevingsplan vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22a) van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Geldrop-Mierlo. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a.' gelezen worden.

Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer 0492152.100

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Oudvensestraat-Zuid waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het gml-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1771.TAMOPH22aOudvenZd-VA01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn op de locatie, bedoeld in het eerste lid, niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.

3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en de regels in afdeling 22.3 zijn niet van toepassing op de locatie, bedoeld in het eerste lid, voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen:

2.1 aanbestedingsdocument

document bestaande uit een aanbestedingsprotocol en een voorgenomen besluit tot gunning van werken, werkzaamheden en maatregelen ten behoeve van de inrichting van de openbare ruimte aan de hand waarvan het bevoegd gezag kan bepalen hoe is voldaan aan de aanbestedingsregels;

2.2 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;

2.3 aanduiding

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

2.4 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;

2.5 achtergevellijn

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

2.6 achtergevelrooilijn

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

2.7 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

2.8 bestaande

a. t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals legaal, met vergunning, aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van dit hoofdstuk, 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 dit hoofdstuk rechtskracht heeft verkregen;

2.9 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;

2.10 bijzondere woonvormen

a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep mensen die geen (duurzame) gemeenschappelijke huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep mensen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm;

2.11 bijzondere woonvorm met zorg

een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);

2.12 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens dit hoofdstuk een functioneel zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

2.13 bouwrijp maken

het geschikt maken van de grond voor bebouwing;

2.14 bouwvlak

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

2.15 dakvorm

de specifieke vorm van een dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, asymetrisch dak of plat dak;

2.16 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;

2.17 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;

2.18 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

2.19 eindafrekening

afrekening ten opzichte van een op grond van een kostenverhaalbeschikking betaalde kostenverhaalsbijdrage, als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder e, onder 2°, van de Omgevingswet;

2.20 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 dienst van het gebruik van dat gebouw;

2.21 financiële bijdrage

financiële bijdrage als bedoeld in artikel 13.23, eerste lid, van de Omgevingswet;

2.22 geluidgevoelig gebouw

geluidgevoelig gebouw zoals bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;

2.23 geluidluwe zijde

een zijde van een gebouw waar ten aanzien van alle geluidbronnen de standaardwaarde zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden;

2.24 grondgebruikskaart

kaart waarop het voorziene grondgebruik is aangegeven;

2.25 hoofdgebouw

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

2.26 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; en
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden';

2.27 inbrengwaarde

de waarde zoals bedoeld in artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit onderscheiden in:

a. de waarde van de gronden en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan;
b. de kosten om de gronden, bedoeld onder a, vrij te maken van persoonlijke rechten en lasten, eigendom , bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten;

c. de kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden bedoeld onder a;
d. de kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden bedoeld onder a;

2.28 inkomensgrens

een inkomen onder de inkomensgrens als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet;

2.29 inrichting van de openbare ruimte

aanleg of aanpassing van straten, wegen, fietspaden, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterbergende en -afvoerende voorzieningen, waterpartijen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, het plaatsen van brandkranen, verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen;

2.30 kamergewijze verhuur

Het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van kamers binnen een woning;

2.31 kostensoortenlijst

de kostensoorten, bedoeld in bijlage IV van het Omgevingsbesluit;

2.32 kostenverhaalsbeschikking

beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet;

2.33 kostenverhaalsbijdrage

geldsom die verschuldigd is op grond van een beschikking als bedoeld in artikel 13.18 van de Omgevingswet;

2.34 kostenverhaalsgebied

gebied als bedoeld in artikel 13.14, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet**;**

2.35 kostenverhaalsplichtige activiteiten

activiteiten als bedoeld in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit;

2.36 macro-aftopping

het principe dat kosten slechts verhaald kunnen worden tot ten hoogste het bedrag van de opbrengstem, zoals vastgelegd in artikel 13.14, tweede lid, van de Omgevingswet**;**

2.37 netto woonoppervlakte

de binnenmaatse oppervlakte van binnenmuur tot binnenmuur van alle ruimten in een woning, met uitzondering van bergruimten, vlieringen en balkons, met dien verstande dat bij schuine daken het oppervlak als woonoppervlakte berekend mag worden vanaf 1,5 m hoogte (conform NVM meetinstructie);

2.38 nutsvoorzieningen

ondergrondse en bovengrondse voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

2.39 openbare ruimte

de ruimte die bedoeld is voor gebruik of beleving door een ieder, zoals wegen en bermen, riolen, voet- en fietspaden, parkeerplekken, groenelementen danwel plantsoenen of parken, speelplekken, straatverlichting, brandkranen, kunstwerken zoals bruggen en tunnels, duikers, elementen voor de buffering en/of afvoer van water (zowel boven- als ondergronds), waterpartijen;

2.40 ondergeschikte functie

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

2.41 overkapping

een dakconstructie vrijstaand met maximaal één wand dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevel van een belendend gebouw;

2.42 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;

2.43 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;

2.44 perceelsgrens

de grens van het bouwperceel;

2.45 sociale huurwoning

huurwoning met een huurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;

2.46 tussentijdse afrekening

een afrekening op verzoek van de houder van een kostenverhaalsbeschikking als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet;

2.47 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;

2.48 verwervingskaart

kaart waarop de gronden zijn aangegeven, die de gemeente wil verwerven;

2.49 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 dit hoofdstuk kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

2.50 voorgevellijn

de op de verbeelding, middels de aanduiding 'gevellijn' aangegeven, lijn die direct langs een voorgevel van een gebouw of in het verlengde ervan is gelegen;

2.51 voorgevelrooilijn

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

2.52 water

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

2.53 waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.54 wonen

het gehuisvest zijn in een woning;

2.55 woning

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

a. één afzonderlijk huishouden; of
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden;

2.56 woningsplitsing

het wijzigen van een bestaande woning in twee of meer woningen;

2.57 woonrijp maken

het naar de definitieve vorm inrichten van de openbare ruimte, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid;

2.58 zelf verrichte werkzaamheden

door de initiatiefnemer van een kostenverhaalsplichtige activiteit uitgevoerde werken, werkzaamheden en maatregelen waarvan de kosten worden verrekend met toepassing van artikel 13.18, tweede lid, onder b, van de Omgevingswet;

2.59 zijstroken

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

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

3.1 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;

3.2 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;

3.3 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;

3.4 vloeroppervlakte

de gebruiksoppervlakte volgens NEN2580;

3.5 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;

3.6 meten

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

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.



Gemeente Geldrop-Mierlo

Projectnummer 0492152.100

Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Groen

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Groen'.

6.2 Functieomschrijving

Een als Groen aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. groenvoorzieningen;
b. bermen en beplanting;
c. speelvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. wegen en (fiets)paden;
f. parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerplaatsen'.

6.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

6.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
b. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

6.4 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die voldoen aan de regels van artikel 6.3.1 en de activiteiten betrekking hebben op een van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.27.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Verkeer'.

7.2 Functieomschrijving

Een als Verkeer aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen en bermen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; en
f. speelvoorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

7.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a. het bouwen van gebouwen is niet toegestaan;
b. de bouwhoogte van kunstobjecten is niet meer dan 12 m;
c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen is niet meer dan 5 m; en
d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 4 m.

7.4 Uitzondering vergunningplicht

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die voldoen aan de regels van artikel 7.3.1 en de activiteiten betrekking hebben op een van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.27.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Wonen'.

8.2 Functieomschrijving

De als 'Wonen' aangewezen locaties hebben de volgende functies:

a. wonen in woningen;

met de daarbij behorende :

b. groenvoorzieningen;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
e. parkeervoorzieningen;
f. aan huis verbonden beroepen;
g. voorzieningen van algemeen nut.

8.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

8.3.1 Beoordelingsregels voor het bouwen van hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. het aantal wooneenheden mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan het aangeduide aantal;
b. hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan;
c. de goot- en bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te zijn gericht op het openbaar gebied;
e. hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap;
f. in afwijking van het bepaalde onder e geldt dat hoofdgebouwen, waarvan de goot- en bouwhoogte gelijk zijn, voorzien moeten worden van een plat dak;
g. de afstand van een hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens bij:
    1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet meer bedragen dan 5 m, indien grenzend aan openbaar gebied, en mag niet minder bedragen dan 3 m, indien grenzend aan een belendend woonperceel;
    2. twee-aaneen 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; en
    3. eindwoningen van aaneengesloten woningen mag aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument':
    1. is het bepaalde in c., d. en e. niet van toepassing;
    2. gelden de bestaande goot- en bouwhoogten en afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen.

i. er dient tevens te zijn voldaan aan de regels zoals bepaald in 17.1 en 17.5.

8.3.2 Beoordelingsregels bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen achter de voorgevellijn bij grondgebonden hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
b. bij hoekwoningen mogen geen aan-uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
c. indien er bij hoekwoningen geen hoofdgebouw om de hoek is gelegen, dienen aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd worden op een afstand van minimaal 4 m uit de zijdelingse perceelsgrens;
d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m^2;
e. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 500 m^2 mag de onder d geregelde gezamenlijke oppervlakte niet meer bedragen dan 90 m^2;
f. de gronden gelegen achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
g. 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 m achter de achtergevellijn
h. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw bedragen maximaal 3,3 m, respectievelijk 5 m;
i. de goot- en bouwhoogte van aan-, uitbouwen en aan het hoofdgebouw gebouwde bijgebouwen bedragen 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, respectievelijk 5 m.

8.3.3 Beoordelingsregels bouwen van aan-, uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen voor de voorgevellijn bij grondgebonden hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen dienen op een afstand van tenminste 2 m achter de perceelsgrens te worden gebouwd;
b. de diepte, gemeten vanuit de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 1 m;
c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 3 m^2; en
d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

8.3.4 Beoordelingsregels bouwen van bijgebouwen bij gestapelde hoofdgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij gestapelde hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. bijgebouwen dienen binnen de aanduiding 'gestapeld' te worden gebouwd;
b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m; en
c. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m^2.

8.3.5 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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. de oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 30 m² en de overkapping dient op een afstand van minimaal 3 m vanaf de voorgevellijn gebouwd worden
e. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 25 m²;
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 m²;
    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.

8.3.6 Beoordelingsregels bouwen ondergronds

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op plaatsen waar hoofd- 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; en
b. de verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

8.4 Aanvullende regels geluid

8.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten geluid

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw worden in aanvulling op artikel 4 de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai; en
b. als blijkt dat de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt overschreden: een onderzoek naar geluidbeperkende maatregelen.

8.4.2 Aanvullende beoordelingsregels geluid

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt verleend als de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden.
2. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt, in afwijking van het bepaald in lid 1, ook verleend als:
    a. de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet wordt overschreden; en
    b. de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt.
3. Geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in lid 2 worden in onderstaande volgorde afgewogen:
    a. bronmaatregelen, zoals het wijzigen van het wegdek;
    b. overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen, geluidwallen of afschermende balkons of loggia's;
    c. gevelmaatregelen zoals geluidreducerende cassetteramen of een vliesgevel.
4. Geluidbeperkende maatregelen als bedoeld in lid 2 worden in aanmerking genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
5. Als de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit

leefomgeving, al dan niet na het treffen van geluidbeperkende maatregelen, wordt overschreden, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw alleen verleend als het geluidgevoelig gebouw beschikt over:

a. ten minste één geluidluwe zijde, en aan die geluidluwe zijde ten minste één te openen deel en een geluidgevoelige ruimte, bij voorkeur de hoofdslaapkamer, aanwezig is;
b. indien er sprake is van een of meer buitenruimten bij grondgebonden woningen dient minimaal één buitenruimte aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd;
c. in aanvulling op sub b. geldt dat overige buitenruimten niet mogen worden gesitueerd aan de zijde met de hoogste geluidbelasting, tenzij deze zijde ook een geluidluwe zijde betreft;
d. indien er sprake is van een of meer buitenruimten bij een gestapeld geluidgevoelig gebouw mogen buitenruimten aan de hoogst geluidbelaste gevel worden gesitueerd mits:
    - aan de gevel aanvullende bouwkundige maatregelen zijn getroffen zoals een (deels) afsluitbare buitenruimte in de vorm van bijvoorbeeld een loggia of een afsluitbaar balkon; en
    - de geluidbelasting op de thermische schil voldoet aan de standaardwaarden.

6. In afwijking van lid 5 wordt een omgevingsvergunning ook verleend als het geluidgevoelig gebouw niet beschikt over ten minste één geluidluwe zijde , indien:
    a. gemotiveerd kan worden dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om maatregelen te treffen om de geluidbelasting te verlagen, vanwege overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard;
    b. de geluidbelasting op één zijde van het gebouw de standaardwaarde zoals bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving met maximaal 5 dB overschrijdt;
    c. er ondanks het ontbreken van een geluidluwe zijde sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij ten minste dient te worden betrokken of in de omgeving van het geluidgevoelig object sprake is van een geluidluwe buitenruimte, een stil park, ander groen op loopafstand of andere kwaliteiten van de woning en/of de nabije woonomgeving;
    d. indien er sprake is van een of meer buitenruimten bij grondgebonden woningen dient minimaal één buitenruimte aan de zijde met de laagste geluidbelasting te worden gesitueerd; en
    e. in aanvulling op sub d. geldt dat overige buitenruimten niet mogen worden gesitueerd aan de zijde met de hoogste geluidbelasting;
    f. indien er sprake is van een of meer buitenruimten bij een gestapeld geluidgevoelig gebouw mogen buitenruimten aan de hoogst geluidbelaste gevel worden gesitueerd mits:
        - aan de gevel aanvullende bouwkundige maatregelen zijn getroffen zoals een (deels) afsluitbare buitenruimte in de vorm van bijvoorbeeld een loggia of een afsluitbaar balkon; en
        - de geluidbelasting op de thermische schil voldoet aan de standaardwaarden.

8.4.3 Vergunningvoorschrift

1. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw worden voorschriften verbonden die ertoe strekken dat geluidbeperkende maatregelen zoals bedoeld in 8.4.2 worden getroffen.
2. Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw wordt ten behoeve van de toetsing op grond van artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, een voorschrift verbonden waarin het gezamenlijke geluid is bepaald.

8.5 Uitzonderingen vergunningplicht

1. Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die voldoen aan de regels van artikel 8.3.2, 8.3.3 of 8.3.5 en de activiteiten betrekking hebben op een van de bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.27.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 geldt dat ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' de inperkingen zoals bedoeld in artikel 22.28 van toepassing zijn.
3. In het kader van dit hoofdstuk dient 'tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet' uit artikel 22.28 lid 4 te worden gelezen als 'hoofdstuk 22a van dit omgevingsplan'.

8.6 Maatwerkvoorschriften en vergunningvoorschriften

1. Burgemeester en wethouders kunnen maatwerkvoorschriften stellen of een vergunningvoorschrift aan een omgevingsvergunning verbinden ten aanzien van de situering en de afmeting van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
2. de onder 1 genoemde maatwerkvoorschriften mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwregels:
   a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijk 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;
   b. indien dit noodzakelijk is in verband met de sociale veiligheid dan wel de verkeersveiligheid;
   c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

8.7 Voorwaardelijke verplichting ovonde

Het bouwen van woningen is uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van de herinrichting van de kruising van de 'Geldropseweg' en de 'Oudvensestraat' zoals opgenomen in bijlage Grondgebruikskaart.

8.8 Specifieke functieregels

8.8.1 Woningsplitsing

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een woning te splitsen.
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het splitsen van een woning indien:
   a. het pand ligt binnen de bebouwde kom;
   b. aangetoond is dat extra woning(en) past/passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering, met dien verstande dat het maximum 9 woningen per pand betreft;
   c. er geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreedt dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer; en
   d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij er sprake is van 'voldoende parkeergelegenheid' als voldaan wordt aan het aantal parkeerplaatsen die benodigd zijn op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) voor 'weinig stedelijk gebied' en waarbij afhankelijk van de situatie ter plaatse gebruik wordt gemaakt van de bandbreedte;
   e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;

f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
g. een woning uit minimaal 2 kamers bestaat;
h. een woning over eigen sanitaire voorzieningen dient te beschikken; en
i. de minimale netto woonoppervlakte van een woning bedraagt 55 m^2.

3. In aanvulling op het bepaalde onder 2 geldt bij het splitsen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' dat bouwhistorisch onderzoek moet zijn verricht.
4. Alvorens de omgevingsvergunning voor het splitsen van een woning ter plaatse van de aanduiding 'specfieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' wordt verleend, zal het bevoegd gezag advies inwinnen van de Adviescommissie omgevingskwaliteit.

8.8.2 Kamergewijze verhuur

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning kamers binnen een woning te verhuren.
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor de kamergewijze verhuur aan meer dan 2 personen indien:
   a. het huishouden van de verhuurder ter plaatse woonachtig blijft, dan wel dat verzekerd is dat een beheerder al dan niet op afstand toezicht houdt op de woonsituatie;
   b. de in de woning beschikbare gebruiksoppervlakte dient minimaal 12 m^2 per persoon te zijn;
   c. er geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreedt dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
   d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij er sprake is van 'voldoende parkeergelegenheid' als voldaan wordt aan het aantal parkeerplaatsen die benodigd zijn op basis van de CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) voor 'weinig stedelijk gebied' en waarbij afhankelijk van de situatie ter plaatse gebruik wordt gemaakt van de bandbreedte;
   e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
   f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat;
   g. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten èn binnen een straal van 50 m voor niet meer dan één pand een omgevingsvergunning verleend voor kamergewijze verhuur; en
   h. tussen twee panden met kamergewijze verhuur moeten minstens twee woningen of panden met een andere functie aanwezig zijn.

8.8.3 Bijzondere woonvormen met zorg

1. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bijzondere woonvorm met zorg te hebben.
2. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen en een bijzondere woonvorm met zorg toestaan indien:
   a. er is sprake van een doelgroep met een aantoonbare zorgbehoefte;
   b. de gebruikswijziging betrekking heeft op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m^2;
   c. er geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreedt dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer;
   d. aangetoond is dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is, dan wel dat het gebruik niet leidt of kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, waarbij er sprake is van 'voldoende parkeergelegenheid' als voldaan wordt aan het aantal parkeerplaatsen die benodigd zijn op basis van de

CROW-uitgave 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381) voor 'weinig stedelijk gebied' en waarbij afhankelijk van de situatie ter plaatse gebruik wordt gemaakt van de bandbreedte;

e. er geen onevenredige aantasting ontstaat van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven; en
f. aangetoond is dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

8.8.4 Afwijkende parkeeroplossing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van het bepaalde in 8.6.1 onderdeel 2 onder b, 8.6.2 onderdeel 2 onder b en 8.6.3 onder 2 onderdeel b en toestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien indien:

1. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
2. en/of het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien;
3. en/of aangetoond kan worden dat er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn die benut kunnen worden; en
4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden;
   b. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   c. de woon- en leefsituatie; en
   d. de verkeersveiligheid.

8.8.5 Aan huis verbonden beroep

Een aan huis verbonden beroep is toegestaan indien:

a. het aan huis verbonden beroep een ondergeschikte activiteit is bij de woonfunctie;
b. de omvang niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m^2;
c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
d. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner; en
f. het geen detailhandel betreft.

8.8.6 Voorwaardelijke verplichting waterberging (op eigen terrein)

Binnen de locatie 'Wonen' is het gebruik van gronden en gebouwen slechts toegestaan als:

a. hemelwater, afkomstig van daken van woningen en bijgebouwen en van verhard oppervlak:
   1. op eigen terrein wordt geborgen dan wel geïnfiltreerd; of
   2. binnen openbaar gebied wordt geborgd dan wel geïnfiltreerd indien dit niet op eigen terrein mogelijk is;

met dien verstande dat:

b. een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 60mm per m^2 verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden; en
c. de bodem van de voorziening moet boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand liggen.

8.8.7 Voorwaardelijke verplichting waterberging ten behoeve van kern Mierlo

Het gebruiken van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan na realisatie en instandhouding van een (ondergrondse) waterberging met een inhoud van ten minste 450 m^3 binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging'.

8.9 Sloop-, verbouw- en grondwerkzaamheden

Binnen de locatie 'Wonen' is het uitvoeren van sloopwerkzaamheden, de verbouw van bestaande woningen en het uitvoeren van grondwerkzaamheden uitsluitend toegestaan indien:

a. ecologisch onderzoek is uitgevoerd;
b. de in het onderzoek, bedoeld onder a, geadviseerde mitigerende maatregelen worden getroffen voor, tijdens en na de afronding van de bouw van nieuwe woningen of voor, tijdens en na de verbouw van bestaande woningen; en
c. dat nodig is, er een omgevingsvergunning voor een flora-en-fauna-activiteit is verleend.

Artikel 9 Waarde - Archeologie

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3'.

9.2 Functieomschrijving

De als 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen locaties hebben, naast de andere daar voorkomende functies, als functie het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

9.3 Beoordelingsregels voor het bouwen

9.3.1 Aanvraagvereisten

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26 van dit omgevingsplan, wordt een archeologisch onderzoek conform de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) verstrekt.

9.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

In aanvulling op hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende regels:

a. met het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat de archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veilig gesteld door technische maatregelen of archeologische opgraving.

9.3.3 Vergunningvoorschriften

Het bevoegd gezag kan in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften verbinden:

a. het voorschrift tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden verbonden;
b. het voorschrift tot het doen van opgravingen;
c. het voorschrift om 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.

9.3.4 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen.

9.3.5 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.3.1, 9.3.2, 9.3.3 en 9.3.4 geldt niet, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

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:
    1. 0,3 m ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 1';
    2. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3';
b. de bouw van een bijgebouw van of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met een

oppervlakte van niet meer dan:
1. 100 m^2 ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 1';
2. 500 m^2 ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3'; of

c. bouwwerken ten dienste van de op de gronden genoemde functies, voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan
1. 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 100 m^2 bedraagt ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 1';
2. 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, voor zover de oppervlakte niet meer dan 500 m^2 bedraagt ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3'.

9.4 Omgevingsvergunning voor het aanleggen en uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

9.4.1 Aanwijzing vergunningplicht voor het aanleggen en uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

1. Het is plaatse van 'Waarde - Archeologie 1' verboden om 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 100 m^2 of meer:
   a. 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;
   b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
   c. het ophogen en egaliseren van gronden;
   d. het verlagen van het waterpeil;
   e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
   g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
   h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m dan maaiveld.
2. Het is ter plaatse van 'Waarde - Archeologie 3' verboden om 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^2 of meer:
   a. 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;
   b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
   c. het ophogen en egaliseren van gronden;
   d. het verlagen van het waterpeil;
   e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
   f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
   g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
   h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
   i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,5 m dan maaiveld.

9.4.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 9.4.1 kan worden verleend indien:

a. 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 geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt aan de omgevingsvergunning het voorschrift verbonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden of dat een archeologische begeleiding zal plaatsvinden.

9.4.3 Advies

Voordat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 9.4.1 verleent, wordt archeologisch advies ingewonnen van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

9.4.4 Uitzonderingen

1. Het verbod zoals bedoeld in 9.4.1 is niet van toepassing 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.
2. Het verbod zoals bedoeld in 9.4.1 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 hoofdstuk;
    c. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen

11.1 Aanvullende beoordelingsregels voor het bouwen - parkeren

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

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.

11.2 Vergunningvoorschriften

Aan omgevingsvergunningen als bedoeld in 11.1 worden vergunningsvoorschriften verbonden, waaronder ten minste een instandhoudingsplicht van voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

12.1.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

12.1.2 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' hebben de gronden, behalve voor de daar voorkomende functies, tevens de volgende functie:

a. beschermen van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig;
b. beschermen van de waarde van de in dit gebied voorkomende molen als landschapsbepalend element.

12.1.3 Beoordelingsregels bouwen

In aanvulling op hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen, gelden voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' de volgende regels:

a. op deze gronden, voor zover gelegen tussen de molen en op een afstand van 100 m gemeten van de voet van de molen, mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 3 m;
b. op deze gronden, voor zover gelegen op een afstand van 100 m tot en met 400 m gemeten van de voet van de molen, mogen geen bouwwerken worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen, vermeerderd met 3,12 m.

12.1.4 Afwijkende beoordelingsregels bouwen van bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in 12.1.3 kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken tot een grotere hoogte indien:

a. voor de hoogte wordt aangesloten bij hetgeen elders in dit hoofdstuk is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige functies van deze gronden;
b. het huidige en/of toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering niet wordt beperkt; en
c. de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet wordt aangetast

12.1.5 Aanwijzing vergunningplicht voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft;
b. het ophogen van gronden;
c. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing.

12.1.6 Uitzonderingen

Het verbod zoals bedoeld in 12.1.5 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige functies van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik

overeenkomstig de functie;

b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit hoofdstuk.

12.1.7 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 12.1.5 kan worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Artikel 13 Gemeentelijk monument

13.1 Toepassingsbereik

Dit hoofdstuk is van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.

13.2 Aanwijzing gemeentelijk monument

Als gemeentelijk monument is aangewezen het monument welke is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument'.



Hoofdstuk 4 Overgangsbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bepaalde in dit hoofdstuk mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit hoofdstuk voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de regels die op grond van dit omgevingsplan golden direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit hoofdstuk, daaronder begrepen de op dat moment geldende overgangsbepalingen.



Hoofdstuk 5 Financiële bepalingen, kostenverhaalsregels

Artikel 15 Algemene kostenverhaalsregels

15.1 Kostenverhaalsgebied

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op het gebied aangeduid als 'overige zone - kostenverhaalgebied Oudvensestraat -Zuid'.

15.2 Specifieke aanvraagvereisten kostenverhaalsbeschikking

Bij de aanvraag voor een kostenverhaalsbeschikking worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een lijst met soort en aantal kostenverhaalsplichtige activiteiten die zullen worden uitgevoerd;
b. de locatie waar deze activiteiten worden uitgevoerd;
c. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden, blijkend uit facturen. De opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalsgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen.

15.3 Aanspraak op vergoeding kosten inrichting openbare ruimte

Degene die in het omgevingsplan als openbaar gebied aangewezen locaties inricht als openbare ruimte kan verzoeken om een vergoeding voor de kosten van die inrichting voor zover die kosten niet reeds in mindering zijn gebracht op de kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking.

De vergoeding wordt geweigerd als:

a. de gemeente de oplevering van de ingerichte openbare ruimte niet heeft goedgekeurd; en
b. tussen gemeente en aanvrager geen overeenkomst tot stand is gekomen over het beheer of de koop en verkoop van de grond van die openbare ruimte.

15.4 Behandeltermijn en tijdstip indiening verzoek om eindafrekening

Burgemeester en wethouders stellen eindafrekeningen op verzoek, als bedoeld in artikel 13.20, vierde lid, van de Omgevingswet, eenmaal per jaar vast uiterlijk op 15 december. Verzoeken om een eindafrekening dienen tenminste 8 weken voor die datum te worden ingediend.

15.5 Eindafrekening en aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

15.5.1 Eindafrekening

1. Binnen 12 weken na uitvoering van voor de in het kostenverhaalsgebied voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen stellen burgemeester en wethouders bij beschikking een eindafrekening van het kostenverhaal in het kostenverhaalsgebied vast.
2. De kostenverhaalsregel blijft van kracht totdat deze is ingetrokken. Wanneer na het moment van eindafrekening nog niet voor alle bouwactiviteiten kostenverhaalsbeschikkingen zijn aangevraagd, maar daarna worden aangevraagd, wordt de verschuldigde geldsom geacht samen te vallen met het bedrag van de in lid 3 bedoelde herberekening op het in lid 1 bedoelde moment. Het besluit tot eindafrekening houdt in die gevallen in dat er geen sprake is van een terugbetaling.
3. Bij de eindafrekening wordt de kostenverhaalsbijdrage, zoals betaald op basis van de

kostenverhaalsbeschikking, herberekend op grond van de totale werkelijk gerealiseerde kosten na uitvoering van de voorziene werken, werkzaamheden en maatregelen. Ingeval van terugbetaling wordt 1,18% rente gerekend over het terug te betalen bedrag.

4. Bij de eindafrekening wordt uitgegaan van de eenheden en relatieve gewichten die zijn gehanteerd bij de kostenverhaalsbeschikking.
5. Bij de eindafrekening wordt een vergelijking gemaakt tussen enerzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat in het omgevingsplan was opgenomen ten tijde van de eindafrekening en anderzijds het programma aan bouwactiviteiten zoals dat gehanteerd is bij het verlenen van de kostenverhaalsbeschikking.

15.5.2 Aanvraagvereisten verzoek om eindafrekening

Bij het verzoek worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een kopie van de kostenverhaalsbeschikking;
b. een opgave van de kosten van zelf verrichte werkzaamheden blijkend uit facturen;
c. de opgave wordt ingedeeld volgens de voor het kostenverhaalsgebied vastgestelde lijst met werken, werkzaamheden en maatregelen;
d. een bewijs dat verzoeker recht heeft op de terugbetaling, als een ander dan degene namens wie betaald is, het verzoek doet;
e. naam, adres, telefoonnummer en rekeningnummer van verzoeker.

15.6 Tijdvak voor het kostenverhaal

Voor het kostenverhaalsgebied geldt een tijdvak van een periode van zes jaren, welk tijdvak ingaat op de prijspeildatum van 1 januari 2024.

15.7 Opbrengsten

De opbrengsten worden geraamd op het bedrag conform de hierna opgenomen tabel.

tabel 1 Grondopbrengsten

	Aantal woningen	m² bvo	m² uitgeefbaar	Grondprijs per m² bvo	Grondprijs m²	Grondopbrengsten
Appartementen sociaal	18	1.170	594	€ 280	€ 552	€ 327.600
Appartementen duur	9	1.125	480	€ 580	€ 1.359	€ 652.500
Rijwoning sociaal (4.8m)	8		966	€ -	€ 280	€ 270.480
2-kap woning	4		869	€ -	€ 465	€ 404.085
Vrijstaande woning tuin west	2		711	€ -	€ 495	€ 351.945
Vrijstaande woning tuin noord	2		841	€ -	€ 460	€ 386.860
Totaal	**43**	**2.295**	**4.461**			**€ 2.393.470**

Per eigendom zijn de opbrengsten verdeeld conform de hierna opgenomen tabel.

tabel 2 Grondopbrengsten per eigendom

	Aantal woningen	Aantal m² uitgeefbaar	Grond opbrengsten
Eigenaar1	0,1	5	€ 6.797
Eigenaar2	14,0	2.546	€ 1.026.510
Eigenaar3	2,0	841	€ 386.860
Eigenaar4	26,9	1.069	€ 973.303
Eigenaar5	0,0	-	€ -
Totaal	**43,0**	**4.461**	**2.393.470**

15.8 Inbrengwaarde van gronden en te slopen opstallen

De inbrengwaarden van de gronden met de daarop eventueel te slopen opstallen in het kostenverhaalsgebied zijn geraamd op de bedragen zoals opgenomen in de volgende tabel in de onderdelen:

a. Waarde van gronden en te slopen opstallen;
b. Kosten vrijmaken van rechten, etc;
c. Kosten van sloop en verwijdering/verplaatsing opstallen, obstakels

tabel 3 Inbrengwaarden gronden, te slopen opstallen en sloopkosten

	m²	Inbrengwaarde gronden		Sloopkosten
Eigenaar1	6.713	74.039	€	-
Eigenaar2	6.507	1.095.000	€	70.997
Eigenaar3	2.401	102.043	€	-
Eigenaar4	8.522	362.185	€	-
Totaal	**24.143**	**1.633.267**		**70.997**

Onderdeel d als bedoeld in de definitie van inbrengwaarden, is verdisconteerd in de raming zoals opgenomen in artikel 15.9.

15.9 Overige kosten waaronder bovenwijkse kosten

Voor de kosten van de werken, werkzaamheden en maatregelen zijn de bedragen geraamd als opgenomen in de volgende tabel na de post inbrengwaarde, en zijn de bovenwijkse kosten toegerekend conform deze tabel.

tabel 4 Overige kosten inclusief bovenwijkse kosten

Onderzoek en milieukosten	€	75.000
Bouwrijpmaken	€	139.594
Woonrijpmaken	€	537.625
Tijdelijk beheer gronden en opstalle	€	20.317
Plankosten	€	333.329
Voorbereiding en toezicht	€	132.951
Planschade	€	20.000
Bovenwijkse voorzieningen	€	221.627
Totaal		**1.480.443**

15.10 Parameters voor rente, discontering en indexering van kosten en opbrengsten

Voor het toerekenen van rente, discontering en indexering van de kosten en opbrengsten zijn de parameters gehanteerd, uitgaande van een prijspeil van 1 januari 2024 en een einde van het in artikel 15.6 bedoelde tijdvak op 31 december 2029, alles conform de volgende tabel.

tabel 5 Parameters

Rente	1%
Kostenstijging 2024	3%
Kostenstijging vanaf 2024	0%
Opbrengstenstijging	2%
Prijspeildatum	1-1-2024
NCW datum	1-1-2024
Einddatum	31-12-2029

15.11 Fasering, parameters en contante kosten en opbrengsten

Met toepassing van de kosten- en opbrengstenparameters als bedoeld in artikel 15.10 zijn de kosten en opbrengsten in de tijd uitgezet en contant gemaakt. De kostenverhaalsbijdrage wordt berekend aan de hand van de contant gemaakte kosten en opbrengsten zoals opgenomen in de volgende tabellen.

tabel 6 Contante kosten

	NCW 1-1-2024
Inbrengwaarde gronden	€ 1.400.319
Sloopkosten	€ 71.633
Onderzoek en milieukosten	€ 75.672
Bouwrijpmaken	€ 143.257
Woonrijpmaken	€ 562.990
Tijdelijk beheer gronden en opsta	€ 21.105
Plankosten	€ 336.314
Voorbereiding en toezicht	€ 134.141
Planschade	€ 20.677
Bovenwijkse voorzieningen	€ 227.001
Totaal	**2.993.108**

tabel 7a Contante opbrengsten per woningcategorie

	Aantal	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Appartementen sociaal	18	327.600	338.353
Appartementen duur	9	652.500	673.916
Rijwoning sociaal (4.8m)	8	270.480	279.358
2-kap woning	4	404.085	417.348
Vrijstaande woning tuin west	2	351.945	363.497
Vrijstaande woning tuin noord	2	386.860	399.558
Totaal	**43**	**2.393.470**	**2.472.029**

tabel 7b Contante opbrengsten per eigenaar

	Nominaal 1-1-2024	NCW 1-1-2024
Eigenaar 1	6.797	7.020
Eigenaar 2	1.026.510	1.060.202
Eigenaar 3	386.860	399.558
Eigenaar 4	973.303	1.005.249
Totaal	**2.393.470**	**2.472.029**

15.12 Verhaalbare kosten na toepassing macro-aftoppingstoets

Het bedrag aan totaal te verhalen kosten na toepassing van de macroaftopping bedraagt €2.472.029, berekend door het totale niveau van de contant gemaakte kosten te nemen na aftrek van het subsidie, als overige opbrengstpost, en het totale niveau van de contant gemaakte kosten, alles conform de volgende tabel.

tabel 8 Verhaalbare kosten

		NCW 1-1-2024
Bruto te verhalen kosten	€	2.993.108
Opbrengsten gronduitgifte	€	2.472.029
Maximaal te verhalen kosten	€	2.472.029

15.13 Verdeling van de verhaalbare kosten over de activiteiten

De bruto bijdrage in de kosten voor de activiteiten is als volgt bepaald:

De bruto kostenverhaalsbijdrage in de kostenverhaalsbeschikking wordt berekend volgens tabel 9, voor de daarin genoemde woningcategorieën van de linkerkolom, op het bedrag voor het aantal m2 bvo respectievelijk het aantal m^2 grond van de aanvraag voor de kostenverhaalsbeschikking, maal het bedrag in de kolom 'Bruto bijdrage per m^2 bvo' respectievelijk de kolom 'Bruto bijdrage per m^2'.

tabel 9 Bijdrage per prijscategorie

	Aantal woningen	Grondprijs per m² bvo	Grondprijs m²	Gewicht	m² bvo	m² uitgeefbaar	Gewogen eenheden	Maximaal te verhalen kosten NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² bvo NCW 1-1-2024	Bruto bijdrage per m² NCW 1-1-2024
Appartementen sociaal	18	€ 280	€ 552	2,0	1.170	594	1.170	€ 338.353	€ 289	0
Appartementen duur	9	€ 580	€ 1.359	4,9	1.125	480	2.330	€ 673.916	€ 599	0
Rijwoning sociaal (4.8m)	8	€ -	€ 280	1,0	-	966	966	€ 279.358	€ -	€ 289
2-kap woning	4	€ -	€ 465	1,7	-	869	1.443	€ 417.348	€ -	€ 480
Vrijstaande woning tuin west	2	€ -	€ 485	1,8	-	711	1.257	€ 363.497	€ -	€ 511
Vrijstaande woning tuin noord	2	€ -	€ 460	1,6	-	841	1.382	€ 399.558	€ -	€ 475
Totaal	43	€ -	€ 2.393.470	0	0	4.461	8.548	€ 2.472.029		

Het bedrag van deze bijdrage wordt vermeerderd met de rente zoals genoemd in de tabel van artikel 15.10.

Artikel 16 Financiële bijdragen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid

16.1 Financiële bijdragen

Er worden geen financiële bijdragen opgelegd.

Artikel 17 Locatie-eisen voor kostenverhaalsgebied Oudvensestraat-Zuid

17.1 Locaties voor woningbouwcategorieën

Aanwijzen situering categorieën

Op de locaties die op de bijlage Grondgebruikskaart zijn aangewezen voor sociale huur, worden alleen woningen in de betreffende categorie gerealiseerd en wel met een aantal van 18 respectievelijk met een aantal van 8.

17.2 Doelgroepen sociale huurwoningen

De doelgroep voor sociale huurwoningen bestaat uit huishoudens met een inkomen van maximaal de inkomensgrens.

17.3 Gebruik sociale huurwoningen

Het is verboden zonder vergunning een sociale huurwoning, binnen een termijn van 25 jaren nadat de woning voor het eerst in gebruik genomen is, te verhuren aan of te laten gebruiken door een huurder of gebruiker die buiten de doelgroep sociale huurwoning valt.

17.4 Omgevingsvergunning voor de inrichting van de openbare ruimte

1. Het is verboden in het kostenverhaalsgebied zonder omgevingsvergunning gronden die op de bijlage Grondgebruikskaart als 'overig openbaar' zijn aangemerkt, als openbaar gebied in te richten.
2. Bij de aanvraag om vergunning voor de inrichting van de openbare ruimte worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
   a. een plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte;
   b. een bestek gebaseerd op het plan van aanpak voor zover dat betrekking heeft op de inrichting van de openbare ruimte;
   c. en aanbestedingsdocument.
3. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend als de activiteit in overeenstemming met is met de eisen gesteld in:
   a. de bijlage Overzicht materialisering;
   b. de bijlage Standaard detail kolk- huisaansluiting;
   c. de bijlage Detail straatwerk trottoir;
   d. de bijlage Standaard profiel kabels en leidingen gasloos;
   e. de bijlage Handboek Kabels en Leidingen;
   f. de bijlage Verordening ondergrondse infrastructuur Geldrop-Mierlo 2014;
   g. de Europese aanbestedingsrichtlijn voor overheidsopdrachten 2014/23/EU45, het gestelde bij of krachtens de Aanbestedingswet 2012; en
   h. de bijlage Inkoopbeleid gemeente Geldrop-Mierlo 2017.

17.5 Fasering en koppelingen activiteiten

Omgevingsvergunningen voor het bouwen van andere woningen dan sociale huurwoningen worden eerst verleend als op de gronden, die daarvoor zijn aangewezen in artikel 17.1, de sociale huurwoningen zijn gerealiseerd.

17.6 Te verwerven gronden

De gemeente wenst de gronden te verwerven zoals aangegeven op de bijlage Verwervingskaart.