

Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2

Inhoudsopgave

Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	10
2.1 Nationaal beleid	10
2.2 Provinciaal beleid	12
2.3 Gemeentelijk beleid	17
2.4 Conclusies	21
Hoofdstuk 3 Huidige situatie	22
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Programma	23
4.3 Stedenbouwkundig plan	23
4.4 Beeldkwaliteit	27
Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten	29
5.1 Bodemkwaliteit	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	30
5.3 Natuurwaarden	32
5.4 Waterparagraaf	41
5.5 Verkeer	42
5.6 Geluid	42
5.7 Luchtkwaliteit	43
5.8 Externe veiligheid	44
5.9 Bedrijven en Milieuzonering	45
5.10 Geur	46
5.11 Leidingen	46
5.12 Vormvrije MER-beoordeling	46
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	48
6.1 Planregels	48
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	52
7.1 Handhaving	52
7.2 Economische uitvoerbaarheid	52
Hoofdstuk 8 Procedure	53
8.1 Inspraak en vooroverleg	53
8.2 Vaststelling	53
8.3 Beroep	53

Bijlagen toelichting (externe bijlagen)

Bijlage 1	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 2	Aanvullend verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3	Verkennend archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Onderzoek natuurcompensatie
Bijlage 6	Onderzoek waterhuishouding
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg
Bijlage 9	Nota van beantwoording zienswijzen

Regels		55
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	56
Artikel 1	Begrippen	56
Artikel 2	Wijze van meten	60
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	61
Artikel 3	Bos	61
Artikel 4	Groen	63
Artikel 5	Natuur	64
Artikel 6	Verkeer	66
Artikel 7	Wonen	67
Artikel 8	Leiding - Hoogspanningsverbinding	72
Artikel 9	Waarde - Archeologie 4	74
Artikel 10	Waarde - Archeologie 5	77
Artikel 11	Waarde - Hydrologie	80
Hoofdstuk 3	Algemene regels	81
Artikel 12	Anti-dubbeltelregel	81
Artikel 13	Algemene bouwregels	81
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	82
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	82
Artikel 16	Algemene afwijkingsregels	82
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	83
Artikel 17	Overgangsrecht	83
Artikel 18	Slotregel	83

Vaststellingsbesluit

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Waalre heeft in de periode tot 2030 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouwtaak. Reeds in het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost-Brabant en de oude gemeentelijk structuurplannen werd Waalre-Noord benoemd als één van de uitbreidingslocaties voor deze woningbouw.

Met als vertrekpunt een Nota van Uitgangspunten, is in juni 2007 de Gebiedsvisie Waalre-Noord door de gemeente Waalre vastgesteld. Het betreft een gebiedsvisie die ruimte biedt aan een woonwijk van in totaal circa 600 woningen met daaromheen een aantrekkelijk en kwalitatief uitloop gebied. Waterplas De Meeris en de natuur eromheen hebben een belangrijke functie in de nieuwe wijk. De voormalige stortplaats aan de Broekweg wordt een park met daarin een appartementencomplex aan het water. De woonwijk Waalre Noord kenmerkt zich door het dorps karakter, met gevarieerde woningbouw en een ruime opzet van de wijk met groen en speeltuintjes. De wijk sluit aan op de dorpskern van Waalre met voorzieningen als basisscholen, winkels en een sportpark. Waalre Noord is goed bereikbaar vanaf de snelwegen A2 en A67 en ligt op fietsafstand van de High Tech Campus in Eindhoven, het Maxima Medisch Centrum en ASML in Veldhoven.



Ligging Heistraat Noord Fase 2

Inmiddels zijn de eerste deelfasen gerealiseerd. In juni 2015 heeft de gemeenteraad opdracht gegeven om de ontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2 op te starten. Deze nieuwe fase is het volgende woongebied van Waalre Noord aan waterplas De Meeris. Het vormt aan de waterkant de afronding van Waalre Noord. In de Gebiedsvisie Waalre Noord is Heistraat Noord Fase 2 circa 100 meter in waterplas De Meeris getekend. De gemeenteraad heeft in juni 2015 dit visieonderdeel laten vervallen. Dit geldt ook voor grootschalige ontwikkelingen van gestapelde woningen in het bos. Een en ander is vervolgens vertaald in een stedenbouwkundig plan voor Heistraat Noord fase 2 dat voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Het vigerende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling van deze fase nog niet toe. Om de realisatie van deze fase ook planologisch-juridisch mogelijk te maken, is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dit bestemmingsplan omvat de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de gewenste ruimtelijke ingreep.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

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

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' zoals deze op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Waalre. Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft binnen dit geldende bestemmingsplan hoofdzakelijk de Bestemming 'Bos'. Het deel waterplas is bestemd als 'Water'. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Over het plangebied zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 **Beleidskaders**

Dit hoofdstuk beschrijft het relevante beleid voor dit bestemmingsplan.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. De structuurvisie gaat uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Dit betekent dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. De structuurvisie is juridisch vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie 2.1.2.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. In het Barro, ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 15 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen: mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, waddenzee en waddengebied, defensie, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte), veiligheid rond rijksvaarwegen, verstedelijking in het IJsselmeer, toekomstige rivierverruiming van de Maastakken. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Binnen het plangebied zijn geen nationale belangen aan de orde.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Barro opgenomen, alsmede als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De 'ladder voor duurzame verstedelijking' heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen. De ladder bestaat uit drie treden (de 3 B's):

1. **Behoefte:** voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. **Binnen- of buitenstedelijk:** indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. **Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten:** indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

In het kader van de duurzame ladder wordt ten aanzien van de definitie van bestaand stedelijk gebied de definitie uit de Bro gehanteerd: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur." Volgens de nota van toelichting bij artikel 3.1.6, tweede lid, aanhef en onder b, van het Bro moet worden bekeken of door het benutten van leegstaande verstedelijkingsruimte in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte. Zoals ook volgt uit onder andere de uitspraak met het nummer 201303578/1/R4 kunnen naar het oordeel van de Raad van State planologische mogelijkheden waarvan nog geen gebruik is gemaakt, als leegstaande verstedelijkingsruimte worden aangemerkt.

Met dit plan wordt de realisatie van maximaal 40 woningen mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking kan worden gesteld dat het voorliggende plan voorziet in de realisatie van een woningbouwlocatie en daarmee sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden (Regionale Agenda Wonen, 16 december 2015). De gemeente Waalre heeft hierin conform het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte.

In 2017 worden nieuwe afspraken gepresenteerd die meer recht doen aan de actuele woningbehoefte in het Stedelijk Gebied. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals deze door de provincie is berekend. In de regionale afspraken mag de gemeente Waalre op basis van de prognose 495 woningen bouwen in de periode 2015 tot en met 2024 (excl. sloop - nieuwbouw) voor de lokale behoefte. Deze aantallen zijn nog niet in harde plancapaciteit opgenomen. De realisatie van 40 nieuwe woningen is dan ook passend binnen de regionale afspraken.

Ten aanzien van de tweede trede kan worden gesteld dat de ontwikkeling aansluitend aan bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd, op gronden die in de provinciale Verordening Ruimte als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn aangewezen. Aangezien er op dit moment onvoldoende (grotere) inbreidingslocaties, herstructureringslocaties en/ of intensiveringslocaties beschikbaar meer zijn binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Waalre, is het van belang, om aan de hiervoor aangetoonde woningbouwbehoefte te kunnen voldoen, om dit woongebied te realiseren. Dit bestemmingsplangebied is onderdeel van de grotere woningbouwlocatie Waalre Noord, waar conform de in 2007 vastgestelde totaalvisie in totaal circa 600 woningen worden gerealiseerd. Het woningbouwgebied wordt ontsloten via de bestaande infrastructuur, waarbij de Heistraat nabij het plangebied daarvoor wordt opgewaardeerd.

De ontwikkeling van het deelgebied voldoet aan de uitgangspunten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

2.1.4 Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Verordening ruimte

Inleiding

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014 en laatstelijk gewijzigd op 15 juli 2015. Gemeenten en waterschappen kunnen het hele jaar verzoeken tot kaartaanpassing indien bij Gedeputeerde Staten. Sluitingsdatum is 1 januari van elk jaar. Verzoeken die voor deze datum zijn binnengekomen zullen worden meegenomen in de herzieningsprocedure welke in het daarop volgende jaar wordt doorlopen. De laatste herzieningen zijn doorgevoerd en weergegeven in de geconsolideerde versie van de Verordening d.d. 1 januari 2017.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 5: Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is in het Natuur Netwerk Brabant (NNB) gelegen. Het NNB is de huidige benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ter bescherming van de NNB zijn in de Verordening Ruimte regels opgenomen:

1. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant:
 - a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
 - c. bepaalt dat zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.
2. Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.
3. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan bepalen dat het oprichten van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b, of het recreatieve medegebruik daarvan, zijn toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant.
4. Artikel 3.3, tweede lid (nieuwvestiging), is niet van toepassing.
5. In afwijking van het eerste lid, onder c, stelt de gemeenteraad binnen negen maanden een bestemmingsplan vast waarbij een natuurbestemming wordt aangewezen als de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd op grond van een verplichting van Gedeputeerde Staten of van een waterschapsbestuur.
6. Een bestemmingsplan dat is gelegen buiten het Natuur Netwerk Brabant en dat leidt tot een aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant door verstoring, strekt ertoe dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd overeenkomstig artikel 5.6 (compensatieregels).



Uitsnede Themakaart Natuur en landschap

Vervolgens is een aantal mogelijkheden opgenomen om de begrenzing van de EHS te wijzigen:

- Wijziging van de begrenzing om ecologische redenen
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing nee-tenzij principe
- Wijziging van de begrenzing op verzoek met toepassing van de saldobenadering
- Wijziging van de begrenzing op verzoek bij kleinschalige ingrepen

De op grond van de verordening verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door fysieke of financiële compensatie.

Beoordeling

Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling moet natuur worden gecompenseerd. Compensatie in het kader van dit bestemmingsplan vindt plaats binnen de integrale gebiedsontwikkeling “Dommeldal de Hogt”. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling conform de Gebiedsvisie Waalre Noord (zie 2.3.4 Gebiedsvisie Waalre - Noord) . De integrale gebiedsontwikkeling “Dommeldal de Hogt” voorziet in de transformatie van het buitengebied rondom verkeersknooppunt 'de Hogt'. Doelen van het project zijn de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), landbouwkundige structuurverbetering en verbetering van de recreatieve structuur. Aanvullend wordt met het integraal gebiedsplan Dommeldal de Hogt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Daarnaast wordt beoogd het toevoegen van meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied door het leefgebied te vergroten van specifieke soorten die in het gebied voorkomen zoals de levendbarende hagedis. De natuurcompensatie van dit bestemmingsplan is onder meer voorzien binnen deze beoogde ecologische verbinding. De percelen waarop deze natuurcompensatie is voorzien zijn volledig in handen van de gemeente Waalre. Hier kan op korte termijn over worden beschikt en tot aanleg worden overgegaan.

Om de woningbouw mogelijk te maken moet het NNB worden verwijderd en elders worden gecompenseerd, alsmede moet de begrenzing van het NNB worden gewijzigd. Hiertoe is een natuurcompensatieplan opgesteld, zie 5.3.2. Op de verbeelding en in de regels van dit

bestemmingsplan zijn de specifieke plaats waar deze compensatie zal plaatsvinden en de wijze waarop vastgelegd. Aanvullend zal door middel van gebiedsaanduidingen op de verbeelding worden aangegeven waar NNB wordt verwijderd (door de aanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen NNB') en waar natuurcompensatie zal plaatsvinden (door de aanduiding 'overig – in Verordening ruimte toe te voegen NNB'). Tevens zal de gemeente conform artikel 5.4 van de Verordening Ruimte een verzoek indienen tot aanpassing van het NNB met toepassing van de saldobenadering. De procedure voor het wijzigen van begrenzing van het NNB staat omschreven in artikel 36.5 van de Verordening.

Hoofdstuk 4: Aanduidingen

Artikel 8.1: Stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 gelegen in het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In gebieden die zijn aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is een stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden hebben betrekking op de volgende aspecten:

- de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.



Uitsnede Themakaart Stedelijke ontwikkeling

Beoordeling

De ontwikkeling van de woonlocatie vindt aansluitend plaats aan het bestaande stedelijke gebied van Waalre. De ontwikkeling van het plan maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van Waalre-Noord, zoals onder andere is opgenomen in de gemeentelijke Structuurvisie en na een zorgvuldig proces tot stand is gekomen.

Aangezien er op dit moment onvoldoende inbreidingslocaties, herstructureringslocaties en/of intensiveringslocaties beschikbaar meer zijn binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern

Waalre, komt het zoekgebied voor verstedelijking in aanmerking voor het invullen van de verstedelijkingsbehoefte voor Waalre, waarbij ook wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling, (zie ook 2.3.4 Gebiedsvisie Waalre - Noord). De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld.

Artikel 17: Boringsvrije zone

Ter plaatse van het plangebied is tevens de aanduiding 'Boringsvrije zone' opgenomen. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Boringsvrije zone' mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. In deze artikelen worden de gebieden aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening'. De regeling in deze verordening is aanvullend op de regeling in de Provinciale Milieuverordening (PMV) en richt zich specifiek op de regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd.

Beoordeling

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

In de Verordening ruimte van de provincie is alleen de volgende zinsnede opgenomen met betrekking tot de boringsvrije zone. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een boringsvrije zone strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Daarmee valt men voor de verdere werking terug op de PMV.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat hier om vier aspecten:

- a. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
Uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Ook dient te worden voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- b. Gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving.
In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheid.
- c. Passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving.
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. Afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 40 nieuwe woningen. De woningen vormen een belangrijke invulling van de vraag naar woningen binnen de gemeente Waalre. De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om de woningen binnen het bestaande stedelijke gebied te ontwikkelen. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik wordt daarnaast opgemerkt dat voor de ontsluiting van de woonlocatie voor een belangrijk deel gebruikt wordt gemaakt van de bestaande wegenstructuur.

In dit artikel van de Verordening ruimte 2014 wordt eveneens verwezen naar het verplicht toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is, hiervoor onder 'Nationaal beleid' reeds getoetst.

Hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan geeft een beschrijving van woningbouwontwikkeling in relatie tot de omgeving van het plangebied. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in de stedenbouwkundige opzet en de inrichting van het woongebied.

Hoofdstuk 5 van het bestemmingsplan gaat in op de planeffecten van de ontwikkelingen. De consequenties voor de waterhuishouding, flora en fauna, bodem, cultuurhistorie en archeologie zijn onderzocht en beschreven in dit hoofdstuk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.

De woonlocatie Heistraat Noord Fase 2 heeft een relatief geringe omvang. De locatie is duidelijk ingekaderd door bestaande elementen in de directe omgeving: de weg Heistraat, de waterplas en de opgaande (bos)beplanting. Met de verschillende woningtypes en bouwvormen wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving en is het plan passend in de gebiedsvisie voor Waalre Noord.

Het onderhavige plan draagt bij aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en is hiermee passend in het provinciale beleid.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.2 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaalt dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd, het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld, indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd.

Beoordeling

De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre-Noord landschappelijk ingepast, waarbij natuurcompensatie plaatsvindt in de landschapszone Dommeldal - De Hogt aan de noordzijde van waterplas De Meeris. Deze zone valt samen met de Groenblauwe mantel conform het provinciaal beleid. Het gaat hierbij om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap belangrijke identiteitsdragers vormen en een hoogwaardig woonmilieu wordt gerealiseerd. Tevens vindt in dit gebied de benodigde natuurcompensatie van het NNB plaats (zie hieronder en 5.3 Natuurwaarden).

Ook de verschillende deelgebieden in Waalre Noord worden landschappelijk ingebed, waardoor natuur en landschap wordt geïntegreerd met de woonomgeving. De groenstructuur in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan bestaat uit boombeplanting die het lint (Heistraat) en de groene zone langs het water begeleidt. Het deelplan wordt verder geleed door een centrale (groene) ruimte die de Heistraat met de waterplas verbindt.

Om deze landschappelijke verbetering ook financieel te borgen is een gemeentelijk landschapsfonds opgericht. Hierin zal de gemeente een bedrag gelijk aan 1% van de (gemiddelde) gronduitgifteprijs van de gronden met de bestemming "Wonen" storten, waarmee de realisatie kan worden bekostigd.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Waalre

Op 17 september 2013 is de structuurvisie 'Focus op Waalre' door de gemeenteraad van Waalre vastgesteld. De visie schrijft vanuit de bestaande situatie naar een wensbeeld. De gemeente maakt onderscheid in beleid voor gebieden en beleid per thema. Voor dit plan is het beleid voor wonen en woonomgeving relevant. Op het gebied van wonen en woonomgeving zet Waalre zich extra in voor:

1. Hoogwaardig en aantrekkelijk, groen wonen met stedelijkheid binnen handbereik;
2. Inspelen op regionale vraag, op zoek naar de niches voor de regio. Eigen behoefte en regionale opvang gaan hand-in-hand;
3. Inspelen op innovatieve technieken, mogelijkheden & behoeften in het wonen en inzetten op duurzaamheid.

Het plangebied is gelegen in de legenda-eenheid 'Zoekruimte woningbouw'. De gemeente Waalre heeft een woningbouwopgave. Momenteel heeft de gemeente, ondanks de afnemende bevolkingsgroei, nog een zoekopgave voor nieuwe ruimte voor woningbouw. Deze legenda-eenheid omvat de grotere woningbouwgebieden / zoekgebieden voor woningbouw, waar ook op de langere termijn nog woningen gerealiseerd kunnen worden: Ekenrooi-Zuid, Waalre-Noord / De Meeris en het gebied de Heuvel e.o.. De kleinere woningbouwlocaties vallen hier niet onder. Daarnaast ziet de gemeente op de lange termijn, ook kleinschalige, clustervormige woningbouw mogelijkheden aan de westrand van de kern Waalre, goed ingepast in het landschap en aanhakend op bestaande infrastructuur.

Op deze spelende trends wil de gemeente inspelen middels de hoofdbeleidskeuzen zoals verankerd in deze structuurvisie. De hoofdlijnen van de toekomstvisie Waalre en rode draad thema wonen betreffen:

- a. Behoud van het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
- b. Ruimte geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen;
- c. Benutten van de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- d. Door zijn kwaliteiten en door de regionale betrokkenheid versterken van het vitale en dynamische karakter van Waalre;
- e. Het optimaal gestalte geven aan een aanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt;
- f. Er is sprake van één gemeentelijke woningmarkt.

Het uitgangspunt is dat in principe iedere inwoner van de gemeente Waalre in staat moet zijn om binnen de gemeente een passende woning te vinden. Van belang hierbij zijn het type woning, de betaalbaarheid van de woning en de bereikbaarheid en aanwezigheid van voorzieningen nabij de woning. Gezien de trends én de huidige situatie op de woningmarkt legt de gemeente kwalitatief de prioriteit bij:

- Woningen voor onder andere starters en senioren, met name ook in de betaalbare categorie. Hierdoor worden huishoudens die in de gemeente Waalre willen wonen voor de gemeente behouden. De huidige marktsituatie met zeer beperkte doorstroom vraagt om extra aandacht voor deze doelgroep. Doorstroming in de bestaande voorraad is van groot belang voor deze groep, in de huidige marktsituatie zit hierin echter weinig beweging. Dit betekent een accent in nieuwbouw in de betaalbare categorie. Waarbij ook een belangrijke rol voor de huursector wordt gesignaleerd.
- Afstemming van de woningvoorraad op het groeiende aandeel ouderen. Waarbij enerzijds aandacht is voor de behoefte om zo lang mogelijk in het eigen huis te wonen en anderzijds voor beperking van de (zorg)kosten. Alleen wanneer men echt niet anders kan, verhuizen senioren naar een zorginstelling of een specifiek complex met ouderenhuisvesting.
- Een toenemend aandeel éénpersoonshuishoudens stelt ook eisen aan de woningen. Onderscheid moet gemaakt worden tussen de oudere éénpersoonshuishoudens, die veelal alleen achterblijven in een gezinswoning én de startende éénpersoonshuishoudens, welke vooral behoefte hebben aan een betaalbare woning nabij centrumvoorzieningen, waardoor betaalbare (huur)appartementen ook deze doelgroep zeker aantrekkelijk zijn.

- Maar daarnaast wil de gemeente zich ook richten op de jongere zorgvragers, statushouders en 'pardonners', doorstromers en kenniswerkers. Aan de ene kant wil de gemeente daarmee woningzoekenden ondersteunen die minder makkelijk op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Anderzijds constateert de gemeente dat de middenklasse in het woningaanbod relatief zwak vertegenwoordigd is, waardoor de doorstroming wordt belemmerd. Daarom zet zij ook in op doorstromers en kenniswerkers die in de regio hun arbeidsplaats hebben en een groene woonomgeving zoeken.

De gemeente Waalre ziet voor de periode tot 2030 een flinke woningbouwtaakstelling op zich af komen (de eigen behoefte plus mogelijk nog enkele honderden woningen voor de regio). Over de regionale behoefte voor toekomstige woningbouw worden momenteel nieuwe afspraken gemaakt in regio-verband. Binnen de kwantitatieve taakstelling kan een kwalitatieve verdeling worden onderscheiden naar sociale huur, sociale koop, middeldure koop en dure koop. Om aan deze vraag te voldoen is er in de gemeente Waalre een divers aanbod van woningbouwlocaties.

Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de kwalitatieve (en kwantitatieve) behoefte naar duurzame, aantrekkelijke woonlocaties. Met het plan wordt invulling gegeven aan de regionale en lokale vraag.

2.3.2 Woonvisie 2013

Het thema wonen heeft betrekking op het wonen in de dorpen én in het buitengebied. Het beleid voor het thema wonen is verankerd in de 'Woonvisie regio Eindhoven' en de gemeentelijke 'Woonvisie 2013, Voor nu en straks'. In deze woonvisie staan de volgende uitgangspunten centraal:

- behoud het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente; geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen;
- benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio; versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio;
- geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt;
- geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie;
- bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden; werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is en geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad.

In het voorliggende plan wordt aangesloten bij de uitgangspunten van de woonvisie. De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre-Noord landschappelijk ingepast, waarbij natuurcompensatie plaatsvindt in de landschapszone Dommeldal - De Hogt aan de noordzijde van dit gebied (langs de A2). Het gaat hierbij om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap belangrijke identiteitsdragers vormen en een hoogwaardig woonmilieu wordt gerealiseerd. Naast sociale woningbouw wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat de woningvoorraad meer in evenwicht moet worden gebracht door de realisatie van diverse woningtypen.

2.3.3 Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Waalre

De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. De regionale brandweer heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Waalre. In de beleidsregels wordt aangegeven hoe om te gaan met de bereikbaarheid en blusvoorziening in de gemeente. Aan de hand van deze beleidsregels kan door iedereen in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening gehouden worden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

De beleidsregels bevatten de eisen welke gesteld kunnen worden aan een goede bereikbaarheid. In de beleidsregels is een onderscheid gemaakt in het openbare wegennet, het eigen terrein rondom een object, de bereikbaarheid bij evenementen en de bereikbaarheid bij (bouw)werkzaamheden.

2.3.4 Gebiedsvisie Waalre - Noord

De Gebiedsvisie Waalre-Noord is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar ruimte is voor andere functies, waaronder natuur. De gebiedsvisie is in samenwerking met diverse partijen opgesteld, waaronder milieuwerkgroepen en de provincie.

Met Waalre-Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de Gebiedsvisie.

Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied de Meeris. Dit deelgebied ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk- biedt ruimte aan circa 400 woningen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies en gedifferentieerde woningbouw: wonen aan een nieuw plein, wonen aan groene ruimtes, wonen in het bos en wonen aan het water. Het dorpsse wonen krijgt in dit deelgebied inhoud door voornamelijk grondgebonden woningen, een mix van woningtypen/ -klassen, waar mogelijk behouden van beeldbepalende bestaande bebouwing, verspringende rooilijnen, beperkte rechtstanden, behoud van bestaand groen en de introductie van een aantal (groene) pleintjes/ intieme plekken.



Uitsnede functiekaart Gebiedsvisie Waalre-Noord met globale aanduiding plangebied

Door uitvoering van de gebiedsvisie wordt het agrarisch gebied ten noorden van de kern getransformeerd naar een gebied waar wonen, natuur en recreatie een plek krijgen. Door hierbij te investeren in het landschap, zowel in als rondom de woonbuurten, vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Een nieuw uitloopgebied van de kern wordt gecreëerd dat door deze totaalontwikkeling beter toegankelijk en dus beleefbaarder wordt.

Wonen aan het water

Veel van de woonclusters grenzen aan het water. De oriëntatie van de bebouwing aan deze zijde van de plas is gericht op het water, waardoor uitstekende kansen ontstaan voor een watergebonden woonmilieu. Door het verlengen van één van de woonclusters ontstaat een (schier)eiland. Op de kop van dit schiereiland, zijnde een markant punt, is een stedenbouwkundig accent gewenst (gesymboliseerd door de vuurtoren). Dit accent staat symbool om van deze plek iets bijzonders te maken, dat optimaal de kwaliteit van het water en wonen benut. Dit kan in de vorm van een bijzonder wooncomplex.

In de hoofdopzet wordt de noord-zuid georiënteerde verkaveling vanuit het deelgebied 'Wonen aan het groen' ten zuidoosten van de Heistraat doorgezet tot aan de waterplas. Hierdoor ontstaat ook een optimale aanhaking op de bestaande dorpsrand. Er is op deze manier sprake van een zachte 'confrontatie' tussen bestaande en nieuwe bebouwing en er ontstaan aantrekkelijke en directe routes voor het langzaam verkeer tussen de plas en Waalre-dorp. De groenstructuur in combinatie met overwegend grondgebonden woningen haken aan op de dorps kwaliteit van Waalre. Het bestaande

groen wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Compensatie van bomen die als gevolg van deze ingreep moeten verdwijnen, is noodzakelijk.

In de Gebiedsvisie Waalre Noord is Heistraat Noord Fase 2 circa 100 meter in waterplas De Meeris getekend. De gemeenteraad heeft in juni 2015 dit visieonderdeel laten vervallen, het ter plaatse bebouwen van de waterplas is niet meer aan de orde. Het stedenbouwkundige accent is als planonderdeel wel behouden gebleven, maar dan als onderdeel van het woongebied in de vorm van een markant woongebouw om het einde van de bebouwing langs de plas te markeren.

2.4 Conclusies

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

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

Het plangebied van Waalre-Noord ligt in zijn geheel tussen de ringweg Eindhoven (A2/A67) en ten noorden van de kern Waalre. Het plangebied van Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2 is gelegen tussen de Heistraat en de Waterplas, en ten (noord)westen van het gerealiseerd deelgebied Heistraat Noord Bosvilla's (HNB). Momenteel is het plangebied in gebruik als bosgebied. De zuidoostelijk gelegen Heistraat is onverhard, langs de Heistraat is tevens een verharde langzaam verkeersverbinding gesitueerd.



Bestaande situatie Waalre Noord fase 1 (waterwoningen)



Bestaande situatie plangebied

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Aan de noordzijde van Waalre is de nieuwe woonwijk Waalre Noord in ontwikkeling. De eerste fase is al jaren bewoond en nu is ook de fase Heistraat Noord & Winterbleeck zo goed als afgerond. De volgende stap is de ontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2. Deze fase beëindigt de woonwijk Waalre Noord aan de waterkant. Het is van belang dat de buurt aansluit op de wijk Waalre Noord alsook op de dorps sfeer van Waalre. Hiertoe is een integraal plan opgesteld voor zowel de stedenbouw, de inrichting van de openbare ruimte als beeldkwaliteitsaspecten voor de architectuur.

De Gebiedsvisie Waalre Noord uit 2007 vormt het uitgangspunt voor deze ontwikkeling. In de Gebiedsvisie Waalre-Noord is de gemeentelijke ambitie, dit woningbouwgebied ruimtelijk vertaald. De Gebiedsvisie is opgesteld als een planconcept, het is geen stedenbouwkundig plan, maar een indicatie van hoe Waalre-Noord vorm krijgt. Het planconcept voor Waalre-Noord kenmerkt zich op hoofdlijnen door 3 uitgangspunten:

1. Respect voor de ondergrond (investeren in natuur en landschap, relatief beperkte woningbouwontwikkeling westelijk van Onze Lieve Vrouwedijk, verbeteren en inzet waterkwaliteit Gat van Waalre voor wonen, behoud en versterking bestaand bos oostzijde);
2. Nieuw wonen (dorps wonen met toegevoegde waarde, Waalres wonen in het bos, herkenbaar wonen in het landschap);
3. Leefbaarheid (passende verkeersstructuur, optimale langzaam verkeersverbindingen, groene afscherming richting A2-zone, bijzondere elementen ter versterking identiteit Waalre-Noord, ruimte voor alle beoogde doelgroepen van bevolking).

4.2 Programma

Onderstaand volgt een planbeschrijving op hoofdlijnen voor de voorliggende fase. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar de toelichting van het Stedenbouwkundig en inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan (Buro Lubbers, 22 februari 2016). Het plan gaat uit van 37 woningen met de volgende categorieverdeling:

- Minimaal 38% in de goedkope (sociale) sector (regionale begrippenlijst).
- Minimaal 35% in de middeldure categorie (tot max. € 350.000,-).
- Maximaal 27% in de dure categorie

Het aantal goedkope woningen is inclusief een kleinschalig huurcomplex in de sociale sector van twee lagen met bewoonbare kap.

De kavelformaten zijn marktconform, zodat de beoogde categorieën ook gerealiseerd kunnen worden. Het kleinschalig huurcomplex zal zich in de Heistraat moeten voegen naar het kleinschalige karakter van het dorpslint. Er wordt gestreefd naar optimale integratie tussen sectoren en woningtypen in deze fase.

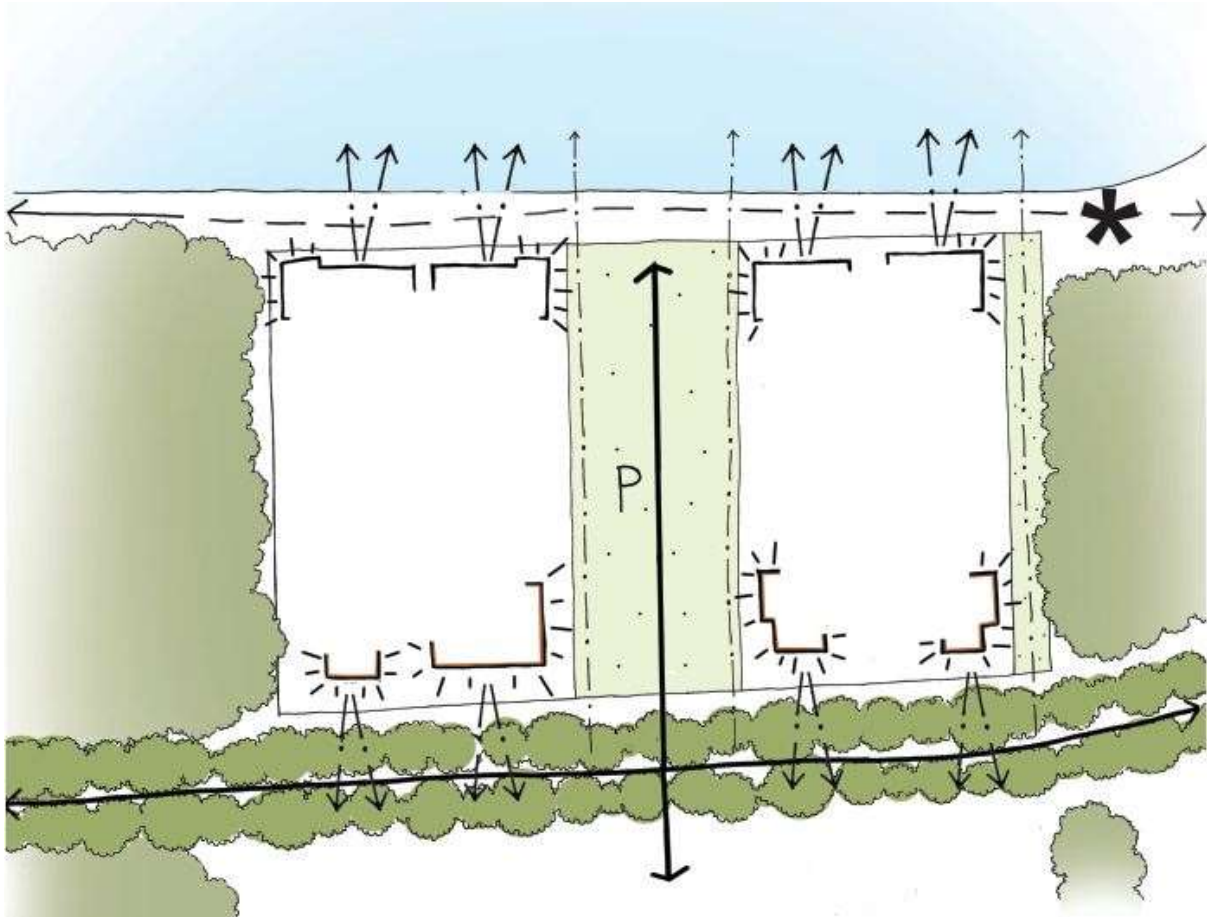
4.3 Stedenbouwkundig plan

4.3.1 Uitgangspunten

Het stedenbouwkundig plan Waalre-Noord sluit zorgvuldig en op een natuurlijke manier aan op de bestaande dorpsstructuur. Er wordt een evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand van Waalre gerealiseerd, met respect voor de aanwezig waarden. De aanwezige kwaliteiten van het gebied zoals de aangrenzende plas en de bosrijke oostzijde zijn richtinggevend voor het plan. Voor de planvorming gelden dan ook de volgende uitgangspunten:

- Sterk bosrijk karakter.
- Zoveel mogelijk handhaven van de beplanting langs de Heistraat.
- Het dorps lint aan de Heistraat doorzetten.
- Ontsluiting vanaf Heistraat d.m.v. een centrale as.

- De zichtlijn vormt de verbinding van het woongebied naar het water van De Meeris en het aangrenzende woongebied ten zuiden van het plan. De as maakt onderdeel uit van de hoofdstructuur voor autoverkeer en het groen.
- Integraal waterbeheer, bijvoorbeeld d.m.v. een wadisysteem.
- Parkeren opnemen in het groen.
- Woningen met uitzicht op het water.
- Langzaam verkeersroute langs het water doortrekken vanuit vorige fase via een informeel pad.
- Beëindiging van de bebouwing van Waalre Noord in de vorm van een bijzonder en duurzaam woongebouw aan de waterkant.



Uitgangspunten

4.3.2 Stedenbouwkundig plan

Het ontwerp voor Heistraat Noord Fase 2 krijgt een duidelijk herkenbare identiteit. Typische bosbeplanting bepaalt het karakter van de buurt. Aan de oost- en westzijde bepalen bestaande boscomplexen het beeld. De woningen aan de oostzijde kijken hier op uit. De hoofdontsluiting verloopt via een centrale as met brede, groene middenberm. Hier wordt het bos, de oorspronkelijke situatie van het plangebied, voelbaar gemaakt in de buurt. In de groene middenberm wordt gebiedseigen beplanting toegepast. Dat wil zeggen, op een niet-traditionele, maar 'bossige' manier, in verschillende maten en op verschillende afstanden van elkaar. Parkeren blijft door dit bosrijke karakter uit het zicht.



Stedenbouwkundig plan

Gebiedseigen beplanting is bovendien een duurzame keuze en creëert kansen voor een biodiverse verbinding met het bos. In het midden van de berm ligt een verlaging, waar hemelwater van de aangrenzende straten kan infiltreren. De woningen aan de centrale as profiteren van het groene uitzicht en als men de deur uitstapt is er direct zicht op het water.

De beplanting langs de Heistraat blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. De woningen aan de Heistraat voegen zich in dit historische lint. De bebouwing is kleinschalig en bestaat uit verschillende dorps typologieën. Op de hoek van de Heistraat en de centrale as ligt een kleinschalig huurcomplex. Aan de Heistraat presenteert het complex zich als een tweekapper. De lange beuk ligt aan de centrale as. De parkeerplaatsen voor het complex zijn gesitueerd in een hofje, omzoomd met hagen en gecamoufleerd door enkele forse eiken in verbrede hagen.

Aan de waterkant worden de verandawoningen doorgezet, zodat een duidelijke relatie met eerdere fasen ontstaat. Het talud wordt ingeplant met groepjes bomen, waardoor zowel een parkachtig beeld als voldoende zicht op het water gegarandeerd zijn. Langs de waterkant loopt een informeel pad, dat aan de westzijde via het boscomplex aansluit op de boulevard van fase 1 en aan de oostzijde aantakt op het zandpad rondom de plas en naar het bos.

De woningen aan de oostzijde worden ontsloten door een straat langs het bos. Vanuit de woningen is zicht op de bosrand. Parkeerplaatsen zijn subtiel ingepast in kleine, met hagen omzoomde parkeerkoffers. Aan het einde van de straat is zicht op het water. Aan de rechterzijde, tegen de bosrand, ligt het duurzaam woonobject als beëindiging van de wijk.

In het gehele plan wordt een duurzaam watersysteem toegepast. Dit houdt in dat het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Ter plaatse van de waterbuurt wordt het hemelwater (deels) oppervlakkig afgevoerd naar de plas.



Themakaartjes woningtypen (links), verkeerstructuur (midden) en parkeren (rechts)

4.3.3 Verkeer en parkeren

Het gebied wordt ontsloten op de Heistraat. Alle wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. De Heistraat zal ter plaatse van het plangebied worden ingericht met fietsuggestiestroken.

Parkeren geschiedt deels in het openbaar gebied en deels op het eigen terrein. Parkeren in de openbare ruimte vindt plaats op binnenterreinen of ingepakt door middel van haagbeplanting. Hiermee wordt voorkomen dat het 'blik' het straatbeeld domineert. Ter plaatse van het binnenterrein is het van belang dat er een kwalitatief hoogwaardige en uniforme overgang wordt gerealiseerd naar de aangrenzende tuinen.

De parkeernorm bedraagt 1,7 parkeerplaatsen per woning voor goedkope en middeldure (rij)woningen. Voor dure woningen en middeldure tweekappers geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen kavel en 0,5 in de openbare ruimte. Ten aanzien van de prijsgrenzen wordt uitgegaan van:

Prijscategorie	Prijsgrens
Goedkoop	Regionale begrippenlijst Zuidoost-Brabant
Middelduur	tot max. €350.000,-
Duur	groter of gelijk aan €350.000,-

In totaal worden 71 parkeerplaatsen gerealiseerd. Onderstaand is de berekening van de parkeerbalans weergegeven, waaruit blijkt dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. De parkeernormen worden juridisch geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

categorie	aantal won.	parkeernorm	parkeerbehoefte
goedkope huur sociale sector	10	1,7	17
goedkoop	4	1,7	6,8
middelduur	13	1,7	22,1
duur	6	2,5	15
duur (bijz. object)	4	2,5	10
totaal	37		71

Parkeerbalans

4.4 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit van het plan Waalre-Noord wordt bepaald door de combinatie van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding) wordt opgenomen waar gebouwd mag worden, welke woningtypen waar gerealiseerd mogen worden, hoeveel woningen gebouwd mogen worden, etc. Het opgestelde Beeldkwaliteitsplan (onderdeel van Stedenbouwkundig en inrichtingsplan) fungeert als welstandstoetsingskader.

Het beeldkwaliteitplan nodigt architecten uit om het stedenbouwkundig plan verder vorm en inhoud te geven. Het beeldkwaliteitplan heeft als doel:

- een samenhangende en herkenbare woonbuurt te realiseren, die aansluit op eerdere fasen, maar daar tegelijkertijd subtiel van kan verschillen;
- een goede afronding van de bebouwing aan de waterkant te maken;
- een minimum kwaliteitsniveau te verzekeren en uitnodigen tot méér.

De openbare ruimte is dragend. Het sterke groene kader brengt de verschillende typologieën en architectuuruitingen bijeen en smeedt ze tot een geheel. De hoogwaardige architectuur draagt hieraan bij. Het omliggende landschap van bos en water geldt als belangrijke inspiratiebron.

In het beeldkwaliteitsplan is het plangebied opgedeeld in verschillende deelgebieden. Binnen deze deelgebieden worden verschillende sferen nagestreefd, te weten De Meeris en Bijzonder woonobject.

De Meeris

In fase I is reeds de toon gezet voor de bouwstijl: overwegend traditioneel, afgewisseld met enkele moderne/eigentijdse woningen. De woningen in Heistraat Nood fase 2 tussen Heistraat en waterplas De Meeris zoeken aansluiting bij deze bouwstijlen. De stedenbouwkundige opzet voorziet daarom in verandawoningen aan de waterkant en dorpse lintbebouwing met o.a. op langgevelboerderijen geïnspireerde woningen aan de Heistraat. De overige typologieën (rij, vrijstaand, tweekapper) worden zoveel mogelijk gemengd door het gebied, zodat afwisseling in het straatbeeld ontstaat. Het kleinschalige wooncomplex doet zich zoveel mogelijk voor als reguliere rijwoning en zo min mogelijk als appartementencomplex. De bouwhoogte is gerelateerd aan de typologie. De verandawoningen, rijwoningen en tweekappers bestaan uit twee lagen met een (forse) kap. De interpretatie van de langgevelboerderij is één laag met een bewoonbare kap (eventueel mansardekap). De vrijstaande woningen hebben een wisselende goothoogte, waarbij minimaal 20% van de goot op de eerste woonlaag ligt.

Bijzonder woonobject

Het zoekgebied voor het bijzonder woonobject wordt bepaald door zichtlijnen. De zichtlijn over de bocht van de waterplas blijft vrij van bebouwing. De voorzijde van het bijzondere woonobject ligt maximaal 9 meter vóór de rooilijn van de verandawoningen. De oostgevel ligt maximaal 40 meter van de oostgevel van de verandawoningen. Het woonobject ligt daarmee in de zichtlijn van het pad langs de verandawoningen. De zichtlijn in het verlengde van het pad langs de waterkant en de zichtlijn van het pad ten oosten van het bijzonder woonobject tussen Heistraat en de waterplas blijven obstakelvrij. De vorm van het object is vrij, de getekende footprint is indicatief.

Het bijzonder woonobject fungeert als visuele beëindiging van de wijk en heeft daarmee een duidelijke icoonwerking op hoger schaalniveau. Om de icoonwerking te ondersteunen heeft het woonobject de vorm van een rank torentje dat uitkijkt over de plas. De brandtorens die vroeger in deze streek stonden, zijn een bron van inspiratie. Ze zijn slank, kijken uit over de omgeving en zijn veelal gemaakt van materialen uit de omgeving.

De hoogte is minimaal 1,5 keer zo groot als de breedte en lengte, teneinde een rank silhouet te verkrijgen. De maximale bouwhoogte blijft onder de hoogste boomtoppen, wat resulteert in ca. 6 bouwlagen. Het torentje bevat minimaal 4 en maximaal 5 woningen.

Het torentje heeft een rank silhouet en heldere hoofdvorm. De hoofdvorm kan zowel monolithisch zijn als bijvoorbeeld duidelijk bestaan uit gestapelde 'doosjes', mits dit leidt tot een duidelijk leesbaar volume.

Per woning is één parkeerplaats op eigen terrein voorzien. De rest van de parkeerbehoefte is gesitueerd in het openbaar gebied. Aangezien de kavel even groot is als de footprint van het gebouw, betekent dit dat de parkeerplaatsen binnen de footprint moeten worden opgelost. Het is wenselijk dat de woonfuncties pas vanaf de eerste verdieping gerealiseerd worden. De open ruimte op de begane grond kan gebruikt worden als overdekte parkeerplaats.

Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Regelgeving

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

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

5.1.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Verkennd bodemonderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy, 'Verkennd bodemonderzoek plangebied Heistraat Noord fase 2 project Waalre Noord', rapportnr. 16023127, 9 mei 2016). Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De Heistraat is verhard met puin. Vooralnog is onbekend wat de aard en aanlegperiode van het aanwezige puin is. In onderhavig onderzoek is de met puin verharde Heistraat nog niet meegenomen. Aangezien de puinweg wel onderdeel is van het te reconstrueren gebied kan het noodzakelijk zijn om de milieuhygiënische kwaliteit van het aanwezige puin vast te stellen. Econsultancy adviseert de puinlaag te onderzoeken conform de NEN 5897:2005 "Monsterneming en analyse van asbest in onbewerkt bouw- en sloopafval en recyclinggranulaat en afhankelijk van de aard aanvullend op het bouwstoffenpakket (samenstellingswaarde / uitloogproef). Door de aanwezige puinlaag is de onderliggende grond eveneens verdacht voor verontreinigingen met zware metalen en PAK.

Naast de met puinverharde Heistraat, zijn er op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden verder geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Het zintuiglijk verontreinigde monster van de bovengrond is licht verontreinigd met minerale olie en PAK. In het overige deel van de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, licht tot matig verontreinigd met cadmium en/of licht tot sterk verontreinigd met zink. In verband met het ontbreken van een lokale bron en metaalverontreinigingen in de plaatselijke grond, zijn deze metaalverontreinigingen hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er vooralsnog géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Wél adviseert Econsultancy om voorafgaand aan de herontwikkeling van de onderzoekslocatie, de bodem ter plaatse van de puinverharding te onderzoeken.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Aanvullend verkennend bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennende bodemonderzoek is een aanvullend onderzoek verricht (Econsultancy, 'Aanvullend verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in puin plangebied Heistraat-Noord fase 2 te Waalre-Noord in de gemeente Waalre, rapportnr. 16023127, 6 juni 2016). De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt:

Puin

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van (grond)werkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest (vooralsnog) geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Aangezien er echter wel een (noemenswaardig) verhoogd gehalte aan asbest is aangetoond in de sterk puinhoudende laag bij boorpunt X05 en X06 adviseert Econsultancy hier wel alert te zijn op de mogelijke aanwezigheid van asbest(nesten). Bij het visueel aantreffen van significante hoeveelheden asbestverdacht materiaal kunnen er wel aanvullende maatregelen benodigd zijn.

Bodem

De vooraf gestelde hypothese, dat de Heistraat als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingswijziging en herinrichting van de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij materialen vrijkomen, kunnen deze niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Het puinmateriaal komt in aanmerking voor hergebruik binnen het werk, echter aangezien de nul-norm voor asbest wordt overschreden is het materiaal niet geschikt om te worden verwerkt in een breker.

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

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Regelgeving

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

Onderdelen van de Monumentenwet 1988 met betrekking tot de fysieke leefomgeving, worden opgenomen in de Omgevingswet. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, komen in 2019 in de Omgevingswet terecht en zijn dus niet in de Erfgoedwet geregeld. Hierbij wordt wel als vuistregel gehanteerd: omgang met het erfgoed in de Omgevingswet, duiding van het erfgoed in de Erfgoedwet.

De inwerkingtreding van de Omgevingswet staat gepland voor 2019. Voor de onderdelen die in de Omgevingswet zullen worden opgenomen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019. De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet over zullen gaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt.

5.2.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy, 'Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek plangebied Waalre-Noord te Waalre in de gemeente Waalre ', rapportnr. 16023128, 3 mei 2016). Doel van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied op te stellen. Dit wordt uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek is erop gericht om inzicht te krijgen in de geologische en bodemkundige opbouw binnen het plangebied. Tevens zullen, indien mogelijk, kansrijke en kansarme zones worden geïdentificeerd. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Uit de landschappelijke ligging, op een uitgestrekt dekzandgebied blijkt dat het plangebied vanaf het Paleolithicum bewoonbaar is geweest voor jagers-verzamelaars en vanaf het Neolithicum voor landbouwers. Het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Paleolithicum en Mesolithicum en een middelhoge verwachtingswaarde voor archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Omdat het plangebied grotendeels onverstoord is op de randen langs de plas en de Heistraat na, blijft de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied zoals opgesteld in het bureauonderzoek gehandhaafd. Op basis van het behoud van een middelhoge trefkans blijft de kans reëel dat archeologische resten binnen het plangebied aanwezig zijn.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied nader te onderzoeken door middel van een IVO karterende en waarderende fase, proefsleuven (IVO-P). De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Waalre). Het bevoegd gezag neemt vervolgens een besluit.

Conclusie

Door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming is het aspect archeologie geborgd in dit bestemmingsplan. Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

In het plangebied is geen sprake van monumentale bebouwing of andere (cultuurhistorische) waardevolle objecten danwel structuren. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.3 Natuurwaarden

5.3.1 Regelgeving

In Nederland is de bescherming van natuurwaarden in twee wetten geregeld, namelijk in de Flora- en faunawet (2002) en in de Natuurbeschermingswet (1998). De Natuurbeschermingswet is gericht op de bescherming van leefgebieden. Deze wet bepaalt wat er wel en niet mag in de beschermde natuurgebieden. Activiteiten die mogelijk negatieve gevolgen kunnen hebben voor de natuurwaarden mogen niet plaats vinden zonder vergunning. Verder is iedereen verplicht zorgvuldig om te gaan met natuurgebieden, de zogenaamde zorgplicht.

De Flora- en faunawet is gericht op de bescherming van soorten. Deze wet beschermt een groot aantal in het wild levende planten- en diersoorten, ook buiten beschermde natuurgebieden. Op grond van de Flora en faunawet is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Ontheffing van deze regels is onder voorwaarde mogelijk. Ontheffingen worden verleend door de Minister van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I). Met ingang van de Wabo per 1 oktober 2010 is de Flora en faunawet ook "aangehaakt" bij de Wabo-procedure. In plaats van een ontheffing Ff-wet wordt er dan een zogenaamde "verklaring van geen bedenkingen" (VVGB) afgegeven. Het afgeven van een VVGB vormt dan een onderdeel van de omgevingsvergunning. Het is echter nog steeds mogelijk om een aparte ontheffing aan te vragen bij het Ministerie van ELI, met als voordeel dat de doorlooptijd van de procedure korter kan zijn.

Naast de wettelijke verbodsbepalingen is er altijd sprake van een algemene zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor dieren, planten en hun leefomgeving. Dit houdt onder andere in dat handelingen worden nagelaten die negatieve gevolgen hebben voor soorten of dat maatregelen worden genomen om negatieve gevolgen te voorkomen.

5.3.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Quickscan Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy, 'Quickscan flora en fauna Heistraat Noord Fase 2, Waalre-Noord in de gemeente Waalre ', rapportnr. 16023129, 10 mei 2016). De quickscan heeft tot doel om in te schatten of er op het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op het plangebied voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	minimaal	niet te verwachten	ja ¹	niet te verwachten	¹ controle omtrent volledige zekerheid is alleen noodzakelijk als kap na maart 2017 plaatsvindt
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	wordt voorkomen	nee	nee	geen verlichting richten op boomkronen en wateroppervlak
	vliegroutes	ja	wordt voorkomen	nee	nee	behouden laanstructuur Heistraat en geen verlichting richten op boomkronen
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	ja ²	nee	² controle voor volledige zekerheid omtrent eekhoornnesten daarnaast zorgplicht voor konijnen en overige algemene soorten
Amfibieën		landhabitat	waarschijnlijk	nee	nee	zorgplicht ten aanzien van algemene soorten, terrein mogelijk afzetten met scherm
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		minimaal	mogelijk	nee	nee	voor brede wespenorchis geldt een vrijstelling voor verstoren groeiplaats bij ruimtelijke ontwikkeling

Overzicht geschiktheid plangebied voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Op basis van de quickscan en de huidige wetgeving wordt geadviseerd het bos voor aanvang van de kapwerkzaamheden nogmaals te controleren op nesten van roofvogels en eekhoorn. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht ten opzichte van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels wordt voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Ten aanzien van vleermuizen kan overtreding op voorhand worden voorkomen door hier in het verlichtingsplan rekening te houden.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is te verwachten dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht te worden genomen.

Ontheffingsaanvragen ten behoeve van de Flora- en faunawet zijn op basis van de huidige situatie niet aan de orde. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat naar verwachting per 1 januari 2017 onder andere de huidige Flora- en faunawet wordt vervangen door de Wet Natuurbescherming. Het is mogelijk dat hierbij bepaalde soorten minder of juist meer worden beschermd. Naar verwachting zal het voor dit project weinig uitmaken, maar volledige zekerheid hieromtrent kan momenteel niet worden gegeven.

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Natuurcompensatie

Om de bouw van woningen binnen Heistraat Noord Fase 2 mogelijk te maken is het noodzakelijk een verzoek tot wijziging van de EHS in te dienen bij de Provincie Noord-Brabant, zie ook 2.2.1. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 biedt hiervoor verschillende mogelijkheden. In het kader van de ontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2 dient gebruik te worden gemaakt van artikel 5.4; "Wijziging van de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek met toepassing van de saldobenadering".

In het kader van het bestemmingsplan is een natuurcompensatieplan opgesteld (Econsultancy, 'Natuurcompensatieplan Heistraat Noord Fase 2, Waalre-Noord in de gemeente Waalre', rapportnr. 16023130, 14 december 2016). De compensatie die voortvloeit uit de ontwikkeling van Waalre Noord zal gerealiseerd worden binnen het project "Dommeldal – de Hogt". Hieronder is de ambitiekaart (concept) voor deze gebiedsontwikkeling op de lange termijn weergegeven.

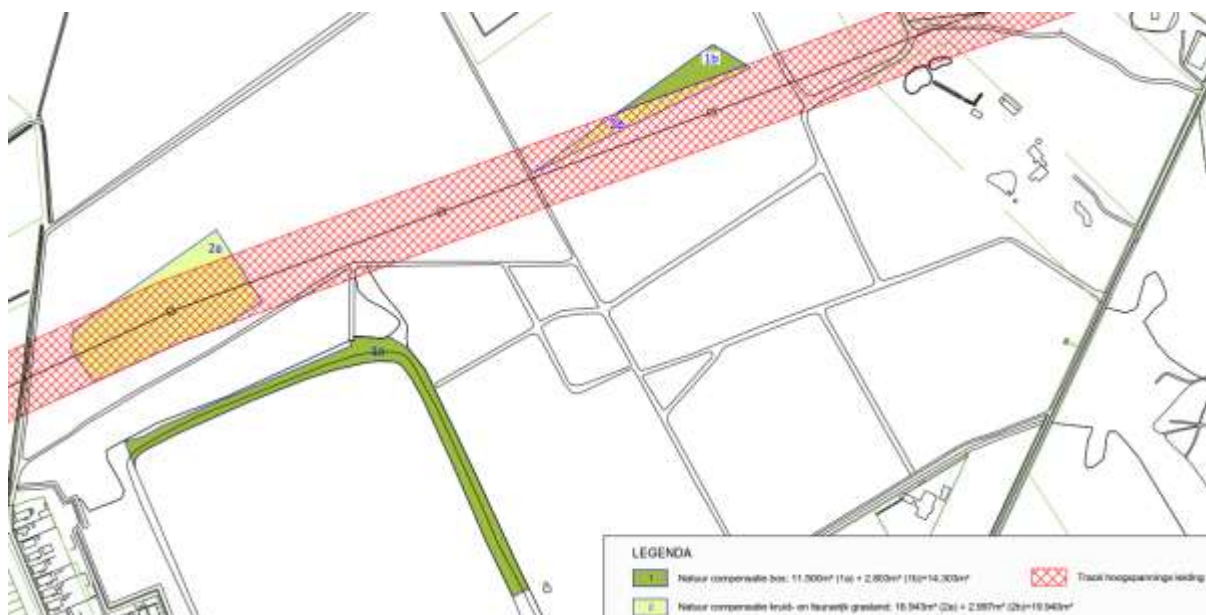


Ambitiekaart Dommeldal - De Hogt

De integrale gebiedsontwikkeling “Dommeldal de Hogt” voorziet in de transformatie van het buitengebied rondom verkeersknooppunt 'de Hogt'. Doelen van het project zijn de realisatie van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), landbouwkundige structuurverbetering en verbetering van de recreatieve structuur. Aanvullend wordt met het integraal gebiedsplan Dommeldal de Hogt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Daarnaast wordt beoogd het toevoegen van meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied door het leefgebied te vergroten van specifieke soorten die in het gebied voorkomen zoals de levendbarende hagedis. De natuurcompensatie van dit bestemmingsplan is onder meer voorzien binnen deze beoogde ecologische verbinding. De percelen waarop deze natuurcompensatie is voorzien zijn volledig in handen van de gemeente Waalre. Hier kan op korte termijn over worden beschikt en tot aanleg worden overgegaan.

De NNB-onderdelen binnen het toekomstig woongebied betreffen in totaal een oppervlak van 19.570 m². Van dit oppervlak zal in de nieuwe situatie 17.550 m² niet meer kunnen functioneren als NNB en zal gecompenseerd moeten worden. Op basis van de voorgenomen plannen en het effectenonderzoek zal er minimaal een compensatiegebied van 28.443 m² gerealiseerd moeten worden waarin er voldoende natuurwaarde, landschapsstructuur en belevingswaarde aanwezig is. Ten behoeve van de Boswet hoeft er slechts één op één gecompenseerd te worden, waardoor bij de compensatie voor de EHS ook voldoende compensatiegebied gerealiseerd wordt om aan de Boswet te voldoen. In het compensatiegebied dient echter wel gekozen te worden om bos te plaatsen als nieuwe natuur.

Het deel van het project wat als compensatie voor de ontwikkeling van Waalre Noord zal dienen ligt in drie deelgebieden ten noorden en noordoosten van de waterplas De Meeris. Langs de waterkant van De Meeris zal er 11.500 m² bos aangeplant worden. Aangezien er reeds gedeeltelijk natuurwaarden aanwezig zijn, zal dit gebied slechts voor 50% meetellen voor voor de compensatie ten behoeve van de boswet en van de totale natuurcompensatie. Aanvullend wordt daarom ten noordoosten een perceel gerealiseerd wat een extra zoom betreft langs het nieuw geplande bosperceel. Het deel hiervan wat niet onder het hoogspanningstracé ligt (2.803 m²) wordt ingericht als bos. Samen met de 50% van strook langs de waterkant vormt dit de 1 op 1 compensatie van bosnatuurtype (conform Boswet). Het deel onder het hoogspanningstracé (2.997 m²) wordt ingericht als kruiden- en faunairijk grasland. Verder wordt er ten noorden van De Meeris nog 16.943 m² natuur gecompenseerd in de vorm van kruiden- en faunairijk grasland, afgewisseld met kleine stukjes heide.



Deelgebieden natuurcompensatie

Wanneer de compensatiegebieden op de juiste manier worden ingericht en beheerd, zal naast het areaal ook voldoende gecompenseerd worden voor het verlies in natuurwaarde, rust en stilte, donkerte en openheid, landschapsstructuur, en belevingswaarde. De compensatie zal aansluiten aan reeds bestaande en te realiseren natuurzones, waardoor het een robuuster geheel kan worden. Onderstaand zijn de reeds aanwezige natuurzones en de in het kader van andere natuurcompensatie-procedures te realiseren natuurzones rondom de compensatie in het kader van Heistraat Noord Fase 2 weergegeven.



Bestaande en nog te realiseren natuurzones

De compensatie in het kader van Heistraat Noord Fase 2 bestaat zoals gezegd uit verschillende delen. In zone 1a en b zal loofbos worden gerealiseerd en in zone 2a en b zal kruiden- en faunarijck grasland, afgewisseld met kleine stukjes heide worden gerealiseerd.

Loofbos

De fysieke compensatie loofbos zal plaatsvinden op 2 locaties, namelijk tussen waterplas De Meeris en een reeds bestaand bos en ten noordoosten van de waterplas een extra zoom langs een nieuw gepland bosperceel. De compensatielocaties kunnen worden ingeplant met inheems loofbos. Dit bos kan worden gedomineerd door soorten zoals zomereik, berk, linde en beuk.

Het compensatiebos sluit aan op het reeds aanwezige bos, wat in de huidige situatie ook gedomineerd wordt door loofbomen. Door een extra strook van gevarieerd loofbos toe te voegen, wordt het leefgebied voor tal van typische bossoorten zoals Kuifmees, Zwarte mees, Wielewaal en Havik uitgebreid, waardoor de kwaliteit van het leefgebied zal stijgen. Door het huidige, oudere bos aangrenzend aan het compensatiegebied, is er voldoende staand en liggend dood hout aanwezig. Dood hout is van groot belang voor tal van insecten, die op hun beurt weer soorten zoals Zwarte specht, Kleine bonte specht en Boomklever aantrekken. Groene spechten profiteren van de bosranden en grazige vegetatie omdat op die (zonnige) plaatsen veel mierenhopen te vinden zijn, de belangrijkste voedselbron voor deze soort.

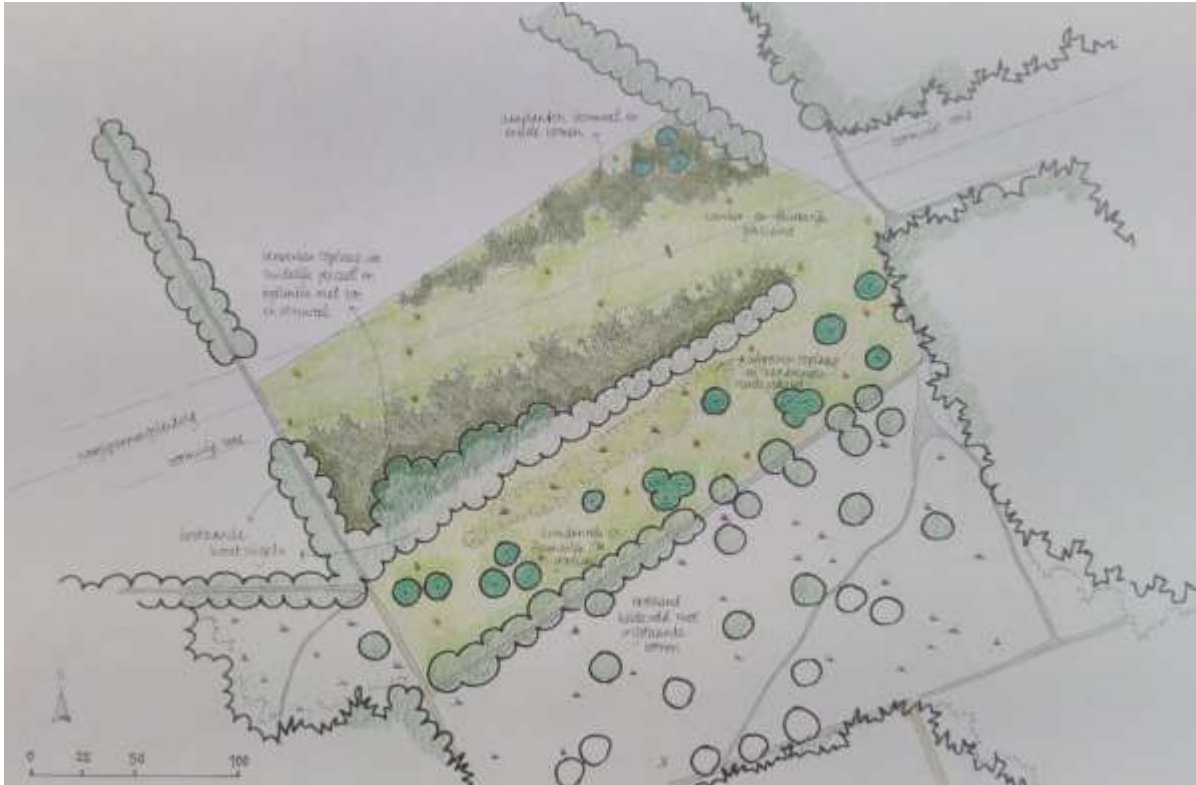
Het gebied kunnen worden beheerd door de gemeente Waalre en kunnen meegenomen worden in het reguliere bosbeheer van het omliggende gebied waarvan de gemeente Waalre tevens eigenaar en beheerder is. De eerste jaren na aanplant zullen de jonge bomen beschermd moeten worden tegen vraat en zal de kruidlaag regelmatig gemaaid moeten worden. Na enkele jaren kan dit beheer gestopt worden en bestaat het beheer in principe uit niets doen.



Inrichtingsschets waterkant De Meeris (perceel 1a)



Inrichtingsschets perceel ten noorden van De Meeris (perceel 2a)



Inrichtingsschets perceel ten noordoosten van De Meeris (perceel 1b en 2b)

Kruiden- en faunarijk grasland afgewisseld met heide

De fysieke compensatie voor kruiden- en faunarijk grasland zal plaatsvinden in een gebied tussen het beekdal van de Dommel en de bestaande bossen en in een extra zoom langs een nieuw gepland bosperceel. Één van de meest kruiden- en faunarijke graslanden die hier te realiseren is, is vochtig schraalgrasland. Ten behoeve van de hazelworm en de levendbarende hagedis, die in de omgeving voorkomen, zullen er ook kleine stukjes heide binnen dit gebied gerealiseerd worden.

De landschapszone ten noorden van Waalre wordt gekenmerkt door de sterke gradiënt tussen het beekdal van de Dommel en de hoger gelegen gronden. Op de overgang van de hoge gronden naar het beekdal, en in het beekdal is sterke kwel aanwezig. Deze kwel is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van schraalgraslanden. Dit zijn botanisch zeer waardevolle graslanden die het hele jaar door zeer vochtig tot nat zijn. Schraalgraslanden zijn typisch voor de Brabantse beekdalen, maar als gevolg van verdroging en landbouw vrijwel volledig verdwenen. In de huidige situatie zijn er slechts enkele percelen vochtig schraalgrasland over. Deze percelen illustreren de potenties van de overige percelen in Dommeldal. Momenteel komen hier soorten voor als Pinksterbloem, Waterviolier en Holpijp. Wellicht dat in de toekomst ook soorten terugkeren zoals Heidekartelblad, Gevlekte orchis, Welriekende nachtorchis en Spaanse ruiter. Voor weidevogels, amfibieën en struweelvogels zijn dergelijke kleinschalige natte graslandjes, afgewisseld met houtwallen en bosjes ideaal leefgebied. Door de grote insectenrijkdom is er in deze graslanden volop voedsel te vinden voor deze soorten.

Naast schraalgraslanden zullen er binnen het perceel ook kleine stukken heide gerealiseerd worden. Vanwege de vochtige graslanden zal er een gradiënt ontstaan van natte naar droge heide. De natte heide kan geschikt leef- en voortplantingsgebied vormen voor een aantal amfibieënsoorten zoals poelkikker, heikikker en rugstreeppad. De droge heide kan geschikt leefgebied vormen voor reptielen zoals de levendbarende hagedis en de hazelworm. De gradiënt van droge heide naar vochtige heide en het ven is interessant voor een aantal bijzondere plantensoorten die kenmerkend zijn voor vennen en vochtige heide. Hierbij valt te denken aan Ronde zonnedauw en Moerashertshooi. De vennen zullen in droge zomers volledig droogvallen, op die manier blijven de vennen vrij van vissen die eigenlijk niet in een dergelijk vensysteem thuis horen. Na het afgraven van de landbouwgronden zullen pioniersoorten zoals de Kleine Plevier en Rugstreeppad snel in het gebied opduiken. Wanneer de successie verder gevorderd is, zullen ook soorten als de Wulp, Roodborsttapuit, Boompieper en de Nachtzwaluw het gebied weten te vinden.

Verzoek tot wijziging begrenzing NNB

Om te kunnen compenseren buiten het huidige NNB zal conform het gestelde in artikel 5.4 van de provinciale Verordening Ruimte binnen het bestemmingsplan een ruimtelijke visie opgenomen moeten worden. Voor de compensatie van het verlies van het NNB ten behoeve van Heistraat Noord Fase 2, bevat de integrale gebiedsontwikkeling "Dommeldal de Hogt" deze ruimtelijke visie. Deze visie voldoet aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.4, lid 4. Onderstaand zal puntsgewijs beknopt beargumenteerd worden waarom de ruimtelijke visie hieraan voldoet. Voor verdere specificatie wordt verwezen naar de ruimtelijke visie zelf:

- a. De omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft. Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling "Dommeldal de Hogt" betreft de regio tussen Eindhoven en Waalre, rondom knooppunt "de Hogt". De reeds in te vullen delen van de EHS zullen gerealiseerd worden, alsmede nieuwe delen aangrenzend aan de EHS. Verder zullen binnen het gehele gebied kleinschalige landschapselementen geplaatst worden en een natuurfietsroute van de HTC Eindhoven tot ASML en het MMC.
- b. De doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat. Met de ruimtelijke visie wordt een ecologische verbinding beoogd tussen de natte natuur in het beekdal (gelegen binnen het Nationaal Natuurnetwerk Brabant) en de drogere natuur zijnde de bestaande bosgebieden. Daarnaast wordt beoogd het toevoegen van meer ecologische kwaliteit en diversiteit aan het gebied door het leefgebied te vergroten van specifieke soorten die in het gebied voorkomen zoals de levendbarende hagedis.
- c. Op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels). Voor het verlies van ecologische waarden en kenmerken van de EHS is gekozen om zowel nog in te richten delen binnen de EHS te realiseren, alsmede nieuwe gebieden grenzend aan de huidige EHS te betrekken en in te richten als deel van de EHS.
- d. Op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd. Voor de inrichting van de ruimtelijke visie heeft de gemeente met deskundigen en belangenorganisaties een plan uitgewerkt. Samen met deze partijen is de haalbaarheid van het plan geanalyseerd en verzekerd.

Bij een herbegrenzing van de EHS dient het bestemmingsplan vergezeld te worden door een compensatieplan die voldoet aan de eisen gesteld in artikel 5.7, lid 4 van de verordening ruimte. Een compensatieplan bevat een verantwoording over:

- a. het netto verlies aan ecologische waarden en kenmerken en op welke locatie dat optreedt;
- b. de locatie waar en de wijze waarop het netto verlies, genoemd onder a, wordt gecompenseerd ;
- c. de kwaliteit en kwantiteit van de compensatie;
- d. de termijn van uitvoering;
- e. de inhoud en realisatie van de voorgenomen mitigerende en compenserende maatregelen;
- f. het reguliere beheer en het ontwikkelingsbeheer.

Het compensatieplan voldoet aan al deze eisen. Derhalve voldoet de natuurcompensatie aan alle eisen gesteld in de verordening ruimte en past het voldoende binnen het integrale plan met ruimtelijke visie: "Dommeldal de Hogt".

Naast de concrete eisen die aan het compensatieplan gesteld worden, wordt beargumenteerd dat door de herbegrenzing van de EHS de algehele kwaliteit van de EHS zal verbeteren. De gekozen

natuurbeheertypen voor de compensatiegebieden (loofbos en kruiden- en faunarijck grasland afgewisseld met heide) passen precies binnen het integrale plan, aangezien deze beheertypen samen een goede verbinding vormen tussen de natte natuur in het beekdal en de drogere bosgebieden. Daarnaast is de locatie van de compensatiegebieden gunstiger dan het deel wat uit de EHS wordt gehaald. Het verlies in EHS betreft een gebied wat een uiterste 'staartje' van het natuurnetwerk is. Dit gebied sluit verder niet aan op gebieden die geschikt zijn voor de doelsoorten zoals bijvoorbeeld de levendbarende hagedis. De nieuwe, te realiseren gebieden zijn veel centraler gelegen binnen de huidige begrenzing van de EHS. Hierdoor wordt een gat binnen een groene zone gedeeltelijk opgevuld, wat een hogere natuurwaarde en een betere kwaliteit leefgebied voor verschillende diersoorten met zich meebrengt dan een uiteinde van een bosgebied. Derhalve zal de ruimtelijke visie onder de integrale gebiedsontwikkeling "Dommeldal de Hogt" inclusief de herbegrenzing van de EHS nog steeds ruimschoots voldoen aan de eisen die gesteld worden in de verordening ruimte.

Conclusie

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

5.4 Waterparagraaf

5.4.1 Regelgeving

Het is wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) een watertoets te verrichten. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De waterhuishouding binnen de gebieden is afgestemd tussen het waterschap De Dommel en de gemeente Waalre.

5.4.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is een watertoets uitgevoerd (Econsultancy, 'Watertoets "Heistraat Noord Fase 2" te Waalre in de gemeente Waalre', rapportnr. 16023131, 31 januari 2017). In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen verhardingen niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Het schone hemelwater van daken, wegen, opritten en terrassen wordt in het gebied zoveel mogelijk geïnfiltreerd. Het ontwerp van de hemelwaterafvoeren (goten, leidingen etc.) zijn integraal onderdeel van de architectuur. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Het schone hemelwater van daken, wegen, opritten en terrassen wordt in het gebied geïnfiltreerd. Uitgaande van het toekomstig verhard oppervlak en de rekenregel van het waterschap bedraagt de waterbergingsopgave voor het totale plangebied circa 88 m^3 ($5.875 \text{ m}^2 \times 0,25 \times 0,06$).

Er zijn meerdere mogelijkheden om de wateropgave binnen de plangrenzen te verwerken zoals wadi's, infiltratieriool, infiltratiekragen of grindkoffers. Als voorbeeld is in het beeldkwaliteitsplan uitgegaan van een wadi in combinatie met een infiltratieriool.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie separaat worden verwerkt. Indicatief berekend bedraagt het aanbod c.q. de toename van vuilwater op het riool circa $11,1 \text{ m}^3/\text{dag}$.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

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

5.5 Verkeer

Gemeente Waalre heeft het voornemen om circa 600 woningen te ontwikkelen in Waalre- Noord. Om inzicht te krijgen in wat de gevolgen van het ontwikkelen van de nieuwbouw op de bestaande verkeersdruk, heeft de gemeente een rapport op laten stellen door DHV waarin onderzoek is gedaan naar de effecten van woninguitbreiding en infrastructurele maatregelen (rapportnummer GO/CBe/AmB/V-1462, juni 2005).

Het rapport heeft inzichtelijk gemaakt in welke mate de ontwikkeling van Waalre Noord bijdraagt aan de toekomstige verkeersproblemen in de omgeving. Daarnaast zijn de effecten van enkele infrastructurele maatregelen rondom Waalre in beeld gebracht. Dit is onderzocht middels het doorrekenen van verschillende verkeersmodellen. De verschillende varianten zijn met elkaar vergeleken. Voor elke variant is inzichtelijk gemaakt waar toe- en afnamen plaatsvinden als gevolg van de te nemen maatregel ten opzichte van de uitgangssituatie.

Uit het verkeerskundige onderzoek blijkt dat de afwikkeling van het verkeer bij een toename van in totaal 600 woningen in Waalre Noord, waaronder het plangebied van dit bestemmingsplan, goed afgewikkeld kan worden.

5.6 Geluid

5.6.1 Regelgeving

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

In het geval er nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, mag de geluidsbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moeten maatregelen getroffen worden, om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Wanneer ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen bouw van woningen of andere geluidgevoelige gebouwen mogelijk tenzij deze worden voorzien van dove gevels. De voorkeursgrenswaarde en maximaal toegestane geluidsbelasting voor nieuwe of bestaande geluidgevoelige bestemmingen verschillen per locatie en per geluidsoort.

In de Wgh en het Bgh is de zonering van wegen en het daarbij horende normenstelsel geregeld. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (art.76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). De definities van het buitenstedelijk en stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 1 van de Wgh. Als buitenstedelijk gebied wordt aangemerkt het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg of autosnelweg, die binnen de bebouwde kom ligt. Conform artikel 74 lid 2 bevindt zich geen zone langs wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Voor nieuwe woningen bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde 48 dB.

Naast de Wet geluidhinder is in het Bouwbesluit 2012 aangegeven dat de karakteristieke geluidswering van gevels zodanig moet zijn, dat bij nieuwe woningen de binnenwaarde (bij gesloten ramen) voor verblijfsgebieden niet hoger is dan 33 dB. De standaard karakteristieke geluidswering voor nieuwbouw bedraagt conform het Bouwbesluit minimaal 20 dB.

5.6.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek verricht (Econsultancy, 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Plangebied Heistraat Noord Fase 2 te Waalre in de gemeente Waalre', rapportnr. 16023132, 21 april 2016). Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan hetgeen gesteld is in de Wet geluidhinder (Wgh). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat:

- ten gevolge van de Heistraat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden;
- maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor de Heistraat niet wordt overschreden;
- nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen voor de Heistraat niet noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch gezien geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Regelgeving

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

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

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

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

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

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

5.7.2 Doorvertaling bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van maximaal 40 woningen mogelijk gemaakt. Dit aantal valt ruimschoots binnen de grenswaarden van Nibm.

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

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Regelgeving

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

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

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

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij woningen, kantoren, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van ruimtelijke plannen met externe veiligheid rekening te houden. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Het besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Daarin wordt geregeld hoe een gemeente moet omgaan met risico's langs relevante buisleidingen. De hogedruk gasleidingen van de Gasunie zijn het meest relevant. De risico's worden met name bepaald door de maximale druk en diameter van de leiding, maar ook door getroffen maatregelen.

Op 1 april 2015 is de regeling 'Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' in werking getreden. Het Basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het Basisnet beheerst de afweging tussen enerzijds een noodzaak en toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen en anderzijds een behoefte om de fysieke ruimte langs en boven de infrastructuur intensiever te benutten. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Als deze risicoruimte, de zogenaamde risicoplafonds, door een groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt overschreden of dreigt te worden overschreden, dient de minister maatregelen te nemen. De risicoplafonds moeten daarnaast in acht worden genomen bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van basisnetroutes. Op deze manier kan de veiligheid langs de transportroutes voor gevaarlijke stoffen in toenemende mate worden gegarandeerd.

5.8.2 Doorvertaling bestemmingsplan

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

5.9 Bedrijven en Milieuzonering

5.9.1 Regelgeving

Wanneer ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van inrichtingen en/of bedrijven worden gerealiseerd, zal een onderbouwing uit moeten wijzen in hoeverre er sprake is van mogelijke beperkingen ten gevolge van de aanwezige inrichtingen en of bedrijven. Maar ook andersom dient aandacht te worden besteed aan de rechten van de aanwezige inrichtingen en/of bedrijven. Het is immers niet de bedoeling dat nieuwe ontwikkelingen de huidige bedrijfsvoering in de directe omgeving zullen beperken.

Voor het vaststellen van de genoemde minimale richtafstanden tussen inrichtingen en milieugevoelige functies worden in de regel de lijsten zoals deze zijn opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt. Daarbij wordt o.a. gekeken naar de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en zo nodig naar het risico op bodem- of luchtverontreiniging. Bedrijven zijn in de VNG-handreiking ingedeeld in een categorieën met bijbehorende gewenste richtafstanden tot milieugevoelige functies. De categorieën geven de zwaarte van bedrijvigheid en mogelijke milieuhinder weer. De richtafstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

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

Richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

Bovenstaande tabel geeft een overzicht van de richtafstanden voor verschillende bedrijfscategorieën ten opzichte van een woonwijk en gemengd gebied. Indien de richtafstand niet wordt overschreden, kan verdere toetsing voor het aspect in beginsel achterwege blijven: inpassing is dan mogelijk.

5.9.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In en in de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aanwezig die hinder kunnen geven c.q. het woon- en leefklimaat aantasten van de te realiseren woningen. Andersom heeft het nieuwe woongebied dus ook geen belemmerende werking op bedrijven of inrichtingen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Geur

5.10.1 Regelgeving

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Verder dienen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beste beschikbare technieken te worden toegepast. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimumafstanden en of norm voor de geurbelasting tot geurgevoelige objecten.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. De Wgv stelt alleen eisen aan de geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv maakt hierbij onderscheid tussen dieren met geuremissiefactoren en dieren zonder geuremissiefactoren:

- De wet schrijft voor dat bij dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld de geurbelasting op een 'geurgevoelig object' niet meer mag bedragen dan een bepaalde waarde. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv).
- Voor dieren waarvoor geen geuremissiefactor is opgenomen, dient tenminste een minimale afstand tussen een veehouderij en een 'geurgevoelig object' te worden aangehouden.

De maximaal toegestane geurbelasting op 'geurgevoelige objecten' is bij dieren met een geuremissiefactor afhankelijk van de ligging van de objecten. Deze maximale waarde voor de geurbelasting is opgenomen in artikel 3 van de Wgv en wordt uitgedrukt in aantallen Europese odour units in een volume-eenheid lucht (OUe/m³). Hierbij wordt uitgegaan van de 98-percentiel geurconcentratie. Dat betekent dat de berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van het jaar niet wordt overschreden.

Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

5.10.2 Doorvertaling bestemmingsplan

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd die hinder veroorzaken. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.11 Leidingen

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

5.12 Vormvrije MER-beoordeling

Sinds kort zijn er veranderingen opgetreden in de wettelijke bepalingen met betrekking tot milieueffectrapportages (Besluit m.e.r.). Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde voor m.e.r.(-beoordeling) lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling dient er een motivering te worden gegeven.

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

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

De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarbij kan worden geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

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

6.1 Planregels

6.1.1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van Meten

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

6.1.2 Bestemmingsregels

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

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

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

Bos

Binnen de bestemming 'Bos' zijn gebouwen niet toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouw zijnde is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Het bos heeft de functie als landschappelijk kader rondom het woongebied. Er is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen om dit in stand te houden. Het verdwijnen van een enkele boom kan dan mogelijk zijn, na afweging, zolang de afscherpende rand als landschappelijk kader in stand blijft.

Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op alle groenvoorzieningen binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Binnen deze bestemming zijn paden toegestaan voor langzaam verkeer en tevens speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, en waterhuishoudkundige voorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan met uitzondering van gebouwen voor algemeen nut. Voor zover ten dienste van de bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wel toegestaan.

Natuur

In verband met het verwijderen van een deel van de EHS vindt er buiten het woongebied natuurcompensatie plaats. De gronden welke ingericht worden ten behoeve van deze natuurontwikkeling zijn meegenomen in dit bestemmingsplan en bestemd als 'Natuur'.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' biedt ruimte aan alle voor dit plan benodigde onderdelen voor realisatie van de openbare ruimte. Het omvat niet alleen verkeerskundige doeleinden, maar tevens groenvoorziening, water en waterberging, speelvoorzieningen etc.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is geregeld waar en hoe gebouwd mag worden. Tevens is geregeld hoe de bebouwing mag worden gebruikt.

Voor de bouwregels is gekozen voor een flexibele regeling, waarin wel de belangrijkste zaken worden gereguleerd.

Hoofdgebouw

Voor het hoofdgebouw geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat met betrekking tot de ligging van de voorgevel is bepaald dat deze uitsluitend in of maximaal 2 m uit de grens van het bouwvlak dat naar de weg is gekeerd mag worden gebouwd. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de woning te ver achterop het bouwperceel wordt gerealiseerd.

De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is afhankelijk gesteld van de bouwwijze van het hoofdgebouw. Voor aaneengebouwde woningen (rijwoningen) geldt dat de bouwdiepte niet meer mag bedragen dan 10 m, van twee-onder-één-kap woningen mag de diepte niet meer dan 12 m bedragen en van vrijstaande woningen mag de bouwdiepte niet meer dan 15 m bedragen.

De maximale goothoogte van de woning is opgenomen op de verbeelding middels de aanduiding 'maximum goothoogte (m)'. Voor het stedenbouwkundig accent is een maximale bouwhoogte opgenomen. Voor de dakhelling geldt, met uitzondering van het stedenbouwkundig accent, dat deze niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 80 graden.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt evenals voor het hoofdgebouw dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De ligging is echter nader beperkt door het hoofdgebouw, aangezien aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3 m achter de voorgevel hiervan dienen te worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 6 m.

Op het voorgaande is een uitzondering gemaakt voor erkers aan de voorgevel, deze zijn wel toegestaan met dien verstande dat voor de hoogte, breedte en de oppervlakte in artikel 7.2.3 wel nadere beperkingen zijn opgenomen.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan. Voor de bouwhoogte van erfafscheidingen is opgenomen dat deze voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen en daarachter maximaal 2 m.

Voor carports en overkappingen geldt dat deze op 1 m achter de voorgevel mogen worden gebouwd. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer dan 25 m².

Voor veranda's, balkons en trappartijen is een specifieke regeling opgenomen teneinde deze toe te staan aan de voorgevel van het hoofdgebouw.

Leiding - Hoogspanning

Er loopt binnen het plangebied bovengronds een hoogspanningsleiding (150 Kv-leiding). De bijbehorende beschermingszone is de beschermingszone 50 meter breed (2x25). Deze zone is in overeenstemming met de veiligheidszone die door de leidingbeheerder wordt vereist voor een 150 Kv-leiding.

Waarde - Archeologie 4

Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

Waarde - Archeologie 5

Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting.

Waarde - Hydrologie

De dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' is toegekend aan de 'Attentiegebieden EHS' zoals die is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. De attentiegebieden omvatten zowel de EHS (natte natuurparels) als een zone daaromheen.

Natte natuurparels zijn volgens de Verordening ruimte 2014 waterafhankelijke delen van de EHS, die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het provinciaal beleid erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen.

Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechterd, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch stand-still. Voor activiteiten niet gericht zijn op het beheer van het peil van het oppervlakte- of grondwater zoals dat in dit gebied beoogd is, acht de provincie bescherming middels regelgeving in het ruimtelijk spoor noodzakelijk.

In de Verordening Ruimte is daartoe bepaald dat deze bescherming plaats dient te vinden middels het opnemen van een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan. Daartoe is aan de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in de natte natuurparel kunnen hebben. De regels van dit vergunningenstelsel zijn rechtstreeks door de provincie in de Verordening voorgeschreven en daarom daaruit overgenomen.

6.1.3 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van regels van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen welke gelden voor alle bestemmingen binnen het plangebied, zoals het verbod om gronden te gebruiken als opslag- stort- of lozingsplaats.

Algemene aanduidingsregels

Het plangebied valt binnen de boringsvrije zone rondom een waterwingebied, daarom is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' opgenomen. Tevens zijn aanduidingen opgenomen van de gronden waarvoor een wijziging van de begrenzing van de EHS wordt verzocht aan de provincie.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om door middel van een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van de regels.

6.1.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Handhaving

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

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

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Er is een exploitatieberekening opgesteld voor de realisatie van dit deelgebied, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in eigendom van gemeente Waalre. Uit de exploitatieberekening blijkt dat de kosten voor het te realiseren openbaar gebied volledig worden gedekt door de opbrengsten uit het uit te geven woongebied.

Binnen de exploitatieberekening is tevens rekening gehouden met de kosten verbonden aan de noodzakelijke natuurcompensatie en de financiële verplichting in het kader van de natuurcompensatie. Het hiervoor opgenomen budget wordt toegekend aan de realisatie van de natuur- en landschapsontwikkeling om en ten noorden van de plas.

Voor dit plan wordt geen exploitatieplan of overeenkomst vastgesteld.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Inspraak en vooroverleg

De gemeente Waalre kent een gemeentelijke inspraakverordening. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft - in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure - gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is zoals gebruikelijk gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad "De Schakel" dat huis aan huis in de gemeente Waalre wordt verspreid. In de periode van 30 juni tot en met 27 juli 2016 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Er zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens gedurende deze periode aan diverse adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Er zijn in totaal 3 vooroverlegreacties ontvangen; van de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

Reacties voortkomend uit het vooroverleg en uit de inspraak worden in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen. Deze belangenafweging is terug te vinden in de 'Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg' ex artikel 3.1.1 Bro.

8.2 Vaststelling

Het plan heeft vervolgens op grond van artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende van 9 februari tot en met 22 maart 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kan een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad. De gedurende deze periode ingediende zienswijze is samengevat en door de gemeente beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Waalre in principe het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

8.3 Beroep

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

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2 met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00177-0301 van de gemeente Waalre;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aangebouwd bijgebouw

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

1.6 afhankelijke woonruimte

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

1.7 bebouwing

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

1.8 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat het gedeelte van het bestemmingsvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.9 bedrijf aan huis

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

1.10 bedrijf

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

1.11 beroep aan huis

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

1.12 begane grond

De onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.13 bestand

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

1.14 bestemmingsgrens

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 bijgebouw

een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.17 boringsvrije zone

gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken een aaneengesloten slecht doorlaatbare kleilaag bevindt.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

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

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bouwwijze

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of gestapeld, waarbij:

- a. onder 'vrijstaand' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- b. onder 'twee-aaneen' wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- c. onder 'aaneengebouwd' wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- d. onder 'gestapeld' wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.25 carport

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

1.26 dak

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.27 dakopbouw

Een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert.

1.28 erf

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

1.29 gebouw

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

1.30 groenvoorziening

bomen, struiken en/of gazons.

1.31 hoofdgebouw

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

1.32 huishouden

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

1.33 kap

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak.

1.34 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.35 nutsvoorzieningen

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

1.36 ondergronds bouwwerk

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

1.37 overkapping

een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.38 pand

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

1.39 peil

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

1.40 perceelsgrens

een grens van een bouwperceel.

1.41 prostitutie

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

1.42 seksinrichting

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

1.43 speelvoorziening

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

1.44 uitbouw

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

1.45 veranda

een overkapping aan de voor- en/of zijgevel van een woning.

1.46 Wet/wettelijke regeling

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.47 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel.

1.48 vrijstaand bijgebouw

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

1.49 waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen

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

1.50 wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.51 woning/wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

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.

De oppervlakte van kelders beneden het maaiveld en onder de bovenstaande bebouwing worden niet meegerekend bij de berekening van de oppervlakte van een bouwwerk.

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.7 meten:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos met daarop afgestemde bosbouw en houtproductie;
- b. voor zover niet strijdig met het onder a gestelde, de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- c. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- d. bestaande onverharde wegen;
- e. recreatieve voet- en fietspaden;
- f. calamiteitenroute ten behoeve van de bestemming 'Wonen';
- g. nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter;
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op een ondergrondse pompput.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2:

- a. en een bouwhoogte van maximaal 3 meter toestaan, mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van agrarisch grondgebruik is niet toegestaan, met uitzondering van agrarisch natuurbeheer;
- b. het gebruik van gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden als opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor de uitoefening van handel en dienstverlening is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden als sportterrein is niet toegestaan, anders dan de in bedoelde functie.

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

3.5.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het aanleggen van al dan niet verharde (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- h. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

3.5.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in 3.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. ten behoeve van de aanleg van verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen of over historische weg-/padstructuren;
- c. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

Het in genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden voorzover die uitgevoerd worden binnen het profiel van paden en wegen.

3.5.3 Toetsingscriteria:

De in 3.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bos' te wijzigen in 'Natuur' indien het beheer van het bos niet meer gericht is op houtproductie of er sprake is van herstel van oorspronkelijke natuurwaarden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden en trappartijen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2 Gebouwen

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 sub b voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 m, met dien verstande dat:

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

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- b. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- c. bestaande onverharde wegen;
- d. agrarisch natuurbeheer, uitsluitend voorzover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. recreatieve voet- en fietspaden;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

Toegestaan zijn uitsluitend:

- a. bestaande gebouwen ten behoeve van natuurbeheer in hun bestaande maatvoering;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 onder b en een bouwhoogte van maximaal 3 meter toestaan, mits dit aantoonbaar noodzakelijk is voor het beheer van de gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

- a. het uitvoeren van agrarisch grondgebruik is niet toegestaan, met uitzondering van agrarisch natuurbeheer;
- b. het gebruik van gronden voor het plaatsen van kampeermiddelen is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden als opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen is niet toegestaan;
- d. het gebruiken van gronden voor het beproeven van of racen of crossen met motoren of motorvoertuigen is niet toegestaan;
- e. het gebruiken van gronden voor de uitoefening van handel en dienstverlening is niet toegestaan;
- f. het gebruiken van gronden als sportterrein is niet toegestaan;
- g. enig overig gebruik dat afwijkt van het in 5.1 bepaalde en de natuur- en landschapswaarden schaadt.

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

5.5.1 Verbod:

Het is verboden om op de voor 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- f. het vellen of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- g. het beplanten met houtgewas;
- h. het aanleggen en verharden van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

5.5.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in 5.5.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die samenhangen met de realisatie van de bestemming;
- b. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- c. ten behoeve van de aanleg van (half)verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen;
- d. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend. Het in genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden voor zover die uitgevoerd worden binnen het profiel van paden en wegen.

5.5.3 Toetsingscriteria:

De in 5.5.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen en het waterschap hierover heeft geadviseerd.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten, pleinen en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. de bouwhoogte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt maximaal 3 m;
- b. de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van een nutsvoorziening bedraagt maximaal 25 m².

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen bedraagt maximaal 5 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeren;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- e. tuinen en erven;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het maximaal aantal woningen bedraagt het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal woningen;
- c. de maximum goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- d. de maximum bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- e. het maximum bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' op de verbeelding mag niet worden overschreden;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 25 graden en niet meer dan 80 graden, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het voorgaande, indien op de verbeelding de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is opgenomen tevens een dakhellingminder dan 25 graden is toegestaan;
- g. voor de bouwwijze geldt het volgende:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'vrijstaand' toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'twee-aaneen' toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'aaneengebouwd' toegestaan;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend hoofdgebouwen in de bouwwijze 'gestapeld' toegestaan;
 5. voorzover binnen het bouwvlak meerdere bouwwijzen zijn aangeduid, geldt dat de bouwwijzen naast elkaar zijn toegestaan;
- h. het maximum aantal aaneengebouwde hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 5;
- i. voor de bouwdiepte geldt het volgende:
 1. de bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'aaneengebouwd' mag niet meer bedragen dan 10 m;
 2. de bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'twee-aaneen' mag niet meer bedragen dan 12 m;
 3. de bouwdiepte van een hoofdgebouw in de bouwwijze 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 15 m;

- j. voor de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens geldt het volgende:
 - 1. voor vrijstaande woningen; aan beide zijden van het hoofdgebouw 3 m;
 - 2. voor twee-aaneengebouwde woningen; aan één zijde van het hoofdgebouw 3 m;
 - 3. voor aaneengebouwde woningen; voor de eindwoningen 1 m;
- k. voor de situering van het hoofdgebouw geldt dat de voorgevel wordt gesitueerd in of maximaal 2 m uit de bouwgrens van de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak.

7.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 m, in afwijking hiervan geldt dat voor vrijstaande woningen de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- f. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn uitbouwen aan de voorgevel toegestaan in de vorm van erkers en entreepartijen, met dien verstande dat:
 - 1. er mag uitsluitend voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - 2. de hoogte bedraagt maximaal 1 bouwlaag verhoogd met 30 cm;
 - 3. de breedte bedraagt niet meer dan 40% van de breedte van het gevelvlak, danwel gelijk is aan de breedte van de bestaande gevelopening;
 - 4. de diepte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van de erker of het entreeportaal, met een maximumdiepte van 1,5 m.

7.2.4 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:

- a. 50 %, voorzover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'vrijstaand';
- b. 50 %, voorzover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'twee-aaneen';
- c. 60 %, voorzover het een bouwperceel betreft bij een woning in de bouwwijze 'aaneengebouwd'.

7.2.5 Kelders

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

7.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte:
 - 1. van erfafscheidingen, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 1 m;
 - 2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 m;
 - 3. van erfafscheidingen, tussen de zijgevel van woningen en de zijdelingse perceelsgrens op percelen die aan 2 zijden grenzen aan openbare ruimte bedraagt maximaal 1 m, met dien verstande dat tussen de achterste perceelsgrens en tot halverwege de gevel van de woning de hoogte maximaal 2 m bedraagt;
 - 4. van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt maximaal 3 m.
- b. in afwijking van hetgeen bepaald onder a gelden voor het bouwen van carports en overkappingen de volgende regels;

1. carports en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan op minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw;
2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
3. de totale gecombineerde oppervlakte bedraagt maximaal 25 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt dat aan de voor- en zijgevel(s) van de woning trappartijen, (overdekte) terrassen, (overdekte)balkons en veranda's zijn toegestaan met inachtneming van het volgende:
 1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel;
 2. de trappartijen, (overdekte) terrassen, (overdekte)balkons en veranda's zijn uitsluitend toegestaan bij woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd'.

7.2.7 Zwembad

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m²;
- b. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. het zwembad dient minimaal 2 m uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- d. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

7.2.8 Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat:

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

Prijscategorie woning	Aantal parkeerplaatsen / woning (incl. bezoekersparkeren)
Goedkoop	1,7 parkeerplaats
Middelduur	1,7 parkeerplaats
Duur	2,5 parkeerplaats

- c. bij woningen in de bouwwijzen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen' geldt dat minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein worden gesitueerd;
- d. een garage wordt niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b, teneinde toe te staan dat erkers, entreeportalen, luifels mogen worden gebouwd in de ruimte achter de voorgevel en het verlengde daarvan mits;

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3.2 *Afwijken erfafscheiding*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.6 sub a onder 1, teneinde erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal 2 m toe te staan voor het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3.3 *Afwijken bouwen voorgevel buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a en i, teneinde de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 2 m buiten het bouwvlak te bouwen, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3.4 *Omgevingsvergunning parkeren*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.8 indien:

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

7.4 **Specifieke gebruiksregels**

7.4.1 *Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf*

Het is verboden bebouwing te gebruiken en/of te laten gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf.

7.4.2 *Gebruik van bijgebouwen*

Het is verboden bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

7.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

7.5.1 *Afwijken met betrekking tot uitoefening van bedrijf en beroep aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 en 7.4.2 voor de uitoefening van een 'bedrijf aan huis' en/of een 'beroep aan huis', mits:

- a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
- b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
- c. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;

- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het 'beroep aan huis' alsmede goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
- e. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- f. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
- g. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend;
- h. alleen de in het besluit aangewezen ruimte kan worden gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf mag hier door de bewoner(s) worden uitgeoefend;
- i. een beroep of bedrijf aan huis in een bijgebouw uitsluitend wordt gevestigd door de bewoner van het hoofdgebouw.

7.5.2 *Afwijken met betrekking tot woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing*

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2, en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 - 1. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van de hoofdwoning (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
 - 3. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 - 4. in de aanvraag het oppervlak van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede hoe de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede);
 - 5. het brutovloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m² bedraagt;
 - 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 7. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 - 8. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit.Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.5.2 sub a op naam van de mantelzorgontvanger;
- 9. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend dient, op het moment dat het bijgebouw gebruikt kan worden ten behoeve van de mantelzorg, hiervan het bevoegd gezag op de hoogte te stellen;
- 10. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door de persoon/personen ten behoeve waaraan de omgevingsvergunning is verleend.
- b. Het bevoegd gezag trekt de ingevolge artikel 8.4.2 sub a verleende omgevingsvergunning in, indien:
 - 1. de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
 - 3. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van het afwijkingsbesluit, geen gebruik is gemaakt van deze omgevingsvergunning;
 - 4. de mantelzorgverlener(s), niet meer op het adres woonachtig is waar de mantelzorg plaatsvindt;
 - 5. uiterlijk 3 maanden na de intrekking van het afwijkingsbesluit, dienen aangebrachte voorzieningen in het betreffende bijgebouw verwijderd te worden, zodat bewoning van het bijgebouw niet meer mogelijk is.

Artikel 8 Leiding - Hoogspanningsverbinding

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het onder 8.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de hoogspanningsleiding met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten niet meer dan 35 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 8.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits de bouw verenigbaar is met de belangen van de hoogspanningsleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

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

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlaging of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld of weghoogte.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale beheer en onderhoud van de leidingen betreffen.

8.4.3 Verlening

De in 8.4.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de leidingen niet worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in 8.4.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

8.5 Specifieke gebruiksregels

De gronden mogen niet worden gebruikt voor functies waarbij kinderen van 0 t/m 15 jaar langdurig verblijven onder de hoogspanningsverbinding.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.5, mits daardoor geen schadelijke effecten voor de volksgezondheid kunnen ontstaan.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 4' mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het onder 9.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor normale agrarische activiteiten en/of ter plaatsen van esdekken geldt een diepte tot 0,50 meter;
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in 9.2.1 voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 9.3.2 aan de vergunning.

9.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

9.3.3 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

9.4.1 *Verbod*

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

9.4.2 *Uitzonderingen*

Het onder 9.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

9.4.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 9.4.4 aan de vergunning.

9.4.4 *Voorwaarden*

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 9.4.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

9.4.5 *Advies*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

9.5.1 *Wijzigen van beschermingsniveau*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 4' wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

9.5.2 *Verwijderen bestemming*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 5

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

10.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie 5' mede bestemde gronden.

10.2.2 Uitzonderingen

Het onder 10.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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

10.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het scheuren van grasland;
- d. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- e. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- f. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- g. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het aanbrengen van diepwortelende bomen en/of beplanting;
- i. het rooien van diepwortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

10.3.2 Uitzonderingen

Het onder 10.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

10.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in 10.3.4 aan de vergunning.

10.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in 10.3.1 onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

10.3.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 5' wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

10.4.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 11 Waarde - Hydrologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie ten behoeve van de hierbinnen gelegen en te realiseren ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurparels.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

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

11.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - Hydrologie' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in 11.3.1 genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die samenhangen met de realisatie van de bestemming 'Natuur';
- b. die tot het normale beheer en onderhoud worden gerekend;
- c. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

11.3.3 Toetsingscriteria

De in 11.3.1 genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen negatieve effecten plaatsvinden op de waterhuishoudkundige situatie.

11.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in 11.3.1 wint zij advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 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 13 Algemene bouwregels

13.1 Ondergronds bouwen

13.1.1 Ondergrondse werken

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

13.1.2 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 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de volgens de digitale 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.

13.1.3 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 13.1.2 sub c 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.

13.1.4 Ondergeschiedte bouwdelen

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

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

14.1 Strijdig gebruik

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

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

Artikel 15 Algemene aanduidingsregels

15.1 Boringsvrije zone

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de drinkwaterkwaliteit.

15.2 overig - in Verordening ruimte te verwijderen NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - in Verordening ruimte te verwijderen NNB' is het bepaalde in Artikel 7 niet van toepassing, voor zover door Gedeputeerde Staten overeenkomstig artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 de begrenzing van het NNB niet is gewijzigd.

15.3 overig - in Verordening ruimte toe te voegen NNB

Ter plaatse van de aanduiding 'overig - in Verordening ruimte toe te voegen NNB' is het bepaalde in de bestemming 'Natuur' van overeenkomstige toepassing, voor zover door Gedeputeerde Staten overeenkomstig artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014 de begrenzing van het NNB is gewijzigd.

Artikel 16 Algemene afwijkingsregels

16.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels betreffende:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%, met uitzondering van het genoemde in artikel 7.2.3 sub c en d.

16.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waalre Noord, Heistraat Noord Fase 2.