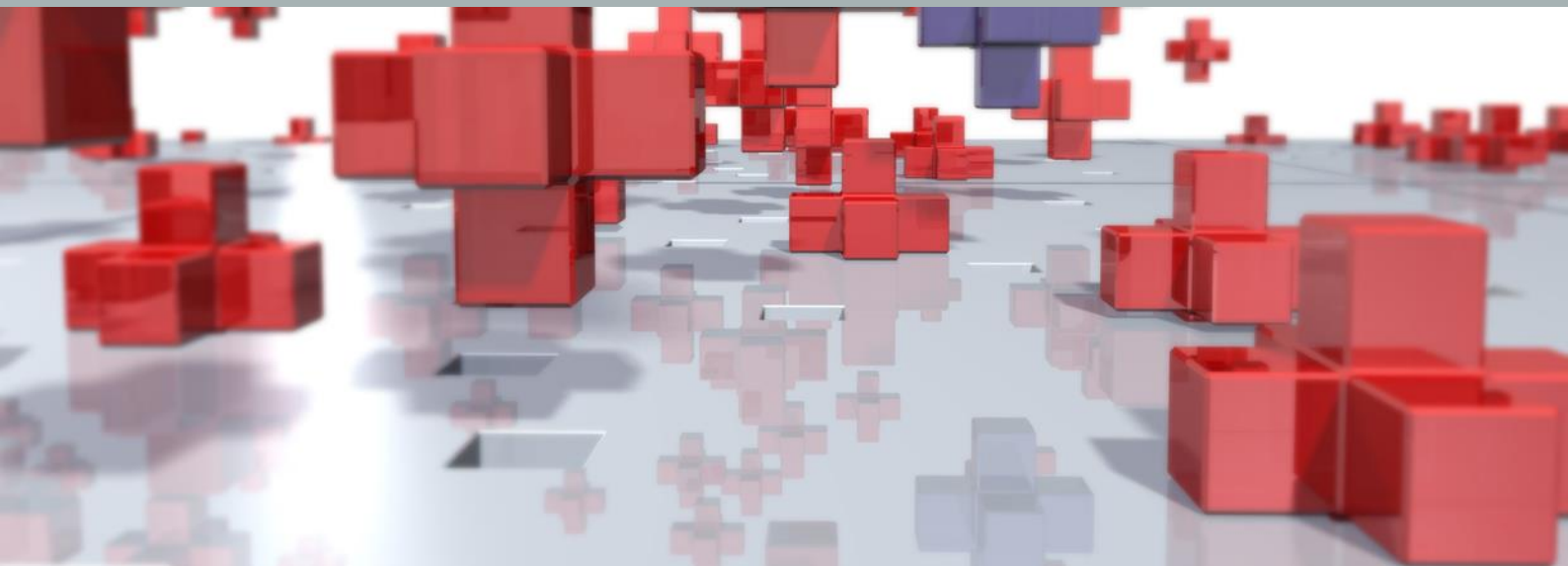


Bestemmingsplan Partiële herziening  
Vaandriglaan 3a te Zeeland

**Gemeente Maashorst**

**Vast te stellen**



**Bestemmingsplan Partiële herziening  
Vaandriglaan 3a te Zeeland  
Gemeente Maashorst  
Vast te stellen**

Rapportnummer: P04611

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.1991.BPVaandriglaan3a-VA01

Datum: 3 april 2023

Opdrachtgever: Gemeente Maashorst

Projectteam BRO: MvDn, TA

Concept: 24 augustus 2021

Ontwerp: 25 januari 2023

Vaststelling:

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

**Toelichting**

Inhoudsopgave	Pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>6</b>
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>9</b>
3.1 Rijks en provinciaal beleid	9
3.2 Gemeentelijk beleid	9
3.2.1 Structuurvisie Landerd	9
3.2.2 Woonvisie gemeente Landerd	10
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>12</b>
4.1 Verkeer en parkeren	12
4.2 Geluid	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Bedrijven en milieuzonering	14
4.5 Kabels en leidingen	15
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Ecologie	16
4.8 Bodem	18
4.9 Water	18
4.10 Archeologie	20
4.11 Cultuurhistorie	20
4.12 Geur agrarisch	21
4.13 Gezondheid	22
4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	22
4.13.2 Spuitzones gewasbescherming	23
4.13.3 Hoogspanningslijnen	23
4.15 Duurzaamheid	23
4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24

<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>25</b>
5.1 Inleiding	25
5.2 Plansystematiek	25
5.3 Bestemmingen	27
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>28</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2.1 Omgevingsdialoog	28
6.2.2 Vooroverleg	29

# 1. INLEIDING

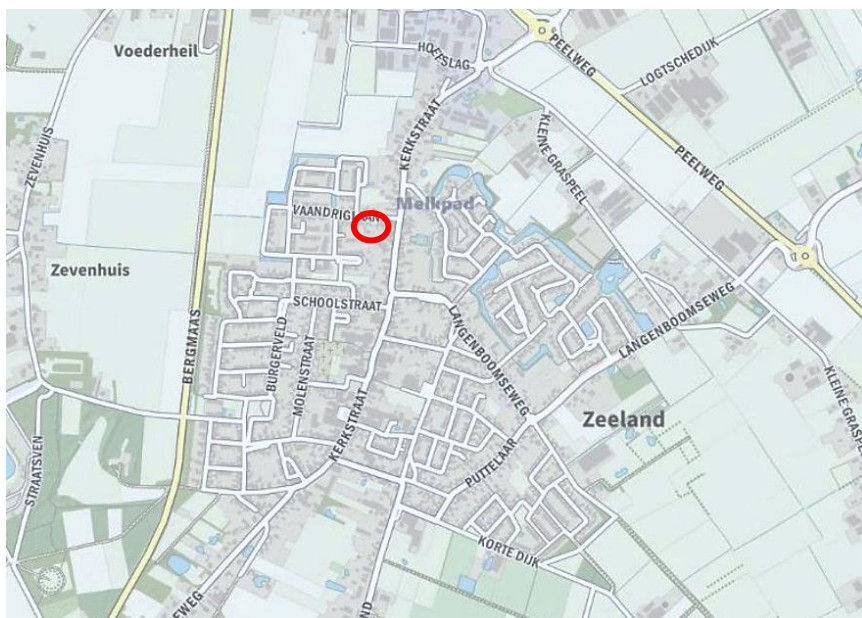
## 1.1 Aanleiding

Op 1 juli 2010 is het bestemmingsplan “Repelakker” in Zeeland vastgesteld door de voormalige gemeente Landerd. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden tot realisatie van een nieuwe woonwijk in het noordwesten van de kern Zeeland. Inmiddels is deze wijk gerealiseerd. Hierbij gaat het om zowel rij-, patio-, twee-aaneen- en vrijstaande woningen.

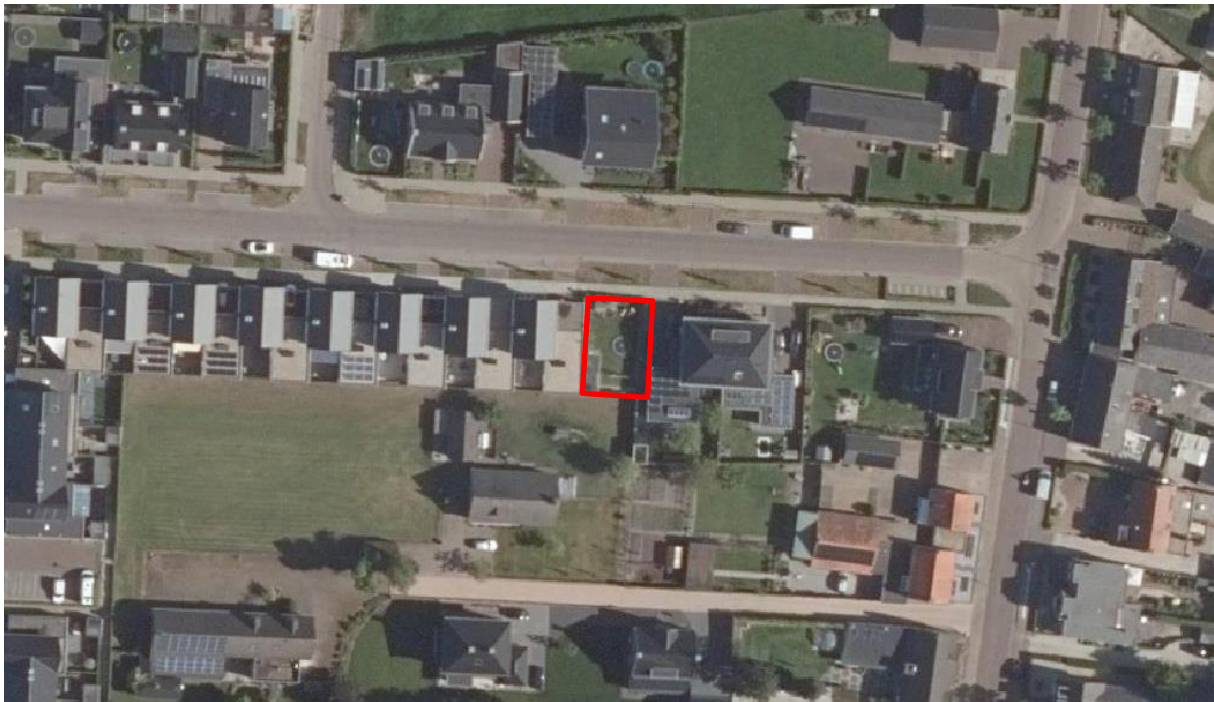
Aan de Vaandrighlaan in Zeeland, gemeente Maashorst, bestaat nu het voornemen om een extra patio-woning te realiseren vergelijkbaar met het bestaande regime van de woningen aan de westzijde van het plangebied. Onderhavig document voorziet in de partiële herziening van het bestemmingsplan “Repelakker” ten behoeve van het realiseren van een extra woning.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vaandrighlaan in het noordwesten van de kern Zeeland in de gemeente Maashorst. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als de gemeente Zeeland, sectie H en perceelnummers 4997 en (ged.) 4657 en heeft een totale oppervlakte van circa 200 m<sup>2</sup>. De begrenzing van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.2. Voor een gedetailleerde begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: opentopo.nl)

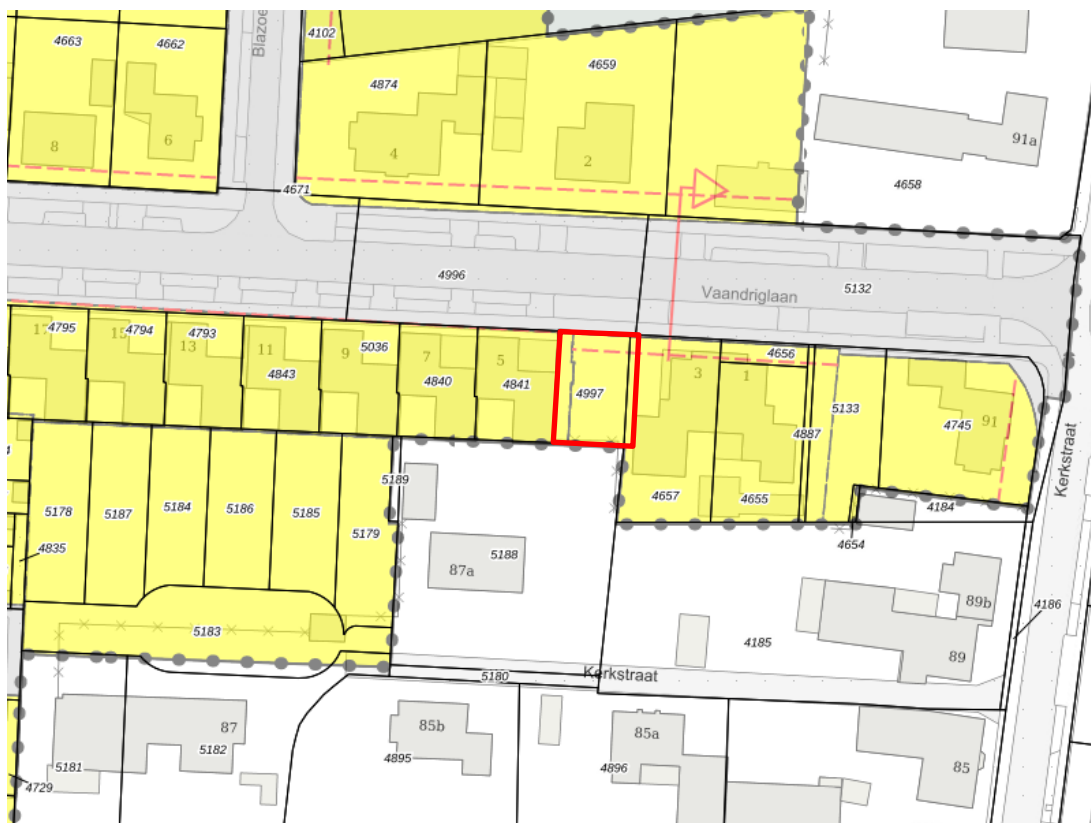


Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied (bron: pdok.nl)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Repelakker”, zoals vastgesteld op 1 juli 2010 door de voormalige gemeente Landerd vigerend. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van het plangebied (rood omkaderd). Voor het plangebied is in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Wonen’ opgenomen. Tevens gelden voor het oostelijke gedeelte van het plangebied de bouwaanduidingen ‘twee-aaneen’ en ‘vrijstaand’ en de maatvoeringen ‘maximum bouwhoogte: 11m’; ‘maximum goothoogte: 7m’ en ‘maximaal aantal wooneenheden: 2’ en de figuur ‘gevellijn’. Voor het westelijke gedeelte van het plangebied geldt de bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding patio’ en maatvoering ‘maximum bouwhoogte: 8m’ en ‘maximum goothoogte: 5,7 m’.

Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie dus weliswaar een woonbestemming, maar het plangebied valt o.a. binnen een aanduiding maximaal aantal wooneenheden: 2. Binnen deze aanduiding zijn reeds 2 wooneenheden gerealiseerd, het realiseren van nog een (derde) wooneenheid is daarom niet mogelijk. Om de woningbouw mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan "Repelakker" (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast bovengenoemd bestemmingsplan is ook het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019 door de voormalige gemeente Landerd, van toepassing op onderhavig plangebied. Met het parapluplan wordt een eenduidige regeling voor wonen in relatie tot zorg vastgesteld waarbij grip ontstaat op het zorgaspect binnen het wonen. Voor parkeren zijn de parkeernormen via dit bestemmingsplan geborgd. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt getoetst of er voldoende parkeerplaatsen zijn / worden aangelegd.

## 1.4 Leeswijzer

De volgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 2 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.



## 2. PLANBESCHRIJVING

### *Huidige situatie*

Het plangebied is dichtbij het dorpshart van Zeeland gelegen. Daarmee zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Het plangebied is gelegen in de woonwijk Repelakker te Zeeland. Het betreft een woonwijk met circa 210 woningen. De woonwijk heeft een dorpsse uitstraling met woningen met maximaal twee bouwlagen met kap. Als moderne woonwijk heeft Repelakker een duurzame waterhuishouding. Het regenwater wordt opgevangen in wadi's: lagergelegen grasstroken, van waaruit het water langzaam wordt opgenomen in het grondwater of doorstroomt naar de omringende vijver aan de noordzijde. Het parkeren voor bewoners gebeurt voornamelijk op eigen terrein, tevens zijn er voor bezoekers parkeerplaatsen op openbaar terrein gerealiseerd.

In de woonwijk Repelakker zijn er 8 royale patiowoningen gerealiseerd met een inhoud variërend van 520 m<sup>3</sup> tot 627 m<sup>3</sup>. Bij iedere woning zijn twee parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein en parkeerplaatsen voor bezoekers aan de straat. De patiowoningen zijn woningen met alle basisvoorzieningen op de begane grond, zogenaamde levensloopbestendige woningen. Op de eerste verdieping is ruimte voor extra slaapkamers, een tweede badkamer, berging en separaat toilet. De patiowoningen zijn ruim van opzet en direct voorzien van een passende erfafscheiding. Met een fietsberging aan de voorzijde en een tuinberging aan de patio. Figuur 2.1 en 2.2 tonen schetstekeningen van de patiowoningen.

Het plangebied is in 2017 door initiatiefnemer gekocht van de voormalige gemeente Landerd. Het plangebied is in gebruik als tuin door een naastgelegen woning.



Figuur 2.1 Schetstekening voorziide patiowoningen Vaandriqlaan Zeeland (bron: Reuvers ontwikkeling)

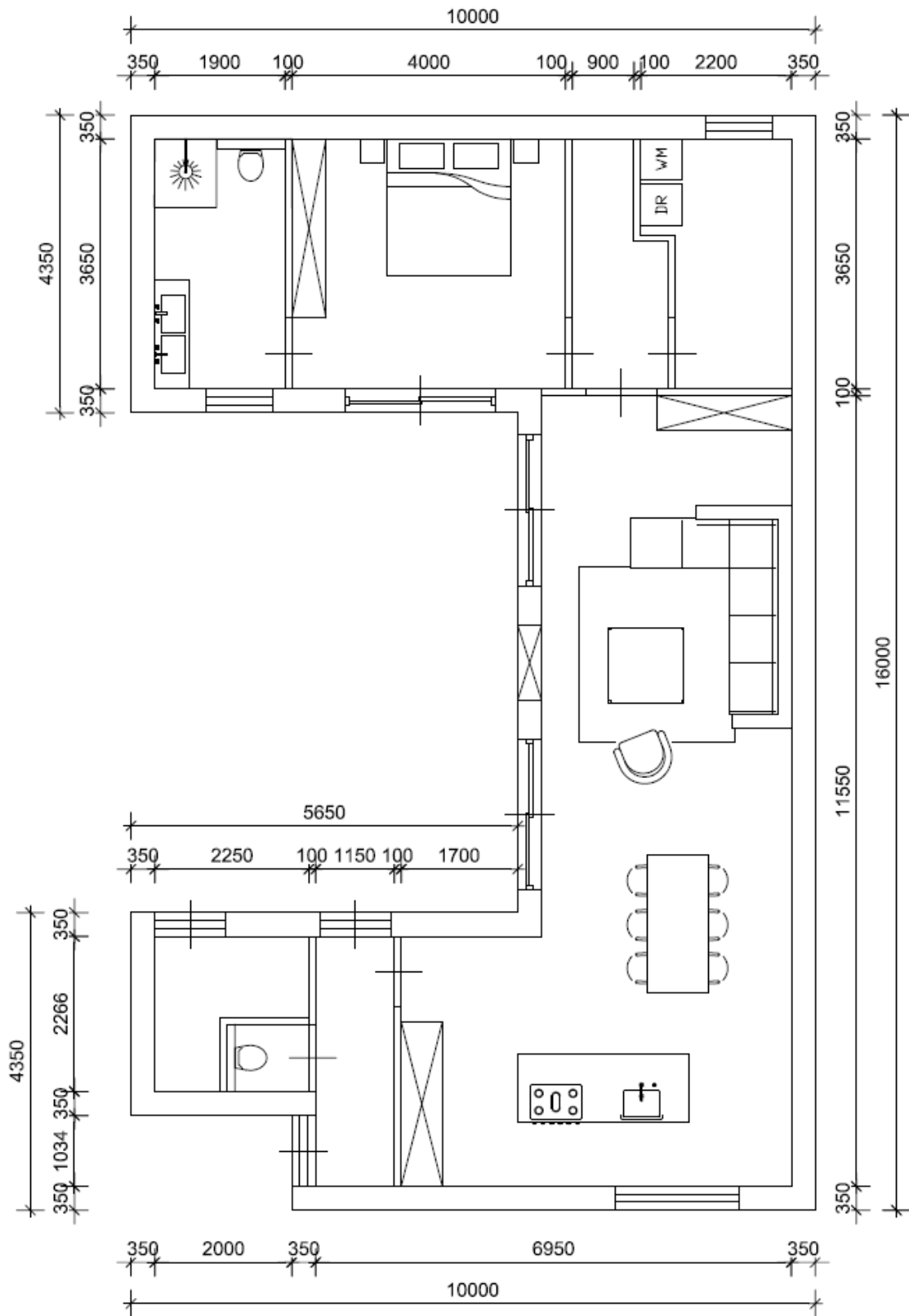


Figuur 2.2 Schetstekening achterzijde patiowoningen Vaandriglaan Zeeland (bron: Reuvers ontwikkeling & bouw)

### *Toekomstige situatie*

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er een nieuwe patiowoning gerealiseerd conform de reeds bestaande woningen ten westen van het plangebied alleen dan met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. De nieuwe woning wordt grotendeels op dezelfde manier en met dezelfde materialen gebouwd als de bestaande patiowoningen. Zo sluit de nieuwe woning goed aan op het bestaande straatbeeld.

Figuur 2.3 toont een concept ontwerptekening van de begane grond. De woning wordt levensloopbestendig gebouwd, er is ruimte voor een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner, ook voor senioren die moeilijker te been zijn.



Figuur 2.3 concept ontwerptekening begane grond

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Rijks en provinciaal beleid

Gezien de aard en omvang van onderhavig bestemmingsplan is het Rijks- en provinciaal beleid niet van belang. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de beleidsuitgangspunten uit bijvoorbeeld de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de Interim Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### 3.2 Gemeentelijk beleid

#### 3.2.1 Structuurvisie Landerd

Op 23 februari 2019 is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Landerd de Structuurvisie Landerd 2019 vastgesteld. Met deze structuurvisie wil het gemeentebestuur van Landerd inhoud geven aan de beleidsonderwerpen die de komende jaren relevant zijn. Het thema 'wonen en zorg' staat hoog op de agenda. De voormalige gemeente Landerd hanteert een integrale aanpak van wonen, zorg en welzijn.

In deze structuurvisie is een 'beleidsmatrix' opgenomen, waarin het beleid is beschreven per functie op een bepaalde locatie in de gemeente. Een onderdeel van deze beleidsmatrix is een deelgebiedenkaart. Een uitsnede van deze kaart is weergegeven in figuur 3.1. Op deze kaart is te zien dat het plangebied is gelegen in het deelgebied 'woonbuurt'. Wanneer naar de beleidsmatrix wordt gekeken (zie tabel in figuur 3.1) is te zien dat de functie 'wonen' in principe past binnen het deelgebied 'woonbuurt'. Het volgende wordt beschreven over deze woonbuurten:

*De woonbuurten in de kernen van de (voormalige) gemeente Landerd zijn bedoeld om te wonen. De hoofdlijnen van beleid voor de woonbuurten richten zich op het behouden en waar mogelijk versterken van een prettig woon- en leefklimaat.*

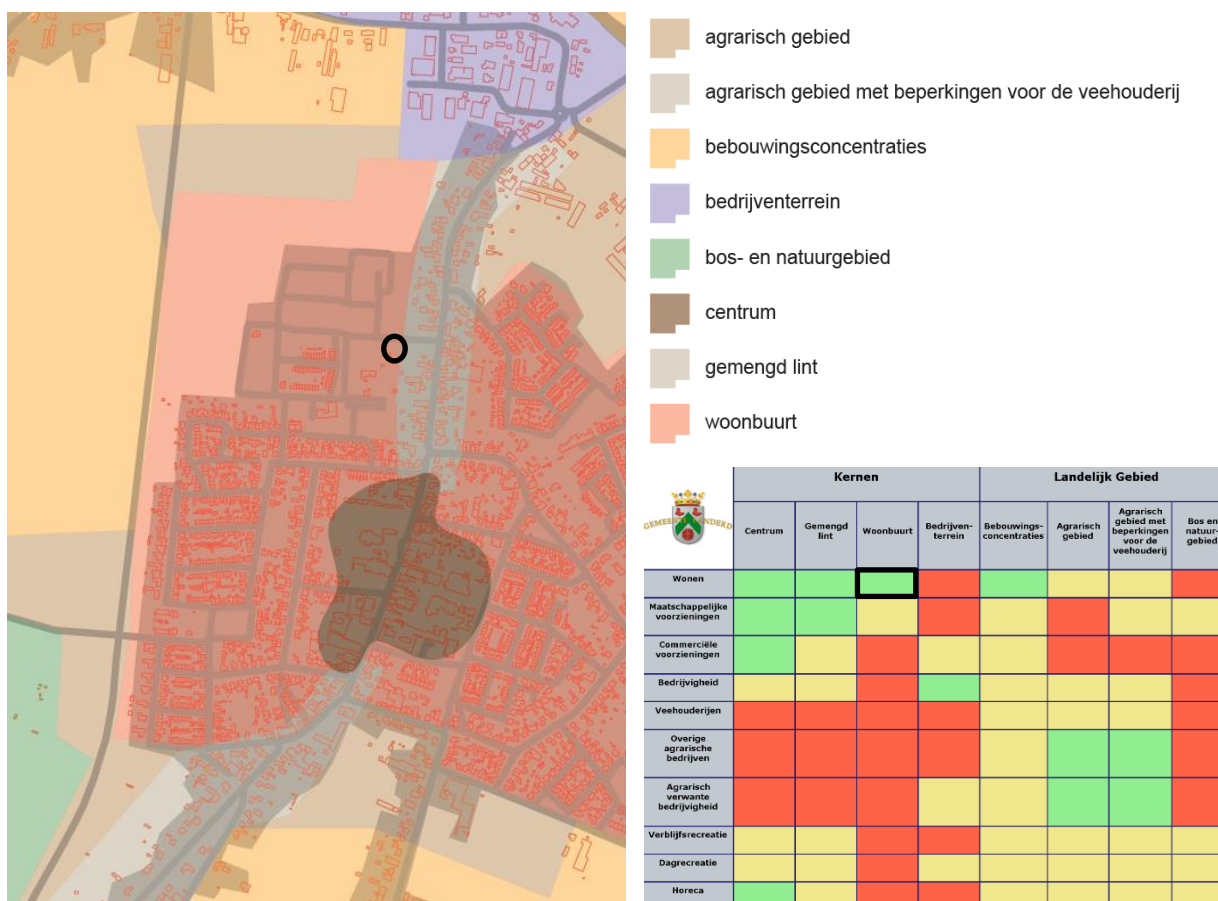
*De hoofdlijnen van beleid voor wonen in de woonbuurten zijn:*

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

#### Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een 'woonbuurt', woningen zijn binnen een woonbuurt uiteraard toegestaan. Onderhavig bestemmingsplan maakt slechts één nieuwe woning mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan "Repelakker" zijn op deze locatie woningen voorzien en is de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aangetoond. De toevoeging van slechts één woning aan het woningaanbod past hier

prima binnen. Gezien de aard en omvang van onderhavig bestemmingsplan zijn belemmeringen vanwege het gemeentelijk beleid uit te sluiten. Het plan sluit dan ook aan op de gemeentelijke structuurvisie. De gemeente faciliteert een divers woningaanbod waarmee er voor inwoners meer mogelijkheden zijn om van jong tot oud in het eigen dorp te kunnen blijven wonen. De woning wordt uitgevoerd als een levensloopbestendige woning, dit sluit aan op de structuurvisie. Aangezien het planinitiatief een inbreidingslocatie betreft, sluit het in ruimtelijke zin aan bij de beleidsuitgangspunten van zowel de provincie als de gemeente.



Figuur 3.1: Deelgebiedenkaart uit structuurvisie Landerd (plangebied zwart omcirkeld)

### 3.2.2 Woonvisie gemeente Landerd

Het woonbeleid van de voormalige gemeente Landerd is beschreven in de Woonvisie ‘Wonen in krachtige kernen 2019-2023’.

De gemeente wil dat alle inwoners, waaronder jongeren en ouderen, zo veel mogelijk in het dorp kunnen blijven wonen waar men vandaan komt en nabij hun naasten. Dat vraagt om passend en betaalbaar bouwen in elke kern voor deze groepen, op een wijze die innovatief is, levensloopbestendig en klimaatneutraal. Met een divers woningaanbod faciliteert men zelfredzame gemeenschappen. Deze gemeenschappen zijn van essentieel belang voor de vitaliteit en toekomstbestendigheid van de kernen.

Voor de periode 2018 t/m 2027 gaat de voormalige gemeente Landerd uit van een woningbehoefte van 500 extra woningen. Volgens de actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020 (sept. 2020) zijn in Landerd tot 2030 behoefte aan 475 woningen. Er is ruimte om

de zachte plancapaciteit verder te ontwikkelen, en ook voor nieuwe initiatieven. Wat betreft locaties constateert men in de woonvisie dat er in Zeeland relatief weinig plancapaciteit is, terwijl de vraagdruk er relatief hoog is. Nieuwe initiatieven in Zeeland hebben daarom een pre.

### **Doorwerking plangebied**

Met onderhavige ontwikkeling wordt er slecht één nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het initiatief heeft daarmee weinig invloed op de woningbehoefte. Gezien de vraag naar woningen in Zeeland hoog is, is het realiseren van een nieuwe woning passend. Daarbij wordt de nieuwe woning als levensloopbestendige woning gerealiseerd. Het plan speelt hiermee in op de woningbehoefte van vitale senioren, de te realiseren woningen worden duurzaam gebouwd. Het plan sluit, gezien haar aard en omvang, zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de uitgangspunten uit de woonvisie. Er worden geen nadere eisen gesteld aan het plan vanuit de woonvisie.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

### 4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

#### *Verkeersgeneratie*

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381). Voor een koophuis tussen/hoek is de verkeersgeneratie in rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied gemiddeld 7,4 motorvoertuigen per etmaal. De extra verkeersgeneratie bedraagt dus slechts 7,4 motorvoertuigen per etmaal.

De realisatie van de woning zal niet leiden tot onevenredig negatieve effecten op de verkeersdrukte. De Vaandriglaan en de omliggende infrastructuur kan de kleine toename aan verkeersbewegingen gemakkelijk verwerken. Er worden geen problemen met betrekking tot verkeersdrukte en verkeersafwikkeling verwacht. Het perceel kan worden ontsloten op de Vaandriglaan middels een bestaande inrit.

#### *Parkeren*

Wel moet voorzien worden in voldoende parkeerbehoefte. De voormalige gemeente Landerd heeft het parkeerbeleid geregeld middels het bestemmingsplan 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd', vastgesteld op 27 juni 2019. Het 'Parapluplan wonen en parkeren Landerd' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente, de juridische link te leggen met "geldend parkeerbeleid" waar gemeentelijke parkeernormen onderdeel vanuit maken. Het uitgangspunt is dat bij de ontwikkeling van een plan het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld en daar vervolgens tot problemen leidt. Voor de te hanteren parkeernormen sluit de gemeente aan bij de parkeerkencijfers van Nationaal kenniscentrum voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte.

Conform de parkeernormen dienen er voor een patiowoning (koop, huis, tussen/hoek) 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (waarvan 0,3 bedoeld is voor bezoekers). In het kader van het bestemmingsplan "Repelakker" is beschreven dat de totale parkeerbehoefte van de woonwijk neerkomt op ongeveer 365 parkeerplaatsen. In het bestemmingsplan "Repelakker" is beschreven dat er 132 parkeerplaatsen bij de woningen worden gerealiseerd en 257 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. Hiermee was sprake van een parkeeroverschot van 22 parkeerplaatsen. Bij de nieuwe patiowoning die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op de inrit op eigen terrein. Tevens kunnen bezoekers gebruik maken van het 'parkeeroverschot' van 22 parkeerplaatsen in de omgeving.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

## 4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

### Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt een nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt (namelijk één woning). Er wordt niet gezorgd dat woningen dicht bij gezoneerde wegen (zoals de straat Vaandriglaan of Kerkstraat) gerealiseerd kunnen worden dan al was voorzien in het bestemmingsplan “Repelakker”. In het kader van het bestemmingsplan “Repelakker” is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op deze locatie in het kader van ‘geluid’. Het uitvoeren van een nieuw akoestisch onderzoek of het aanpassen van een bestaand akoestisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## 4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

### *Toetsingskader*

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. Met onderhavig plan wordt één woning gerealiseerd en worden er verder geen functies ontwikkeld. De ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderzoek is niet noodzakelijk.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 4.1 zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven.



Meetpunt	NO <sub>2</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> µg/m <sup>3</sup>	PM <sub>10</sub> overschrijdingsdagen	PM <sub>2.5</sub> µg/m <sup>3</sup>	Jaar
224001	16.1	18.3	6.4	11.3	2020
224002	16.0	18.3	6.4	11.3	2020
224003	16.1	18.3	6.4	11.3	2020
224004	16.0	18.3	6.4	11.3	2020
<b>Norm</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>25</b>	

Tabel 4.1: Achtergrondwaarden (Bron: NSL-monitoringstool)

Er kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden nabij het plangebied ruim onder de norm liggen. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

##### *Richtafstanden*

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'<sup>1</sup>. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

##### *Omgevingstype*

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

<sup>1</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

### **Doorwerking plangebied**

Dit bestemmingsplan zorgt voor het toevoegen van één wooneenheid ter plaatse van een huidige woonbestemming. Woningen worden niet gezien als milieubelastende functies. De bestemmingsplanwijziging zorgt dan ook niet voor belemmeringen bij milieugevoelige functies in de omgeving in het kader van milieuzonering. Daarnaast worden bedrijven in de omgeving niet beperkt, omdat rondom het plangebied, aan alle zijden reeds woningen zijn toegestaan. Op basis van geldende bestemmingsplannen is achterhaald dat bedrijven in de omgeving geen richtafstanden hebben die tot aan het plangebied reiken. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.5 Kabels en leidingen**

Ter plaatse van het plangebied en haar directe omgeving lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Er is geen sprake van hoogspanningsleidingen in de omgeving. Dit aspect zorgt niet voor belemmeringen.

## **4.6 Externe veiligheid**

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

#### Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Barro, effectafstanden uit de '*Circulaire effectafstanden LPG-tankstations*', enz.

#### **Doorwerking plangebied**

In het kader van het bestemmingsplan "Repelakker" zijn de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied al in kaart gebracht. Geconcludeerd werd dat de risicocontouren van de wegen, leidingen en transportroutes en inrichtingen het plangebied niet overlappen. Dit is in de tussentijd niet veranderd. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

## **4.7 Ecologie**

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig. Binnen een straal van 17 kilometer rondom het plangebied zijn geen Natura2000-gebieden gelegen.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van één woning van één bouwlaag. Tijdens de bouwfase kunnen er tijdelijke deposities optreden. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan. Gezien het met de voorgenomen ontwikkeling om de bouw van slechts één enkele kleine levensloopbestendige woning gaat, de toename van verkeersbewegingen slechts 7,4 motorvoertuigen per etmaal is en het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied op meer dan 17 kilometer afstand is gelegen, zijn er geen effecten op Natura2000-gebieden te verwachten.

### Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Binnen het plangebied bevinden zich niet binnen onderdelen van het NNB. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

### Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Het plangebied is te typeren als stedelijk gebied binnen een landelijke kern. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw op een locatie die reeds bestemd en geschikt is voor wonen en in gebruik is als tuin. Er is geen sprake van sloop van bestaande bebouwing. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Daarnaast is het voorkomen van vissen, amfibieën (voortplantingswater), reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) binnen het plangebied uit te sluiten, vanwege de afwezigheid van geschikt habitat. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Gezien de locatie al bouwrijp is en bestemd is als wonen komt er geen flora en fauna in het geding.

De waarde van het gehele plangebied zal door realisatie van de woning niet worden aangetast. Op basis van bovenstaande, met inachtneming van de zorgplicht voor (incidenteel) aanwezige individuen,

wordt geconcludeerd dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

## 4.8 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de voormalige gemeente Landerd staat dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld. Aangesloten dient ook te worden bij de Nota Bodembeleid van de voormalige gemeente Landerd.

### Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. In de huidige bestemming is er reeds sprake van een woonbestemming, er is dus geen sprake van het mogelijk maken een 'gevoeligere' functie. Het plangebied heeft dus reeds een woonbestemming, daarnaast hebben er zich ter plaatse van de onderzoekslocatie geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van een bodemverontreiniging. De verwachte bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

## 4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

### *Waterschap Aa en Maas*

#### Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

#### Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid.

De drie Brabantse waterschappen hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de Keur van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een locatie berekend worden. Maatwerkoplossingen voor de waterberging (60 mm is het maximum en geldt als vertrekpunt) zijn alleen toegestaan als deze worden berekend en aangetoond volgens de rekenregels van de Brabantse waterschappen. Bij kleine plannen met een verhardingstoename van minder dan 500 m<sup>2</sup> is geen compensatie verplicht.

#### Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

#### **Doorwerking plangebied**

Met onderhavige ontwikkeling neemt het verhard met minder dan 500 m<sup>2</sup> toe waardoor er geen compensatie is vereist. Ook ligt het plangebied buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen ligt. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling onder de korte procedure valt.

Het plangebied is gelegen op een gemiddelde hoogte van circa 19 meter boven NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand bedraagt circa 80 – 140 centimeter beneden maaiveld. Hiertoe kan de locatie worden aangemerkt als een wateroverlastvrije locatie. De bouw van de woning geeft een beperkte

significante toename aan afvalwater. Dit kan in het bestaande gescheiden stelsel verwerkt worden. Het realiseren van de woning heeft geen invloed op oppervlaktewater in de omgeving. Voor de aansluiting van het afvalwater op het gemeentelijk stelsel dient bij de gemeente Maashorst een aansluiting aangevraagd te worden (omgevingsvergunning). Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Geconcludeerd wordt dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld waardoor geen compensatie plaats hoeft te vinden. Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

Op de site [as50.klimaatatlas.net](https://as50.klimaatatlas.net) kan het effect van klimaatverandering op perceel worden bekeken en waar nodig op worden ingespeeld. De gemeente adviseert hier naar te kijken en onder andere rekening te houden met voldoende dorpelhoogte in geval van hevige regenval.

## 4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting per 1 juli 2023 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2023 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

### Doorwerking plangebied

Het plangebied is aangeduid met de archeologische verwachtingswaarde categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Er geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Het plangebied is al geheel bouwrijp gemaakt. Het terrein waar de nieuwe woning gerealiseerd wordt is dan ook al geheel verstoord. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan “Repelaker” is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Het wordt dan ook niet noodzakelijk geacht om in onderhavig bestemmingsplan een dubbelbestemming op te nemen.

## 4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

### **Doorwerking plangebied**

Het plan heeft geen invloed op Rijks- of gemeentelijke monumenten in de omgeving en ook niet op het historische dorpsgezicht van Zeeland of historische lijnstructuren. Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotoop. Wel ligt het plangebied in het cultuurhistorisch waardevolle gebied de 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand uit te sluiten.

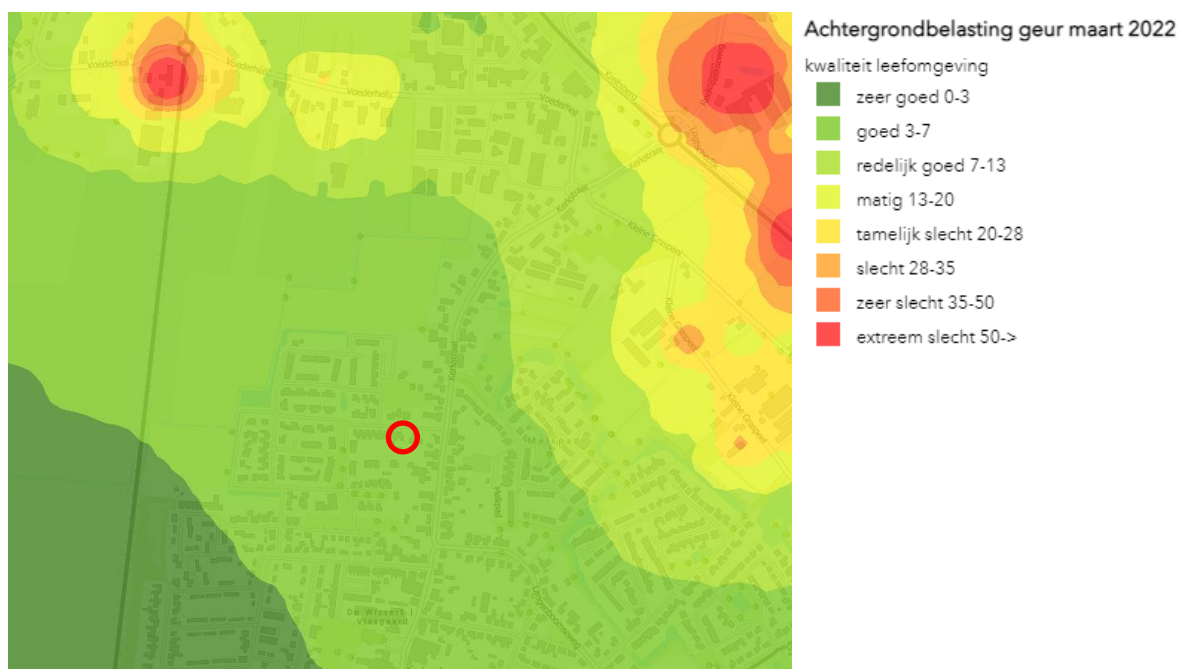
## **4.12 Geur agrarisch**

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Zeeland, rondom het plangebied zijn reeds bestaande woningen gelegen, derhalve kan verondersteld worden dat het aspect geur geen hinder veroorzaakt. In figuur 4.1 is een uitsnede van de geurkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter ( $OU_E/m^3$ ). Als bronnenbestand is een export van het bestand veehouderijen Brabant opgenomen (maart 2022). Het plangebied is rood omcirkeld. De achtergrondbelasting bedraagt 3-7  $OU_E/m^3$ . Dat komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor het planvoornemen.





Figuur 4.1 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (2022)

## 4.13 Gezondheid

### 4.13.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

#### Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Het stappenplan uit de handreiking veehouderij en volksgezondheid is doorlopen. Er wordt voldaan aan de endotoxinen richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). Op circa 1.400 meter is een geitenhouderij gelegen: Schaijkseweg 10. Hiermee is de planlocatie is gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). De locatie is eveneens gelegen binnen een afstand van 1 km van pluimveebedrijven: Reekseweg 2 (vleeskuikens) en Kleine Graspeel 9 (leghennen) (stap 5b) maar niet binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c). Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt:

*Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om*

*een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.*

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.12 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Als gevolg van het stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (stap 5a) wordt geconcludeerd dat door het bevoegd gezag advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Echter wordt in onderhavig geval een woning opgericht op gronden die reeds bestemd zijn als wonen. Ook zijn er in de huidige situatie reeds meerdere woningen veel dichterbij de geitenhouderij gelegen. Door het toevoegen van deze woning komen er geen woningen dichterbij de geitenhouderij te liggen. Het toevoegen van een woning zal er niet voor zorgen dat er meer kans is op een longontsteking. Dit omdat de bron (geiten) niet wordt geïntensiveerd als gevolg van deze ontwikkeling.

Gezien vorenstaande wordt de realisatie van de woning passend gezien op deze locatie in relatie tot de aanwezige geitenhouderij en zal deze geen negatieve gevolgen hebben voor de ontwikkeling en leefbaarheid van de wijk. Er ontstaan geen onevenredige volksgezondheidsrisico's met het toevoegen van één woning.

#### **4.13.2 Spuitzones gewasbescherming**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

#### **4.13.3 Hoogspanningslijnen**

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

### **4.14 Duurzaamheid**

De gemeente voormalige Landerd heeft het belang van duurzaam bouwen doorvertaald in de Woonvisie. De gemeente streeft naar een klimaatneutrale woningvoorraad in 2050. Het belangrijkste broeikasgas is koolstofdioxide (CO<sub>2</sub>) en daarom zijn de maatregelen die de gemeente wil nemen vooral gericht op het verminderen hiervan.

Wettelijk dienen alle nieuwbouwwoningen die op of na 1 juli 2018 worden ingediend voor een omgevingsvergunning aardgasvrij te zijn. Bovenop de wettelijke minimumeisen voor nieuwbouw let de gemeente bij de verdere ontwikkeling van zachte plannen en bij de afweging van nieuwe initiatieven op de score van het initiatief op de verschillende duurzaamheidsthema's. De woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van een zonnepanelen installatie (PV-panelen).

#### **4.16 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Met dit bestemmingsplan wordt een woning mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

##### **Doorwerking plangebied**

De voorgenomen activiteit komt niet voor als activiteit in Bijlage D van het Besluit m.e.r., aangezien de realisatie van één woning in een bestaande woonwijk niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld onder D11.2. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plichtige activiteit. Er is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

### 5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

#### *Hoofdstuk 1: inleidende regels*

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

### *Hoofdstuk 2: bestemmingsregels*

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemming is met een bestemmingsvlak op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

### *Hoofdstuk 3: algemene regels*

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: deze regels geven de procedureregels aan wanneer gebruik wordt gemaakt van een afwijkingsbevoegdheid.
- overige regels: de regels uit het parapluplan 'Wonen en Parkeren Landerd' zijn hierin verwerkt.

#### *Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels*

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

### **5.3 Bestemmingen**

In dit bestemmingsplan is slechts één enkelbestemming opgenomen, namelijk **'Wonen'**.

Bij het opstellen van de bestemming 'Wonen' is zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Repelakker'. De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor het oprichten van een levensloopbestendige patiowoning met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter en de daarbij behorende voorzieningen zoals verwoord in de regels. Voor het plangebied is een gevellijn en de bouwaanduiding 'patiowoning' opgenomen.

Gelet op de recent vastgestelde regels voor 'wonen' en 'parkeren' zijn de daarbij behorende regels in het vigerende bestemmingsplan opgenomen.

## 6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de bouw van de extra woning, de ruimtelijke procedure, bijbehorende onderzoeken en de gemeentelijke leges. De ontwikkelende partij, zal deze kosten op zich nemen.

Het betreft gronden welke in privaat eigendom zijn. Eventuele planschadeclaims zijn voor rekening van de grondeigenaar / initiatiefnemer, hiervoor is een planschadeovereenkomst getekend met de gemeente.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

#### 6.2.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van de omgevingsdialoog een brief gestuurd naar omwonenden inzake de voorgenomen bestemmingswijziging ten behoeve van het realiseren van een patiowoning, waarbij de rij bestaande patiowoningen zou worden doorgezet. Tevens is de mogelijkheid geboden om op het gemeentehuis de plannen in te zien. Vervolgens zijn er fysieke besprekingen geweest met een omwonende. Hieruit bleek dat er bezwaar was tegen het realiseren van een nieuwe patiowoning tegen de rij bestaande patiowoningen aan. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn de plannen veranderd. Zo wordt er nu een patiowoning gebouwd op de perceelgrens, maar wordt deze uitgevoerd als een gelijkvloerse woning (zonder verdieping) met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter. Dit is geborgd in de planregels van voorliggend bestemmingsplan. Zowel de omwonende als de gemeente zijn akkoord met dit gewijzigde plan.

### **6.2.2 Vooroverleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven akkoord te zijn met dit bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Brabant-Noord heeft de milieuaspecten beoordeeld en akkoord bevonden.

### **6.2.3 Inspraak**

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. De gemeente Maashorst heeft een inspraakverordening. Gezien de schaal van de ontwikkeling is de inspraakverordening niet van toepassing. Bovendien heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

### **6.2.4 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken, van donderdag 9 februari 2023 tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.



## Regels

## **Partiele herziening, Vaandriglaan 3a te Zeeland**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 5	Algemene bouwregels	16
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 7	Algemene wijzigingsregels	18
Artikel 8	Algemene procedureregels	19
Artikel 9	Overige regels	20
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>25</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26

## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan Partiele herziening, Vaandriglaan 3a te Zeeland met identificatienummer NL.IMRO.1991.BPVaandriglaan3a-VAO1 van de gemeente Maashorst.

### 1.2 Bestemmingsplan

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

### 1.3 Aanduiding

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

### 1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 Aan huis verbonden bedrijfsmatige activiteiten

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

### 1.6 Aan huis verbonden beroepsmatige activiteiten

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

### 1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 1.8 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

### 1.9 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.10 Bijgebouw**

Een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw, dat door zijn ligging, constructie of afmeting ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw.

### **1.11 Bouwen**

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

### **1.12 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.13 Bouwlaag**

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

### **1.14 Bouwperceel**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.15 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.16 Bouwvlak**

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

### **1.17 Bouwwerk**

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

### **1.18 CROW richtlijnen**

Richtlijnen opgesteld door het Nationale Kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

### **1.19 Gebouw**

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

### **1.20 Gevellijn**

De op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, waarin de voorgevel van een hoofdgebouw dient te zijn gebouwd.

### **1.21 Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### **1.22 Huishouden**

Eén, of meerdere personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn, waaronder mede wordt begrepen het inwonen door ten hoogste 2 andere personen zonder onderlinge persoonlijke verbondenheid, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

### **1.23 Levensloopbestendige woning**

een woning waarbij keuken/woonkamer/badkamer/toegang op één bouwlaag zijn gesitueerd en waarbij deze bouwlaag vanaf het maaiveld bereikbaar is.

### **1.24 Ondergronds bouwwerk**

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

### **1.25 Overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

### **1.26 Peil**

het peil wordt gelijk getrokken met de naastgelegen woningen aan de westzijde van het plangebied. Hier kan van worden afgeweken met een stedenbouwkundig aanvaardbaar ander peil.

### **1.27 Perceelsgrens**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

### **1.28 Seksinrichting**

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

### **1.29 Voorgevel**

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

### **1.30 Voorgevellijn**

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de grens van het bouwperceel.

### **1.31 Voorzieningen van algemeen nut**

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

### **1.32 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **1.33 Wooneenheid**

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

### **1.34 Woning**

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



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

### 2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.5 Afstand tot de bouwperceelsgrens

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

### 2.6 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### 2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

### 2.8 Gevellijn

Te meten vanaf de naar de weg gekeerde zijde van de aangeduide lijn.

### 2.9 Wijze van meten parkeernormen

#### 2.9.1 Berekeningsaantal

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 meter diep

Lange oprit zonder garage of carport	2	1	Oprit min. 10,0 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,3	Oprit min. 10,0 meter diep

### 2.9.2 Afronden

Bij het bepalen van de parkeernorm wordt op één decimaal nauwkeurig gerekend waarna de uitkomst wordt afgerond op hele getallen en waarbij vanaf 0,5 en hoger naar boven wordt afgerond.

### 2.9.3 Woningtype

Bij het bepalen van woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	<b>Grondgebonden</b>	<b>Appartement</b>
Goedkoop	< 110 m <sup>2</sup>	< 100 m <sup>2</sup>
Midden	110 m <sup>2</sup> - 155 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>
Duur	> 155 m <sup>2</sup>	> 125 m <sup>2</sup>

### 2.9.4 Maatvoering

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- a. bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5 m in geval van kops parkeren en 2 x 6 m bij langsparkeren bedragen;
- b. een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3, 5 x 6 m bedragen.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede tuinen/(open)erven, brandgangen, in- en uitritten;
- b. de uitoefening van aan huis gebonden beroepsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
- c. verblijfsgebied bestaande uit woonstraten, parkeervoorzieningen, rijwiel- en voetgangerspaden en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen(gebieden) en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. de bij deze doeleinden behorende erven, tuinen, terreinen, voorzieningen en bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

- a. op de in artikel 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - patiowoning' zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke aanduiding - patiowoning' dient de woning uitgevoerd te worden als een levensloopbestendige woning;
- d. het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt voor patiowoningen 75%;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven op de plankaart.

##### 3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de minimum inhoud bedraagt minimaal 300 m<sup>3</sup>;
- b. tevens gelden de volgende regels:
  1. de voorgevel dient te worden gebouwd in de aangeduide gevellijn, met dien verstande dat de voorgevellijn parallel moet lopen aan de gevellijn;
  2. op de gronden gelegen tussen de gevellijn en de aan de weg gelegen perceelsgrens, mag per woning één portaal of erker worden gebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 3,5 meter, mits de diepte niet meer bedraagt dan 50% van de afstand tussen de voorgevellijn en de weg of openbaar groen, tot een maximum van 1,2 meter.

##### 3.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel;

Maatvoeringseisen	Eis
totale maximale oppervlakte aan bijgebouwen per bouwperceel	100 m <sup>2</sup>

maximale oppervlakte vrijstaand bijgebouw	40 m <sup>2</sup>
maximale goothoogte vrijstaand bijgebouw	2,75 meter
maximale goothoogte aangebouwd bijgebouw	3,5 meter
maximale breedte aan de zijgevel aangebouwd bijgebouw	4 meter
maximale breedte aan de achtergevel aangebouwd bijgebouw	breedte hoofdgebouw
<b>Situeringseisen</b>	
minimale afstand tot voorgevelrooilijn / voorgevellijn van hoofdgebouw	3 meter
minimale afstand van vrijstaand bijgebouw tot hoofdgebouw	3 meter

- b. voor de berekening van het gezamenlijke oppervlak van bijgebouwen per bouwperceel worden aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouwen niet meegerekend die gesitueerd zijn binnen de zone, bepaald door de voorgevel van het hoofdgebouw, de denkbeeldige lijn op 13 meter uit de voorgevel van het hoofdgebouw alsmede de denkbeeldige lijnen uit de zijgevels.
- c. de totale diepte van hoofdgebouw inclusief aan de achtergevel van het hoofdgebouw verbonden bijgebouw(en) bedraagt maximaal 17 meter;

### 3.2.4 Voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van een voorziening van algemeen nut bedraagt 15 m<sup>2</sup>.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter;
- b. de maximale hoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, bedraagt 1 meter;
- c. de maximale bouwhoogte van tuinmeubilair bedraagt 3 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte van tuinmeubilair voor zover gelegen voor de gevellijn 2,5 meter bedraagt;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de maximale hoogte van bouwwerken voor zover gelegen voor de gevellijn 1 meter bedraagt;
- e. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter;
- f. de maximale bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten bedraagt 5 meter.

### 3.2.6 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werken

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden, niet zijnde bouwpercelen, gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt 4 meter, van afvalcontainers 2 meter, van kunstobjecten 7 meter, van verlichting en van overige bouwwerken 3 meter;
- b. de maximale oppervlakte van afvalcontainers bedraagt 4 m<sup>2</sup>, indien bovengronds geplaatst;
- c. ten behoeve van de aanleg van een verblijfsgebied als bedoeld in artikel 3.1 sub c mag de aangeduide gevellijn onderbroken worden.

### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de bouwhoogte en/of goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bepaald in dit artikel;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, zoals bepaald in dit artikel;
- c. de nadere eisen als bedoeld in dit artikel mogen slechts worden gesteld ter voorkoming van onevenredige aantasting in:
  1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
  3. de milieukwaliteit (waaronder begrepen o.a. archeologie, ecologie, geluid en water);
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de sociale veiligheid;
  6. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  7. het woon- en leefklimaat.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Afwijken ten behoeve hoofdgebouw voor de gevellijn

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 sub c voor de bouw van een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk voor de aangeduide gevellijn, onder de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het hoofdgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het gedeelte van het hoofdgebouw dat voor de gevellijn wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
  2. de milieukwaliteit (waaronder begrepen o.a. archeologie, ecologie, geluid en water);
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  6. het woon- en leefklimaat.

#### 3.4.2 Afwijken ten behoeve bijgebouw voor de voorgevel

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub b voor de bouw van een bijgebouw of overkapping op minder dan 3 meter van de voorgevel dan wel geheel of gedeeltelijk voor de voorgevel, onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijgebouw past wat betreft de situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;
- c. het bijgebouw is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel vormt met de voorgevel respectievelijk zijgevel van het hoofdgebouw één geheel;
- d. de maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 20 m<sup>2</sup>;
- e. de maximale goothoogte van het bijgebouw bedraagt 3 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat voor de gevellijn wordt gebouwd mag geen (geheel of nagenoeg) gesloten wanden hebben;
- g. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
2. de milieukwaliteit (waaronder begrepen o.a. archeologie, ecologie, geluid en water);
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
6. het woon- en leefklimaat.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' zonder de realisatie en instandhouding van een levensloopbestendige woning waarbij keuken/woonkamer/badkamer/toegang op één bouwlaag is gesitueerd en dat deze bouwlaag vanaf het maaiveld bereikbaar is.
- b. de uitoefening van handel;
- c. de uitoefening van dienstverlening;
- d. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting;
- e. van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in hoofd- en bijgebouwen;
- g. het opslaan of bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- i. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- j. de opslag en verkoop van vuurwerk;
- k. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

#### *3.5.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 3.5.1 is niet van toepassing voor het zover het betreft:

- a. tijdelijke opslag van materialen, goederen en voorwerpen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemming;
- b. opslag in het kader van het normale onderhoud van de gronden.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Bedrijf aan huis*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub f voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in het hoofdbouw of een bijgebouw onder de voorwaarden dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. het gebruik waarvoor de ontheffing geldt, geen onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent in ieder geval dat:
  1. in principe geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Activiteitenbesluit tenzij het betreffende gebruik door het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
  2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
  3. het gebruik naar zijn aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming dient te zijn en geen publieksgerichte voorziening betreft;
  4. degene die de activiteiten uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige

- beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
  - e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een aan huis gebonden beroepsmatige activiteit;
  - f. geen onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur plaatsvindt;
  - g. geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend;
  - h. ten hoogste 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw met bijgebouwen ten behoeve van de aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, met een absoluut maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### 3.6.2 *Mantelzorg*

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 sub e voor het gebruik van een bijgebouw bij een reeds bestaande woning als onafhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, het geen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. gebleken dient te zijn dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan c.q. bestaande belemmeringen zijn opgeheven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen de regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
  - 2. de milieukwaliteit (waaronder begrepen o.a. archeologie, ecologie, geluid en water);
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de sociale veiligheid;
  - 5. de brandveiligheid en rampenbestrijding;
  - 6. het woon- en leefklimaat.

### 3.6.3 *Woon(zorg)initiatieven*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het toegestane gebruik van een woning, door een woon(zorg)initiatief met daarbij meerdere huishoudens toe te staan, mits:

- a. er sprake is van een maatschappelijk belang;
- b. de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de belangen van omwonenden niet onevenredig worden geschaad.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    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 5     Algemene bouwregels**

### **5.1     Ondergronds bouwen**

#### *5.1.1     Ondergrondse werken*

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

#### *5.1.2     Ondergrondse bouwwerken*

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub a en b is maximaal één niet - overdekt zwembad per (bedrijfs)woning toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 3.2.3 in acht wordt genomen;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
  4. per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt minimaal 2,60 meter en maximaal 4 meter onder peil;
- e. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

#### *5.1.3     Afwijken ten behoeve van ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.2 sub d voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

### **5.2     Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ten behoeve van de situering van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de milieusituatie;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

## Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

### 6.1 Afwijken algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de bestemmingsregels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot maximaal 40 meter, onder de volgende voorwaarden:
  1. installaties op of aan een gebouw zijn alleen toegestaan:
    - op hoge gebouwen; bij voorkeur op een plat dak en zo ver mogelijk van een dakrand, met dien verstande dat bijzondere en waardevolle gebouwen in beginsel geheel dienen te worden ontzien, zonodig in overleg met de monumentencommissie;
    - tegen gevels aan; wanneer de invloed van die installaties geen afbreuk doen aan de aanwezige kwaliteiten;
  2. losse masten met hekwerken, gebouwtjes e.d. zijn alleen toegestaan:
    - buiten de bebouwde kom en in landschappelijk minder gevoelige gebieden, langs grote verkeerswegen en dan bij voorkeur bij parkeerplaatsen, benzinstations, knooppunten, viaducten, bedrijventerreinen en horecagelegenheden;
    - binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen en sportparken.

## **Artikel 7      Algemene wijzigingsregels**

### **7.1      Wijzigen algemeen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van waterlopen, wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien waterhuishoudkundige aspecten en/of de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in dit bestemmingsplan, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in beleidsregels, indien deze beleidsregels na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

## **Artikel 8      Algemene procedureregels**

- a. Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid die onderdeel uitmaken 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.

## Artikel 9 Overige regels

### 9.1 Parkeernormen

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en / of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in lid 9.4;
- b. de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.9.4;

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

### 9.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

### 9.3 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 9.1 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in artikel 9.4.

### 9.4 Tabel

FUNCTIE	Per	bebouwde kom
<b>Wonen</b>		
Koop, huis, vrijstaand	woning	2,3
Koop, huis, twee-onder-een-kap	woning	2,2
Koop, huis, tussen/hoek	woning	2
Koop, appartement, duur	woning	2,1
Koop, appartement, midden	woning	1,9
Koop, appartement, goedkoop	woning	1,6
Huur, huis, vrije sector	woning	2

Huur, huis, sociale huur	woning	1,6
Huur, appartement, duur	woning	1,9
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	woning	1,4
Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten)	kamer	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	kamer	0,25
Serviceflat	woning	1,2
Kleine eenpersoonswoning (tiny house; meestal grondgebonden)	kamer	0,7
<b>Werken</b>		
Kantoor (zonder baliefunctie)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	100 m <sup>2</sup> bvo	3,55
Bedrijf arbeidsintensief/ bezoekersextensief (industrie, laboratorium, werkplaats)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,35
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)	100 m <sup>2</sup> bvo	1,05
Bedrijfsverzamelgebouw	100 m <sup>2</sup> bvo	1,95
<b>Winkelen en boodschappen</b>		
Buurtsupermarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	4,1
Fullservice supermarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	5,9
Grote supermarkt (XL)	100 m <sup>2</sup> bvo	8,6
Groothandel specialist (bijv. levensmiddelen, kantoorartikelen)	100 m <sup>2</sup> bvo	6,75
Groothandel algemeen	100 m <sup>2</sup> bvo	7,1
Buurt- en dorpscentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	4
Wijkcentrum (klein)	100 m <sup>2</sup> bvo	4,9
Wijkcentrum (gemiddeld)	100 m <sup>2</sup> bvo	5,5
Wijkcentrum (groot)	100 m <sup>2</sup> bvo	6,1
Stadsdeelcentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	6,8
Weekmarkt (bij klein wijk-, buurt- en dorpscentrum)	100 m <sup>2</sup> bvo	0,225
Kringloopwinkel	100 m <sup>2</sup> bvo	1,95
Bruin- en witgoedzaken	100 m <sup>2</sup> bvo	8,15
Woonwarenhuis/ woonwinkel	100 m <sup>2</sup> bvo	1,95
Woonwarenhuis (zeer groot)	100 m <sup>2</sup> bvo	5,15
Meubelboulevard/Woonboulevard	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Winkelboulevard	100 m <sup>2</sup> bvo	4,45
Outletcentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	10,4
Bouwmarkt	100 m <sup>2</sup> bvo	2,45
Tuincentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	2,65
Groencentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	2,65

<b>Sport, cultuur en ontspanning</b>		
Bibliotheek	100 m <sup>2</sup> bvo	1,15
Museum	100 m <sup>2</sup> bvo	1,1
Bioscoop	100 m <sup>2</sup> bvo	11,2
Filmtheater/filmhuis	100 m <sup>2</sup> bvo	7,9
Theater/schouwburg	100 m <sup>2</sup> bvo	9,8
Musicaltheater	100 m <sup>2</sup> bvo	4
Casino	100 m <sup>2</sup> bvo	6,5
Bowlingcentrum	Bowlingbaan	2,8
Biljart/snookercentrum	tafel	1,35
Dansstudio	100 m <sup>2</sup> bvo	5,5
Fitnessstudio/Sportschool	100 m <sup>2</sup> bvo	4,8
Fitnesscentrum	100 m <sup>2</sup> bvo	6,3
Welnesscentrum (thermen, kuurcentrum, beautycentrum)	100 m <sup>2</sup> bvo	9,3
Sauna, hammam	100 m <sup>2</sup> bvo	6,7
Sporthal	100 m <sup>2</sup> bvo	2,85
Sportzaal	100 m <sup>2</sup> bvo	2,85
Tennishal	100 m <sup>2</sup> bvo	0,5
Squashhal	100 m <sup>2</sup> bvo	2,7
Zwembad overdekt	100 m <sup>2</sup> bassin	11,5
Zwembad openlucht	100 m <sup>2</sup> bassin	12,9
Zwemparadijs	100 m <sup>2</sup> bvo	4
Sportveld	Hectare netto terrein	20
Stadion	Zitplaats	0,12
Kunstijsbaan (kleiner dan 400 meter)	100 m <sup>2</sup> bvo	1,85
Kunstijsbaan (400 meter)	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Ski- en snowboardhal	100 m <sup>2</sup> bvo	2,55
Jachthaven	Ligplaats	0,6
Golfoefencentrum	Centrum	51,1
Golfbaan (18 holes)	18 holes, 60ha	96
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), gemiddeld en kleiner	100 m <sup>2</sup> bvo	4,7
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), groot	100 m <sup>2</sup> bvo	5,6
Indoorspeeltuin (kinderspeelhal), zeer groot	100 m <sup>2</sup> bvo	5,9
Kinderboerderij (stadsboerderij)	Gemiddelde boerderij	4,7
Manege (paardenhouderij)	Box	0,4
Dierenpark	Ha. Netto terrein	8
Attractie- en pretpark	Ha. Netto terrein	8

Volkstuin	10 tuinen	1,35
Plantentuin (botanische tuin)	Gemiddelde tuin	10,5
<b>Horeca en (verblijfs)recreatie</b>		
Camping (kampeerterrein)	Standplaats	1,2
Bungalowpark (huisjescomplex)	Bungalow	1,7
1* hotel	10 kamers	2,5
2* hotel	10 kamers	4,25
3* hotel	10 kamers	5,2
4* hotel	10 kamers	7,5
5* hotel	10 kamers	11
Café/bar/cafetaria	100 m <sup>2</sup> bvo	7
Restaurant (incl. fastfoodrestaurant)	100 m <sup>2</sup> bvo	15
Discotheek	100 m <sup>2</sup> bvo	20,9
Evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw	100 m <sup>2</sup> bvo	8,5
<b>Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen</b>		
Huisartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	3,25
Apotheek	Apotheek	3,35
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	Behandelkamer	1,95
Consultatiebureau	Behandelkamer	2,05
Consultatiebureau voor ouderen	Behandelkamer	2
Tandartsenpraktijk (-centrum)	Behandelkamer	2,55
Gezondheidscentrum	Behandelkamer	2,45
Ziekenhuis	100 m <sup>2</sup> bvo	1,9
Crematorium	(deels) gelijktijdige plechtigheid	30,1
Begraafplaats	(deels) gelijktijdige plechtigheid	31,6
Penitentiaire inrichting	10 cellen	3,25
Religiegebouw	Zitplaats	0,15
Verpleeg- en verzorgingstehuis	Wooneenheid	0,6
<b>Onderwijs</b>		
Kinderdagverblijf (crèche)	100 m <sup>2</sup> bvo	1,4 + x
Basisonderwijs	Leslokaal	0,75 + x
Middelbare school	100 leerlingen	4,9
ROC	100 leerlingen	5,9
Avondonderwijs	10 studenten	6,8

## 9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het veranderen van de:



- a. gebiedsbegrenzing 'buitengebied' naar 'bebouwde kom';
- b. functies en / of normen in de tabel in het vorige lid;

waarbij het wijzigingsplan voorzien wordt van een goede ruimtelijke motivering waaruit de noodzaak en gevolgen voor de wijziging worden toegelicht.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

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

#### 10.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Partiele herziening, Vaandriglaan 3a te Zeeland'.

