

Gemeente Meierijstad

Bestemmingsplan

Kom Mariaheide, herziening

Pastoor van Haarenstraat 52

Toelichting, regels en analoge verbeelding

Januari 2017

Kenmerk 0860-02-T02

Projectnummer 0860-02

Inhoudsopgave

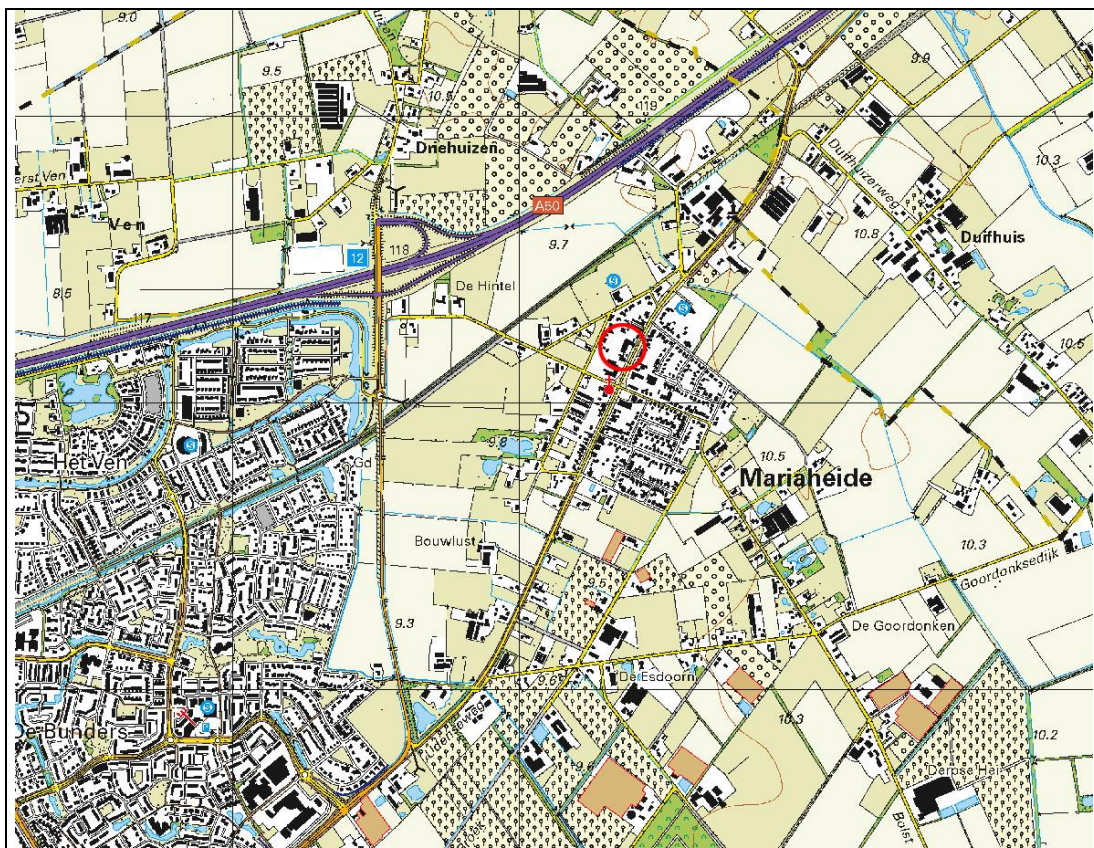
1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	2
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
2.	Planbeschrijving	3
2.1.	Geschiedenis	3
2.2.	Huidige situatie	4
2.3.	Voorgenomen ontwikkeling	5
2.3.1.	Stedenbouwkundig ontwerp	5
2.3.2.	Beeldkwaliteit	6
2.3.3.	Verkeer en parkeren	6
3.	Beleidsstoets	8
3.1.	Rijksbeleid	8
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014	10
3.2.2.	Verordening Ruimte 2014	11
3.3.	Gemeentelijk beleid	12
3.3.1.	Structuurvisie Veghel 2030	12
3.3.2.	Structuurvisie Mariaheide	13
3.3.3.	Nota parkeernormen	13
3.4.	Conclusie	14
4.	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1.	M.e.r.-beoordeling	15
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.2.1.	Archeologie	15
4.2.2.	Cultuurhistorie	17
4.3.	Flora en fauna	17
4.4.	Waterparagraaf	19
4.4.1.	Algemeen	19
4.4.2.	Beleid	19
4.4.3.	Watertoets	20
4.5.	Bodem	21
4.6.	Bedrijven en milieuzonering	21
4.7.	Akoestiek	23

4.8.	Luchtkwaliteit	23
4.9.	Externe veiligheid	24
4.10.	Vormvrije mer-beoordeling	25
5.	Juridische planopzet	27
5.1.	Algemeen	27
5.2.	Verbeelding	27
5.3.	Regels	27
5.3.1.	Inleidende regels	28
5.3.2.	Bestemmingsregels	28
5.3.3.	Algemene regels	28
5.3.4.	Slotregels	29
6.	Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid	30
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6.1.1.	Vooroverleg	30
6.1.2.	Procedure	30
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	30

Bijlagen

1. archeologisch onderzoek
2. quick scan flora en fauna
3. bodemonderzoek

1.1. Aanleiding



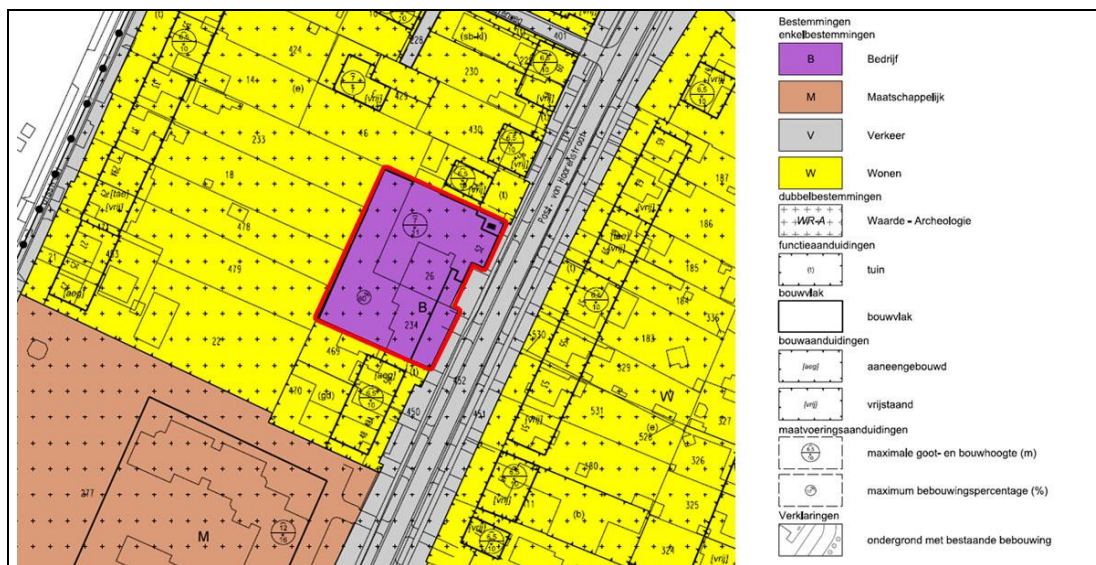
1.2. Ligging van het plangebied

Mariaheide is een van de kerkdorpen in de gemeente Meierijstad en ligt tussen de kernen Uden en Veghel. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Mariaheide en is gesitueerd aan de noordwestzijde van de Pastoor van Haarenstraat, de oude provinciale weg door het dorp.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie vigeert het bestemmingsplan Kom Mariaheide dat op 4 november 2010. door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel is vastgesteld. Hierin heeft het perceel de bestemming "Bedrijf". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak aangegeven dat voor 80% bebouwd mag worden, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 en 11 meter mogen bedragen. De bouw van 7 woningen past niet in de bouwregels van het bestemmingsplan. Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Bij bodemingrepen groter dan 100 m² of dieper dan 0,3 meter dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Abbeelding 2: Fragment Bestemmingsplan Kom Mariaheide.



Vastgesteld

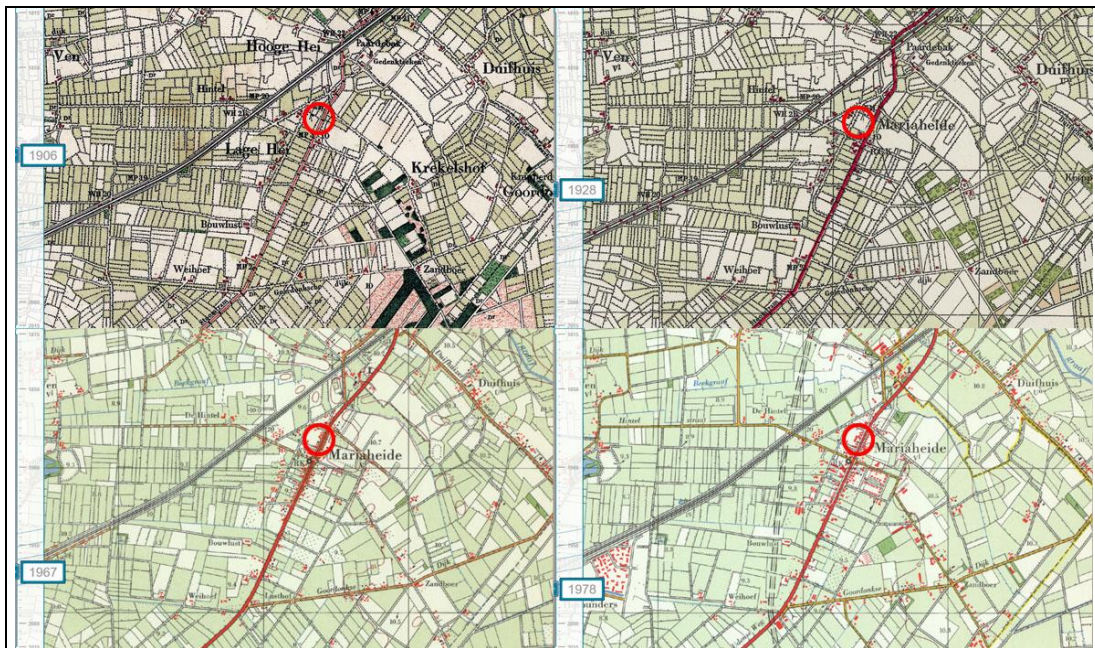
2. Planbeschrijving

2.1. Geschiedenis

Mariaheide is één van de kerkdorpen van Meierijstad. Mariaheide is een jong dorp van ruim een eeuw oud. Daarvoor was er in de omgeving van Mariaheide al eeuwenlang sprake van enkele agrarisch georiënteerde buurtschappen. Tot ongeveer 1900 was de omgeving nog grotendeels onontgonnen en was de Pastoor van Haarenstraat een van oorsprong middeleeuwse, recht over de heide getraceerde weg. Het dorp wordt in 1928 voor het eerst genoemd op de topografische kaart.

In 1906 stichtte pastoor G. Van Haaren de parochie. Met behulp van vele parochianen bouwde hij in 1907/1908 op eigen kosten een kerk, een klooster en een school. De toren van de neogotische kerk werd pas in 1931/1932 gebouwd.

Afbeelding 3: Historische topografie.



De Pastoor van Haarenstraat is onderdeel van de provinciale weg N265 tussen Veghel en Uden. Deze weg, die halverwege de 19e eeuw onderdeel werd van een nieuw netwerk van provinciale wegen, vormde de basis voor het ontstaan van het kerkdorp. Op monumentale wijze zijn alle belangrijke gebouwen uit het dorp aan deze weg gesitueerd: de kerk, de pastorie, de school en het klooster. Ook winkels en bedrijven en in eerste instantie ook veel woningen werden aan deze weg gesitueerd, die immers de belangrijkste verbinding met de buitenwereld was.

Toen Pastoor van Haaren in 1906 de parochie stichtte, bestond het verkeer op de weg vooral uit wagens met paarden ervoor, voetgangers en een paar fietsers. Auto's waren er bijna niet.

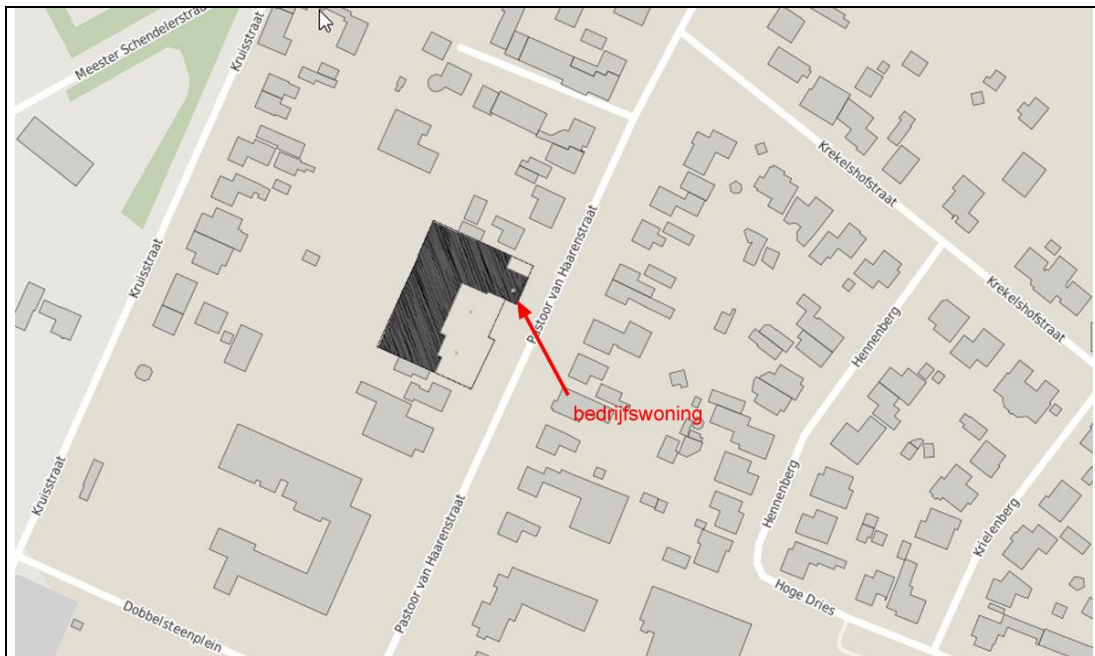
Pas in de jaren 20 kwam het autoverkeer goed op gang, waardoor het aanvankelijke voordeel van de ligging van Mariaheide aan de provinciale weg al snel een probleem werd. Met de groei van het autoverkeer werd de Pastoor van Haarenstraat een levensgevaarlijke barrière in het dorp. Sinds de opening van de A50 is de verkeersintensiteit over de weg aanzienlijk gereduceerd.

Op het perceel is op de topografische kaart van 1967 voor het eerst bebouwing aanwezig. Sinds die tijd is de bebouwing gefaseerd verschillende keren uitgebreid. In het pand is sinds die tijd een textielgroothandel gevestigd geweest. Dit bedrijf heeft zich gespecialiseerd in het bedrukken van textiel. Daarna is er een partyverhuurbedrijf in het pand gevestigd geweest. De laatste jaren is het pand verhuurd aan een kringloopwinkel.

2.2. Huidige situatie

De Pastoor van Haarenstraat is de doorgaande weg door Mariaheide. Net als de rest van het dorp maakt de weg onderdeel uit van een 30 kilometer per uur gebied. De straat heeft een breed profiel met aan weerszijde brede grasbermen met een voetpad. Langs de straat staan voornamelijk (half)vrijstaande en korte rijtjes woningen in een traditionele bouwstijl. Door die bebouwingsopzet en het profiel heeft de straat een dorpse uitstraling.

Afbeelding 4: Bestaande situatie.



Het perceel Pastoor van Haarenstraat 52 met een oppervlakte van 1.720 m² is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Alleen aan de straatzijde is op de erfgrans een groene erfscheiding aanwezig. Aan de straatzijde staat een bedrijfswoning die bestaat uit één

bouwlaag met een mansardekap. De bedrijfswoning is aan de bedrijfsbebouwing daarachter gebouwd. Deze bestaat uit twee bouwlagen met een flauwe kap. Het perceel is voor de bebouwing verhard en ingericht als parkeerplaats.

2.3. Voorgenomen ontwikkeling

2.3.1. Stedenbouwkundig ontwerp

Op het perceel wordt alle bebouwing gesloopt. In plaats daarvan worden twee blokjes rijwoningen met respectievelijk 3 en 4 woningen gebouwd. Op het achtererf krijgen alle woningen twee parkeerplaats op eigen erf. Deze zijn bereikbaar via een centrale inrit, die tussen de bouwblokken doorloopt.

Afbeelding 5: Toekomstige situatie.



Door de korte bouwblokken sluit de nieuwbouw aan bij de uitstraling en het karakter van de bij het bestaande karakter van Mariaheide. Hierbij is met name de sfeer en de dorpse uitstraling van de bestaande woningen bepalend. Door de beperkte lengte van de rijen en het ontwerp in een traditionele bouwstijl met dorpse materialen wordt het dorpse karakter gewaarborgd.

De woningen worden georiënteerd op de Pastoor van Haarenstraat. De rooilijn ligt 3 meter uit de kavelgrens en ligt daarmee voor de belendingen met huisnummer 50 en 54 maar achter huisnummer 56 en 58. De woningen zullen bestaan uit twee bouwlagen met een voornamelijk een langskap. Naast de inrit is een dwarskap als accent mogelijk.

2.3.2. Beeldkwaliteit

Voor deze ontwikkeling is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld waarin richtlijnen voor de architectuur zijn geformuleerd.

Voor de architectuur van de nieuwe bebouwing wordt aansluiting gezocht bij de traditionele en dorpse bebouwing. De gevels hebben een klassieke indeling met hoog detailniveau. Dit komt terug in bijvoorbeeld geveloren en doorgestoken topgevels. De woningen worden uitgevoerd met zadeldak waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt aan de Pastoor van Haarenstraat. Direct naast de gezamenlijke weg naar het achter terrein is plaats voor een accent. Deze woning staat door de rooilijn, heeft een dwarskap en wijkt af in kleurstelling om de toegang van de weg te accentueren.

Massaopbouw en Dakvorm

- eenduidig concept; architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- twee bouwlagen met kap;
- langskap en ter plaatse van accent een dwarskap (geen wolfseinden toegestaan);
- dakhelling: 35 – 60 graden;
- goothoogte: in gehele plan gelijk;
- bijbehorende bouwwerken zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume;
- verbijzonderingen toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld: schoorstenen, tuitgevels, schouderstukken en doorgestoken woning scheidende wanden.

Gevelopbouw

- aanbouwen aan de voorzijde niet toegestaan (luifel boven entree wel mogelijk);
- accenten in de gevel door middel van kaders rond gevelopeningen in straatgevel toegestaan;
- balustrades en gevelbekleding in gevelopeningen toegestaan;

Materiaal en Kleurgebruik

- eenheid in materiaalgebruik
- basismateriaal gevel is baksteen in verschillende tinten rood genuanceerd;
- accent is mogelijk in wit geschilderde baksteen gevel;
- houten kozijnen in kleur wit, voordeur in accentkleur;
- dakbedekking uitvoeren in keramische pan, kleur antraciet (geen geglazuurde pannen toegestaan);
- goot, hemelwaterafvoeren en dakkappen uitvoeren in zink;
- accenten van (cement) stucwerk, hout, natuursteen, zink toegestaan.

Erfafscheidingen

- de naar het openbaar gebied toe gekeerde erfafscheidingen zullen in het ontwerp van de woningen worden meegenomen voor wat betreft kleur en materiaalgebruik, tenzij natuurlijke erfscheidingen (hagen) worden toegepast.

2.3.3. Verkeer en parkeren

Sinds 1 november 2014 is artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Er is een onderdeel aan het Bro toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om zogenaamde 'wet-

interpreterende' regels op te nemen in het bestemmingsplan. Geregeld is dat ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening in een bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen, waarvan de uitleg bij de uitoefening van een daarbij aangegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hiermee is het mogelijk gemaakt om een regeling voor het parkeren op te nemen in een bestemmingsplan, zonder de parkeernormen concreet vast te leggen. Vanaf 29 november 2014, is het ook noodzakelijk geworden dat een dergelijke bepaling voor het parkeren in het bestemmingsplan wordt opgenomen. Toen is namelijk de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Deze wet regelt formeel dat de grondslag voor het opnemen van stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening is komen te vervallen voor na deze datum vastgestelde bestemmingsplannen.

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting zijn de normen zoals ze gelden op het moment dat dit bestemmingsplan vastgesteld wordt opgenomen. In de regels van het plan is in een algemene bouwregel (voorwaardelijke verplichting) opgenomen dat bij het oprichten van hoofdgebouwen voldaan moet worden aan 'voldoende parkeren'. Onder voldoende wordt ten minste verstaan het parkeren op eigen terrein voor de eigen parkeerbehoefte van de bewoners en voor bezoekers. De huidige normen zijn terug te vinden in de Nota Parkeernormen Veghel (2006).

In totaal worden 7 woningen gebouwd. Hiervoor geldt op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn 12,6 parkeerplaatsen noodzakelijk (zie paragraaf 3.3.3). In het plangebied worden 14 parkeerplaatsen gerealiseerd. Derhalve wordt voldaan aan de parkeernormering.

De normstelling wordt afhankelijk gesteld van een beleidsregel parkeren, zoals deze geldt op het moment dat de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning wordt ingediend. Dat houdt in dat als er tussentijds wijzigingen optreden in de vastgestelde normen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de woningen daar rekening mee dient te houden.

3. Beleidstoets

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middel-lange termijn (2028) en heeft daarvoor drie doelen geformuleerd:

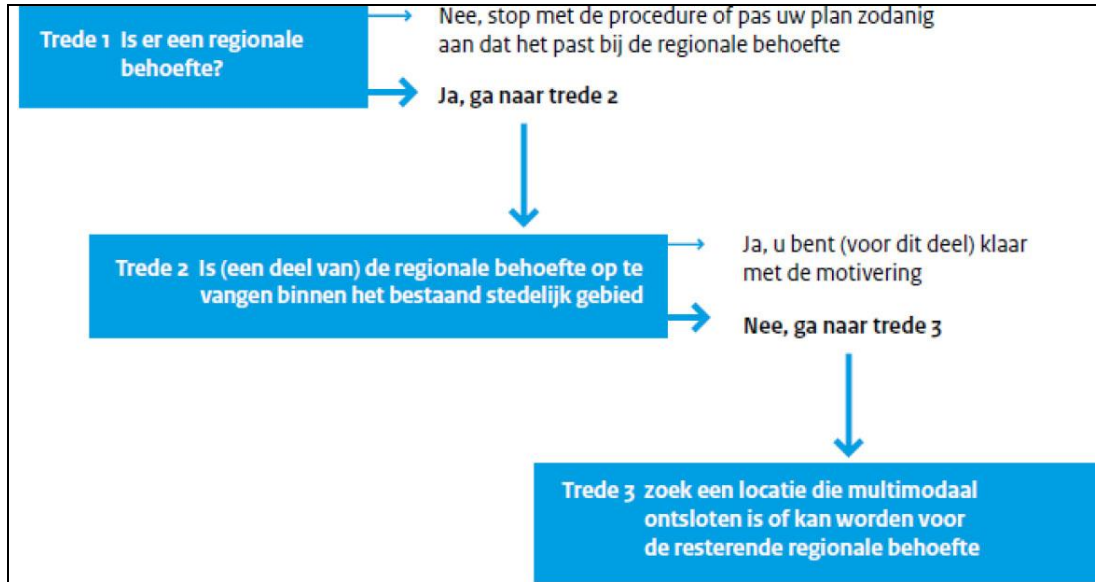
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimte-lijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. De ontwikkeling van woningbouw maakt uiteraard geen onderdeel uit van die nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. De gemeente Veghel is op grond van de SVIR verantwoordelijk voor een zorgvuldige inpassing van de woningbouw.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Afbeelding 6: Ladder voor duurzame verstedelijking.



Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 16 september 2015, nr. 201501297/1/R4) wordt de bouw van 11 woningen in de bebouwde kom niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. In dit geval neemt het woningaantal met zes toe. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

De voorgenomen ontwikkelingen passen in de doelstellingen achter de Ladder voor duurzame verstedelijking, namelijk zoveel mogelijk hergebruik en herontwikkeling van bestaande voorzieningen als de meest duurzame manier van ruimtelijke ontwikkeling.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Het gaat daarbij om alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur.

Het radarverstoringsgebied (75 km vanaf de installatie in Volkel, dus heel de gemeente Meierijstad) ligt over het plangebied. Het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel ligt niet over het plangebied. De planontwikkeling heeft geen effect op het radarverstoringsgebied.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Afbeelding 7: Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014.



Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun func-

tie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Veghel is aangemerkt als 'Stedelijk concentratiegebied';

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Op de Structurenkaart van de SVRO maakt het plangebied deel uit van het landelijk gebied. Derhalve dient uitgegaan te worden van een migratiesaldo 0. De aaneengebouwde woningen vormen een goede toevoeging aan het woningaanbod. Het plan voorziet zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in de behoefte aan woningen in Mariaheide en past in het woningbouwprogramma dat op dit uitgangspunt is gebaseerd.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het plangebied ligt volledig binnen het 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling (uiteraard binnen de grenzen van wetgeving). Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten. Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 moet de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten dat het plan bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldige ruimtegebruik is in artikel 3.1, lid 2 verder uitgewerkt. Voor ontwikkelingen binnen het bestaand stedelijk gebied betekent dit dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan als financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

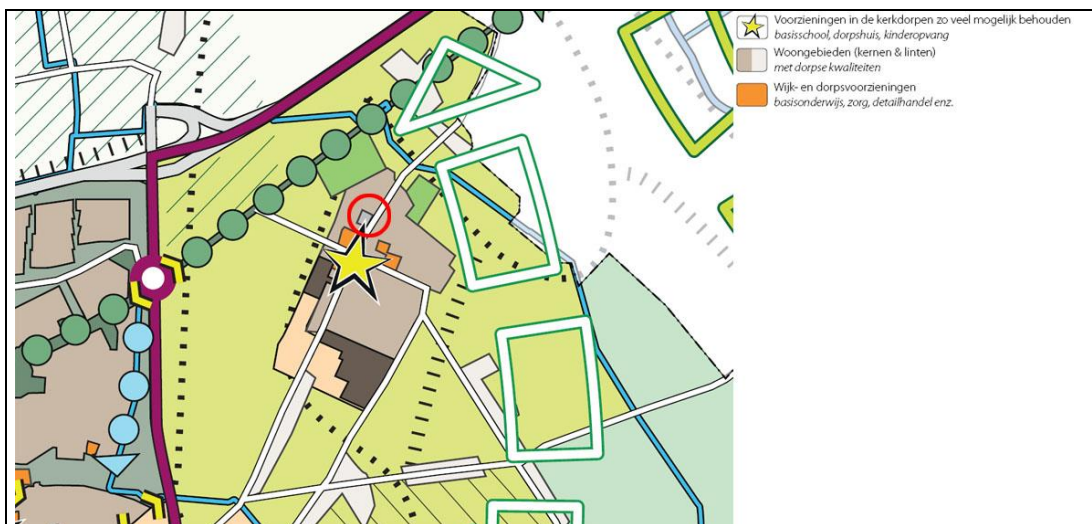
Onderhavig bestemmingsplan voldoet aan het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014. Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van zeven woningen aan een straat waar van oudsher woningbouw aanwezig is. Na de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing is er sprake van een logische stedenbouwkundige afronding binnen bestaand stedelijk gebied. De bebouwing die op grond van het onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is in ruimtelijk opzicht goed inpasbaar op deze locatie. Het provinciaal beleid staat intensivering van het gebruik en de bebouwing op deze locatie in het bestaand stedelijk gebied dus niet in de weg.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Veghel 2030

Op 19 december 2013 heeft de gemeenteraad de voormalige gemeente de "Structuurvisie Veghel 2030, Menu voor de toekomst" vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030 voor de gemeente op hoofdlijnen beschreven. Het ruimtelijk beleid is met name gericht op het benutten en versterken van typisch Veghelse kwaliteiten. Zo is er in deze structuurvisie veel aandacht voor het versterken van de dorps woonkwaliteiten in de zeven kernen binnen de gemeente en het op peil houden van de bijbehorende voorzieningen.

Afbeelding 8: Fragment Visiekaart Structuurvisie Veghel 2030.



In de structuurvisie wordt de visie op het ruimtelijk aspect voor de zeven kernen, waaronder Mariaheide, van de gemeente verder uitgewerkt. Dat is onder meer gedaan om recht te doen aan de (structuur) visies die nog niet zo heel erg lang geleden voor de dorpen zijn opgesteld. Woningbouw in Mariaheide moet zich richten op het realiseren van meer evenwicht in de bevolkingsopbouw. Nieuwbouw moet gedifferentieerd worden meer uiteenlopende typen omvatten. Mariaheide moet daarbij zijn dorps karakter behouden. Dit kan gebeuren door het gebruik van eenvoudige donkere materialen, puntdaken en bouwen langs (beklinkerde) rechte straten.

Om rust in het straatbeeld te krijgen is het belangrijk dat in de toekomst onder andere de woningen worden gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de straten en zonder veel hoogteverschillen.

De herontwikkeling van het perceel Pastoor van Haarenstraat 52 past binnen de (woningbouw)visie op Mariaheide uit de structuurvisie. Het maximum aantal te realiseren woningen is afgestemd met de gemeente Meierijstad en de stedenbouwkundige voorwaarden zijn vastgelegd in de bij dit plan bijbehorende regels en verbeelding.

3.3.2. Structuurvisie Mariaheide

De voormalige gemeente Veghel heeft voor elk van haar kerkdorpen een structuurvisie opgesteld. De structuurvisie Mariaheide is in dat kader op 18 december 2003 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Veghel. De gemeente Veghel heeft destijds deze structuurvisie laten maken omdat zij ervan overtuigd is dat de ruimtelijke kwaliteit van dorp en omgeving worden vergroot, door toekomstige veranderingen aan te sturen vanuit een samenhangende overkoepelende visie op het geheel.

De structuurvisie vormt onder meer de basis voor herstructurering en herbestemming van gebouwen of openbaar gebied. Daarnaast fungeert de structuurvisie als toetsingskader voor initiatieven die aan de gemeente worden voorgelegd door andere partijen.

De vergrijzing van de bevolking in Mariaheide vormt een bedreiging voor het dorp. Continuïteit in het woningbouwprogramma is daarom essentieel voor Mariaheide. Herstructurering en nieuwbouw kunnen een basis leggen voor een evenwichtige leeftijdsopbouw in het dorp. Om die vergrijzing tegen te gaan is het een opgave om ruimte te creëren voor jonge gezinnen om zich te kunnen vestigen. Hiervoor is een voldoende en gedifferentieerd woningaanbod nodig, van goedkoop tot duur, in zowel koop als huur. Het onderhavige plangebied (Heijzoterrein) wordt als een van de mogelijk inbreidingslocaties genoemd om dit woningbouwprogramma te realiseren.

Woningbouw past derhalve binnen de uitgangspunten van de structuurvisie Mariaheide.

3.3.3. Nota parkeernormen

De nota Parkeernormen¹ heeft als doel het in onderling overleg vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor nieuwe ruimtelijke plannen en projecten in Veghel en Uden om in de toekomst in een parkeerbehoefte te kunnen voorzien en waar mogelijk de bereikbaarheid en leefbaarheid van Veghel en Uden te waarborgen.

¹ Goudappel Coffeng, Parkeernormen, Eindrapport, gemeenten Uden en Veghel, Deventer, 24 oktober 2006

De nota is bedoeld als normenkader van de gemeente Uden en de (voormalige) gemeente Veghel. De nota moet worden gebruikt als kader richting externe partijen (projectontwikkelaars, adviesbureaus, woningbouwverenigingen, makelaars, enzovoort). De nota is van toepassing op toekomstige ruimtelijke plannen en bouw- en verbouwprojecten in Uden en Veghel en niet voor bestaande parkeersituaties.

De parkeernota maakt ten aanzien van de parkeernormering onderscheid tussen verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn parkeernormen opgesteld. Mariaheide is onderdeel van deelgebied 3, waartoe ook het buitengebied van de gemeente behoort. De normen zijn in eerste instantie gebaseerd op de parkeerkencijfers uit de CROW publicatie 'parkeerkencijfers' waarna ze zijn toegespitst op de specifieke situatie van Uden en Veghel.

Voor deelgebied 3 geldt voor een eengezinswoning in de middeldure sector een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,4 per woning als bezoekersparkeren in het openbaar gebied dient te worden gerealiseerd.

3.4. Conclusie

Het beleid van de rijks- en provinciale overheid staat de planontwikkeling niet in de weg en past ook in het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1. M.e.r.-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het projectafwijakingsbesluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van het onderzoek dat is verricht ten behoeve van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zodat voldaan wordt aan de onderzoeksverplichtingen van het Besluit ruimtelijke ordening. Voorheen kon worden volstaan met de conclusie dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering 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. Het in dit hoofdstuk beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit projectafwijakingsbesluit mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Derhalve is archeologisch onderzoek² uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandwelling waar dekzandafzettingen dagzomen ligt. In het dekzand is in de loop van de tijd een hoge zwarte enkeerdgrond ontstaan, die tegenwoordig redelijk goed ontwaterd is (grondwatertrap VI). Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen archeologische resten bekend. Dit hoeft echter niet direct te betekenen dat er geen archeologische resten aanwezig zijn. Het aantal onderzoeken dat in de omgeving is uitgevoerd, is beperkt. Bovendien zijn archeologische resten in de omgeving van het plangebied afgedekt door een esdek, waardoor deze lastiger op te sporen zijn.

Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied een van nature iets natter gebied betreft. Tot aan de 20e eeuw lag het plangebied op de overgangszone van graslanden naar akkerlanden. Het gebied werd gekenmerkt door een kleinschalige blokverkaveling. Vanaf begin 20e eeuw is de omgeving van het plangebied erg veranderd door het ontstaan van het dorpje Mariaheide. Ook het plangebied werd bebouwd (huidige bebouwing dateert uit 1966). Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. In het plangebied moet vooral rekening worden gehouden met de aanwezigheid van resten van bewoning, begraving en beakkering uit de periode Neolithicum tot en met Nieuwe tijd. De verwachting is dat ondiep ingegraven archeologische resten (zoals resten van jager-verzamelaars en ondiepe grondsporen) door de bouw van de huidige panden en verhardingen reeds verstoord zijn, maar dat dieper ingegraven grondsporen eventueel wel goed bewaard kunnen zijn gebleven (en dan met name ter plekke van de verhardingen).

Het veldonderzoek heeft zich beperkt tot de verharde terreindelen. Tijdens het veldwerk zijn geen hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen, maar relatief intacte natte veldpolgronden. Met betrekking tot de gaafheid betekent dit dat eventuele oppervlakkige resten (resten van jager-verzamelaars en ondiepe grondsporen) waarschijnlijk verstoord zullen zijn, maar dat eventuele diepere grondsporen (ingegraven in de B-/BC-horizont) nog relatief intact kunnen zijn. Echter, uit het veldonderzoek blijkt dat de bodems in het plangebied oorspronkelijk erg nat zijn geweest. Dit was ook al min of meer af te leiden uit het historisch kaartmateriaal en de naam van het huidige dorp (Mariaheide). Op basis hiervan lijkt het plangebied niet de meest geschikte locatie voor historische bewoning, begraving en beakkering. De grotere akkercomplexen ten noorden van het plangebied en nabij Veghel kennen van oorsprong een betere ontwatering en komen hiervoor meer in aanmerking. Op basis hiervan wordt de verwachting voor vindplaatsen van landbouwers naar beneden bijgesteld (lage verwachting).

² RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebied Pastoor van Haarenstraat 52 in Mariaheide Gemeente Veghel
Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, Weesp, 12 juli 2016

De resultaten van het onderzoek tonen aan dat in het plangebied geen (behoudenswaardige) archeologische resten meer worden verwacht. Bovendien is een groot deel van het gebied naar verwachting reeds deels verstoord (huidige bebouwde locaties). Vanuit archeologisch oogpunt zijn er zodoende geen restricties ten aanzien van de verdere planvorming.

Op grond van deze bijgestelde verwachting is daarom in tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan in het onderhavige bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming meer opgenomen.

4.2.2. Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is uit cultuurhistorisch oogpunt niet behoudenswaardig.

4.3. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS)). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Soortenbescherming

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

In het kader van de totstandkoming van het onderhavige bestemmingsplan "Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52" is een nader onderzoek³ uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de mogelijk effecten van de ruimtelijke ingreep daarop.

In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft, behoudens broedvogels, aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Op de planlocatie zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen, huismus, gierzwaluw en spreeuw aanwe-

³ Blom Ecologie, Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Pastoor van Haarenstraat 52 te Mariaheide, BE/2016/19/r, Waardenburg, 12 februari 2016

zig. Gedurende de ontwikkeling kan verstoring van vleermuizen plaatsvinden als gevolg van (onjuist toegepaste) verlichting. In de struiken en bomen op de planlocatie kunnen broedgevalen van algemene vogels voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen leidden, behoudens vleermuizen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen wordt geadviseerd maatregelen te treffen en te onderzoeken of de spouwruimtes daadwerkelijk toegankelijk zijn. Ten aanzien van vleermuizen, huismus, gierzwaluw wordt inmiddels aanvullend onderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan wordt eind september 2016 verwacht. Voor de huismus staat al vast dat deze niet is aangetroffen.

Indien de werkzaamheden leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet, dient op grond van artikel 75 van die wet ontheffing aangevraagd te worden met betrekking tot vleermuizen.

Tijdens ontwikkelingen moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundig persoon. Aanbevolen wordt gedurende ontwikkelingen de aanwezige vegetatie of bodemateriaal (takken, stronken en dergelijke) gefaseerd verwijderen, zodat bodembewonende dieren de kans krijgen in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Tijdens de ontwikkelingen moet aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden de gelegenheid gegeven worden te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Verder wordt aanbevolen de werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische hoofdstructuur (EHS). De provincie is hiervoor het bevoegde gezag. Het afwegingskader van de Natuurbeschermingswet 1998 staat bekend als de Habitattoets.

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake. Uit het oogpunt van gebiedsbescherming zijn er derhalve geen beperkingen voor de planontwikkeling.

4.4. Waterparagraaf

4.4.1. Algemeen

Sinds 1 november 2003 is om negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk te voorkomen, de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Omdat de watertoets een procesinstrument is, is 'watertoets' een verwarrende term. De watertoets beschrijft de manier waarop de waterbeheerder (in dit geval het Waterschap Aa en Maas) en de initiatiefnemer van het ruimtelijke plan moeten samenwerken. Het samenwerkingsproces moet uiteindelijk leiden tot een zogenaamde 'waterparagraaf' die onderdeel moet gaan uitmaken van het uiteindelijke plan of besluit.

Water is een belangrijk sturend element in de ruimtelijke ordening. De volgende driestapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

4.4.2. Beleid

Waterbeheerplan 2016 – 2021

In het Waterbeheerplan 2016 – 2021 staan de doelen die het Waterschap Aa en Maas nastreeft en wat er moet gebeuren om die doelen te bereiken. Samenwerking staat in dit plan centraal. Samenwerken met de partners van het Waterschap maar ook met de inwoners van het beheergebied.

De missie van het plan daarbij is: "Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten".

Om die missie te voltooien zijn vier programma's geformuleerd:

- 1 Veilig en Bewoonbaar beheergebied
- 2 Voldoende water en Robuust watersysteem
- 3 Gezond en Natuurlijk water
- 4 Schoon water

Per programma is geformuleerd welke lange termijn doelen nagestreefd worden, wat de stand van zaken hieromtrent is, wat er van de lange termijn doelen in de planperiode tot 2021 bereikt zou moeten worden en welke strategie en maatregelen wordt toegepast om dat te bereiken.

De klimaatverandering heeft een extra impact in bebouwd gebied. De effecten van hittestress, droogte, wateroverlast en overstroming zijn groot. Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van een gezond, veerkrachtig en robuust watersysteem vindt in een andere context plaats. Daarbij is de rol van het waterschap hierin ook een andere. Het is veelal de gemeente of de

participerende burger die hier het voortouw neemt. Door aandacht voor gezondheid, aantrekkelijke leefomgeving, beleving, circulaire economie en het sluiten van kleine kringlopen, voegt het waterschap maatschappelijke meerwaarde toe in het bebouwde domein. Gestreefd wordt naar een robuust ingericht en efficiënt maar duurzaam onderhouden grond-, hemel- oppervlakte- en afvalwatersysteem dat binnen bepaalde grenzen niet leidt tot schade door klimaatfluctuaties. Het watersysteem maakt integraal onderdeel uit van de leefomgeving/inrichting van de openbare ruimte zonder risico's voor de volksgezondheid en is geschikt voor een goede ontwikkeling van flora en fauna passend bij een bebouwde omgeving. Voor de lange termijn streeft het waterschap naar verdergaande ontvlechting van hemelwater en afvalwater waar dat nu nog niet het geval is. Naast efficiëntere zuivering wordt hiermee de waterkwaliteit verder verbeterd en komt hemelwater beschikbaar voor aanvulling van het lokale grondwatersysteem.

De vertaling van de wateropgaven in een ruimtelijke opgave. Voor de meeste van onze doelen en ambities zijn middelen nodig in termen van geld en menskracht. Maar er is ook concrete fysieke ruimte nodig. Deze ruimte moet planologisch worden vastgelegd in bestemmingsplannen en (omgevings)verordeningen. Voor een vroegtijdige en pro-actieve inbreng in watertoetsprocessen op de verschillende schaalniveaus is het gewenst een goed beeld te hebben van de concrete ruimtelijke opgave voortkomend uit het Waterbeheerplan.

Waterplan Deurne, Gemert-Bakel en Veghel

De gemeenten Deurne en Gemert-Bakel en voormalige gemeente Veghel en het waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het Waterplan opgesteld. Het is een functioneel beleidsdocument, waarin de gewenste toekomstige situatie is beschreven en verbeeld in acht streefbeelden op strategisch/tactisch niveau:

- Het watersysteem zo natuurlijk mogelijk laten functioneren zonder technische maatregelen. Water voor natuurdoelstellingen, waterconservering, berging van water.
- Overtollig water bovenstrooms vasthouden, water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs waterlopen, als het echt niet anders kan pas afvoeren.
- Zelfreinigend vermogen toegenomen, weinig verontreinigingsbronnen (geen maaswater, geen chemische onkruidbestrijding, gescheiden rioleringsstelsel).
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en afvalwater
- Waterlopen als ecologische verbindingszone, natuurvriendelijke oevers, struweel, ruigtekruiden, poelen en bergingsvijvers in het stedelijk gebied ingericht als ecologische verbindingszone. Wel toegankelijk met een recreatieve functie.
- Het aanleggen van retentiegebieden om piekafvoeren op te kunnen vangen. Grondwateroverlast komt niet meer voor.
- De natuurlijke aanwezigheid van water wordt gerespecteerd en is waar mogelijk benadrukt.
- De huidige en toekomstige inwoners van Veghel zijn actief bij het water in hun wijk en de omgeving betrokken.

4.4.3. Watertoets

Bij het doorlopen van de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl) op 9 juni 2016 is gebleken dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt, omdat de verhardingstoename en/of -afkoppeling maximaal 2.000 m² bedraagt. Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde

waterbelangen. Feitelijk gezien is er zelfs sprake van een afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig bebouwd en verhard. Door de tuinen bij de woningen zal dit worden gereduceerd.

Voor de afvoer van hemelwater dienen de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratiebuffering-afvoer te worden doorlopen. Voor zover noodzakelijk zullen in dit kader infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd.

4.5. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In het plangebied is daarom bodemonderzoek⁴ verricht. Daarbij is specifiek onderzoek verricht naar een nog aanwezige ondergrondse HBO-tank.

In het verkennend bodemonderzoek zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodem en grondwater ter plaatse van de ondergrondse tank zijn niet verontreinigd geraakt met minerale olie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen.

De resultaten van het bodemonderzoek nabij de ondergrondse tank vormen geen belemmering voor de sanering van de tank. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten

⁴ Bodeminzicht, Verkennend bodemonderzoek Past. Van Haarenstraat 52 te Mariaheide, B1664, Veghel, 14 maart 2016

(zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- omgevingstype
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In de omgeving van de het plangebied zijn geen relevante bedrijven/geluidbronnen (bestaand en gepland) aanwezig. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

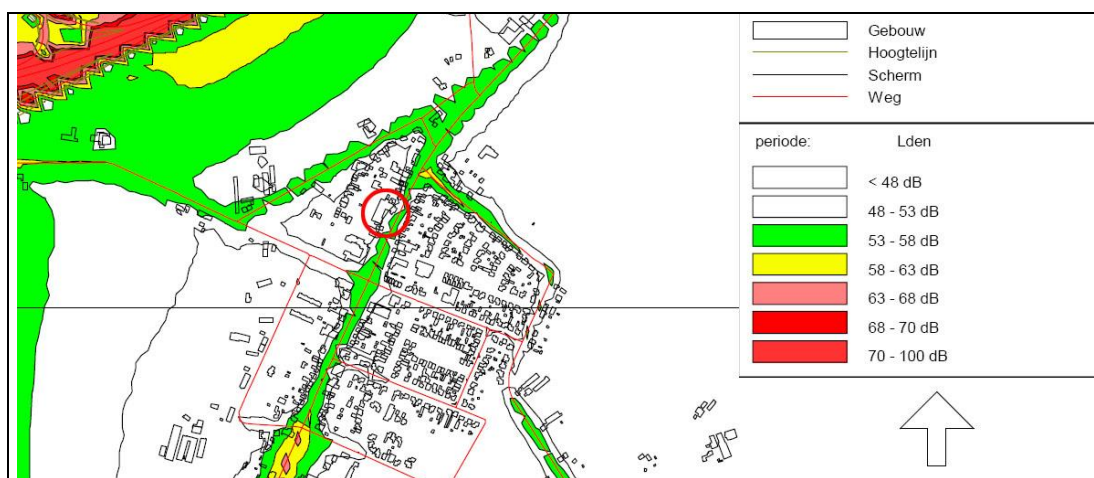
4.7. Akoestiek

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Alle wegen in Mariaheide behoren tot een 30 km/uur-gebied. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de "Kaart wegverkeerslawaaï" van 17 januari 2012 van de voormalige gemeente Veghel geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting lager is dan 53 dB. Omdat de Pastoor van Haarenstraat onderdeel is van een 30 km/uur-gebied is de aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder formeel gezien niet van toepassing. Indien die aftrek wel toegepast zou mogen worden zou de gevelbelasting niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening in akoestisch opzicht geen belemmeringen zijn voor de planontwikkeling.

Afbeelding 9: Kaart wegverkeerslawaaï van 17 januari 2012.



Naast de bepalingen in de Wet geluidhinder dient ook rekening gehouden te worden met de eisen uit het Bouwbesluit. De binnenwaarde van het geluidniveau mag niet meer bedragen dan 33 dB. Het Bouwbesluit vereist daarnaast een minimale gevelwering van 20 dB.

4.8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met zes toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

4.9. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

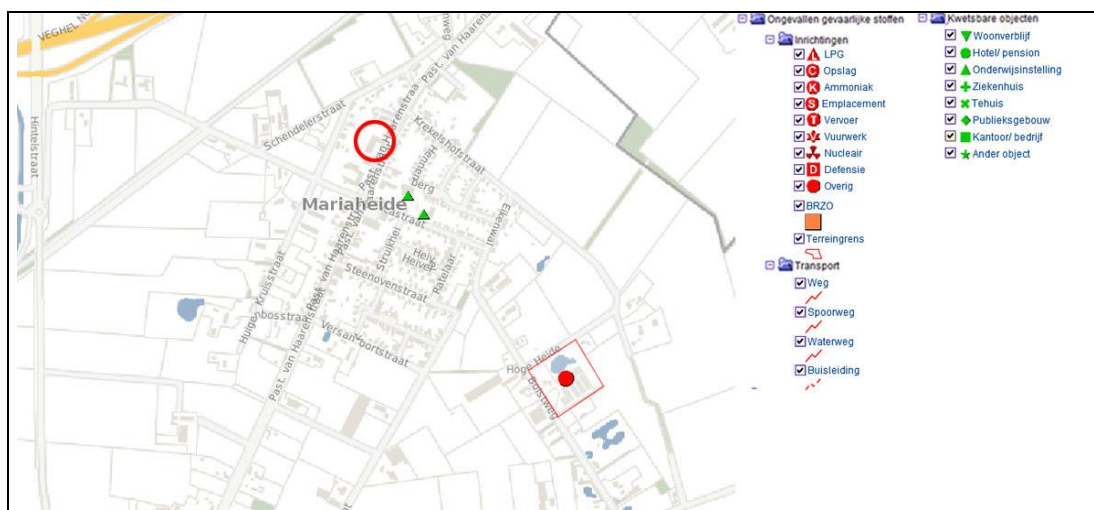
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 10: Fragment risicokaart.



Toetsing

Voor de inventarisatie van de risicobronnen in de omgeving van het plangebied is gebruik gemaakt van de risicokaart. Daaruit blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen liggen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10. Vormvrije mer-beoordeling

Het is niet nodig om voor alle nieuwe activiteiten een mer-procedure te volgen. De verplichting voor een mer-procedure ontstaat als de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage C van het Besluit mer, de activiteit daarbij in omvang minimaal gelijk is aan de daarbij vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in één van de in het Besluit mer aangewezen wettelijke plannen of besluiten.

Daarnaast kan een activiteit mer-beoordelingsplichtig zijn op basis van het Besluit mer. Dit is het geval wanneer de voorgenomen activiteit is vermeld in bijlage D van het Besluit mer, de activiteit minimaal gelijk is aan de vermelde drempelwaarden en de activiteit mogelijk wordt gemaakt in de aangewezen plannen of besluiten. Voor plannen geldt overigens al een directe planmer-plicht wanneer het plan een kader vormt voor activiteiten uit bijlage D van besluit mer die de (indicatieve) drempelwaarden overschrijden. Voor activiteiten onder de drempelwaarde van bijlage D, bestaat sinds de wijziging van het Besluit mer van 1 april 2011 de verplichting tot een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

De consequentie van deze regeling is dat in elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan mer. 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 mer-regelgeving, wordt de term *vormvrije mer-beoordeling* gehanteerd. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

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

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 mer-beoordeling. Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen, zijn uitgesloten. Geconcludeerd kan worden dat er geen mer(-beoordeling) noodzakelijk is.

5. Juridische planopzet

5.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Onderdeel van deze regelingen vormt de verplichting om de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) toe te passen bij het opstellen van de plankaarten en planregels.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart) schaal 1:1.000. De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen de bovengenoemde standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zo veel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan "Kom Mariaheide".

Het digitale bestemmingsplan Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52 is de verzameling van geometrisch bepaalde objecten, die is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1948.MAR000BP0012017P-VG01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is langs elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingmogelijkheden van de gronden aan.

Voor het bestemmingsplan is een gedetailleerde plansystematiek toegepast. In de regels is een afwegingskader geformuleerd voor de plaats waar bebouwing mag worden gerealiseerd en de maatvoering van die bebouwing. Burgemeester en wethouders hebben voor een aantal ondergeschikte onderdelen de bevoegdheid om bij de omgevingsvergunning af te wijken van het plan.

5.2. Verbeelding

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat één kaartblad (genummerd 0860-02-P01). Op deze ondergrond is ook de omliggende bebouwing aangegeven.

De verbeelding geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard. De verbeelding bevat tezamen met de regels het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de aanwezige en/of op te richten bebouwing.

5.3. Regels

De planregels bevatten vier hoofdstukken, te weten: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

5.3.1. Inleidende regels

In hoofdstuk 1 in de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begrippen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Verder worden in dit hoofdstuk regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeenten moet worden, zodat hiervoor een eenduidige uitleg geldt.

5.3.2. Bestemmingsregels

Aan het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is één bestemming gegeven, te weten de enkelbestemming "Wonen". Naast wonen is het binnen deze bestemming toegestaan om, onder voorwaarden, beroepsmatige activiteiten uit te oefenen. Ook mantelzorg en bedrijfsmatige activiteiten zijn, na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, toegestaan binnen de bestemming "Wonen". Binnen de regels van de bestemming zijn diverse bouwregels opgenomen ten aanzien van het bouwen van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Ook voor overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn bouwregels opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het bouwvlak, waarin het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd en de tuin (voorzijde) en het erf (achterzijde).

5.3.3. Algemene regels

antidubbeltelbepaling

In de regels van het bestemmingsplan is voorts een aantal algemene regels opgenomen. Er is een antidubbeltelbepaling (artikel 4) opgenomen.

algemene bouwregels

In de algemene bouwregels in artikel 5 zijn bouwregels opgenomen voor ondergronds bouwen en voor ondergeschikte bouwwerken. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat er moet worden voldaan aan de parkeernormering.

algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels (artikel 6) wordt geregeld welke gebruik in elk geval verboden is.

algemene afwijkingsregels

In artikel 7 is een aantal algemene afwijkingsregels voor wat betreft beperkte afwijkingen van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, het oprichten van masten en antennes tot een bouwhoogte van 40 meter, voor voorzieningen van openbaar nut en voor het vestigen van een bed and breakfast.

algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels in artikel 8 maken het mogelijk om beperkte verschuivingen van de bouwvlakken en de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken, om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen en om de regels aan te passen indien andere wettelijke regeling worden gewijzigd.

algemene procedureregels

In artikel 9 zijn procedureregels opgenomen voor afwijkingen, wijzigingen, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden en voor het stellen van nadere eisen.

5.3.4. Slotregels

Het overgangsrecht is opgenomen in artikel 10. De citeertitel staat ten slotte in artikel 11.

6. Maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1. Vooroverleg

Het plan is door de voormalige gemeente Veghel in procedure gebracht. Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen, die in het bestemmingsplan in het geding zijn.

In dit kader van dit vooroverleg is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben geen opmerkingen gemaakt.

6.1.2. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan is door de voormalige gemeente Veghel vanaf 28 juli tot en met 7 september 2016 ter visie gelegd. Gedurende de periode van ter inzage legging heeft eenieder de gelegenheid gehad zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor de ontwikkeling van het plangebied dient derhalve in principe een exploitatieplan te worden vastgesteld. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De initiatiefnemers en de voormalige gemeente Veghel hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Derhalve is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan conform artikel 6.12. lid 1 Wro vast te stellen. In de anterieure overeenkomst, zijn tevens afspraken vastgelegd betreffende eventuele planschade.

Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 4	Anti-dubbelregel	18
Artikel 5	Algemene bouwregels	19
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	21
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels	23
Artikel 9	Algemene procedureregels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 10	Overgangsrecht	25
Artikel 11	Slotregel	26

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Nota Parkeernormen Veghel
------------------	----------------------------------

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52' met identificatienummer NL.IMRO.1948.MAR000BP0012017P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

de in procenten uitgedrukte maximale som van de oppervlakten van de bouwwerken, in verhouding tot het grondoppervlak van het bouwperceel dan wel het grondoppervlak gelegen binnen het bouwvlak per bouwperceel;

1.8 bedrijf aan huis

het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.9 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.10 begane grondvloer

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.11 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep c.q. een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 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 bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bestaande bebouwing

bebouwing die op het tijdstip van eerste terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is, danwel na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, met uitzondering van overkappingen. een bijbehorend bouwwerk kan nader omschreven worden:

- aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;
- aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

- uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag, een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;
- vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie) architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.17 bouwen

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

1.18 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

- voorste bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel gelegen aan een weg waaraan wordt gebouwd, tenzij door burgemeester en wethouders een andere perceelsgrens als zodanig wordt aangewezen;
- zijdelingse bouwperceelsgrens: de grens van een bouwperceel die loodrecht of nagenoeg loodrecht staat op de voorste bouwperceelsgrens;
- achterste bouwperceelsgrens: de meest van de weg af gelegen bouwperceelsgrens, evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de voorste bouwperceelsgrens;

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 carport

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;

1.25 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

een ondergeschikte toevoeging aan een dakvlak, vooral bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlening

het verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet aan een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.31 erf

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat blijkens kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

1.32 erker

een ondergeschikt uitgebouwd gedeelte (uitbouw) van een woning aan een gevel, in één bouwlaag;

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.34 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.35 gebouw

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

1.36 hoekperceel

een perceel dat aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.37 hoekwoning

woning die aan twee zijden grenst aan het openbaar gebied (een weg, een plein, openbaar groen);

1.38 hoofdgebouw

gebouw(en) dat door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.39 horeca

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

1.40 kleinschalige bedrijvigheid

bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen;

1.41 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.42 mindervalide

een gehandicapt persoon die aantoonbaar is aangewezen op voorzieningen op het gebied van het wonen of van het zich binnen of buiten de woning verplaatsen;

1.43 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m¹ boven peil is gelegen;

1.44 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 5.1);

1.45 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m¹ onder peil;

1.46 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden;

1.47 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

elke stallingsgelegenheid op zowel openbaar als particulier terrein ten behoeve van een motorvoertuig op méér dan twee wielen;

1.48 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen;

1.49 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.50 perceel

kadastraal perceel;

1.51 pergola

een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 m¹ h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);

- de pergola mag tot maximaal 1 m¹ boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.52 prostitutie

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

1.53 seksinrichting

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

1.54 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het (doen) plaatsvinden van erotisch / pornografische vertoningen;

1.55 tuin

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

1.56 voorste bouwvlakgrens

de grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

1.57 voorziening van algemeen nut

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

1.58 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.59 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.60 werken

alle door menselijk toedoen ontstane of te maken constructies of inrichtingen met toebehoren;

1.61 wet/wettelijke regelingen

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;

1.62 woning

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- één afzonderlijk huishouden;
- een huishouden plus maximaal twee personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);

2.10 oppervlak van een bouwperceel

de maten van het kadastrale perceel, dan wel, wanneer er geen sprake is van een gedeeld kadastraal perceel, de feitelijke oppervlakte van het perceel behorend bij het hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en aangebouwd bijbehorend bouwwerk door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van 45 m²;
met de daarbij behorende:
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
 - e. groen- en speelvoorzieningen;
 - f. voorzieningen van algemeen nut;
 - g. parkeervoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

3.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend 3 of meer aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoofdgebouwen mogen uitsluiten worden gebouwd met een kap;
- d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens. Indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- e. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten.

b Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 meter mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- c. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 meter onder de nok van het hoofdgebouw te liggen

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag voor:
 - 1. pergola's maximaal 2,5 m¹ bedragen;
 - 2. overkappingen maximaal 3,5 m¹ bedragen;
 - 3. vlaggenmasten e.d. maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

3.2.3 Aanduiding 'tuin'**a Bijbehorende bouwwerken**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geldt dat deze niet zijn toegestaan, met uitzondering van een luifel.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag voor vlaggenmasten e.d. maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale hoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

3.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens 1 m¹ dient te bedragen;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' 40 m² bedraagt met dien verstande dat de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte van maximaal 30 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;
- c. in aanvulling op het bepaalde sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
- d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;

b Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 1 m¹ bedragen en achter de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwszijnde mag voor:
 1. pergola's maximaal 2,5 m¹ bedragen;
 2. overkappingen maximaal 3,5 m¹ bedragen;
 3. vlaggenmasten e.d. maximaal 5 m¹ bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde sub a geldt dat bij een hoekperceel een erf- en terreinafscheiding met een maximale bouwhoogte van 2 m¹ mag worden gebouwd aan de zijde waar de zijgevel van het hoofdgebouw naar de weg of het openbaar gebied is gekeerd, mits de afstand uit de voorste bouwvlakgrens van het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ bedraagt.

3.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 onder a sub b en toe te staan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 3.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

3.4.2 Voorwaarden

De onder 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving; dit betekent onder meer dat:
 1. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die milieuvergunningplichtig is;
 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf minimaal één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;
- f. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegelaten;

- g. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van 45 m².

3.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6 voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- b. op het perceel een bedrijfswoning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de bedrijfswoning dient te hebben;
- g. het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- h. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- i. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- j. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- k. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- l. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- m. indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

3.5.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 3.1 juncto 6.3 sub e, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien, binnen een straal van 75 meter van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 meter te vallen;
- b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het momenteel geldend kader.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-, goot- en kroonlijsten, luifels, erkers, entrees, stoep treden, dorpels, dakkapellen, balkons en overstekende daken en soortgelijke bouwdelen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwhoogten, bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 2 m¹ bedraagt.

5.2 Ondergronds bouwen

5.2.1 Algemene bepaling

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

5.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken geldt, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, dat de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil.

5.2.3 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat de waterhuishouding niet wordt verstoord.

5.3 Parkeren

5.3.1 Aanleg parkeerplaatsen

Bij het oprichten en/of gebruiken van hoofdgebouwen als bedoeld in lid 3.2.2 dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden;

5.3.2 Normering

Voor de in lid 5.3.1 genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de parkeernota en de bijlage parkeernormen ('Nota Parkeernormen Veghel') in acht genomen te worden;

5.3.3 Aanpassing Nota Parkeernormen Veghel

Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Verbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming of in strijd met een gebruik waarvoor ingevolge de bepalingen van dit plan een omgevingsvergunning is verleend te (doen of te laten) gebruiken.

6.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 6.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

- a. opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen;
- b. uitstallings- of opslagplaats voor al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. uitstallings- of opslagplaats dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens.

6.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 6.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca, behoudens hetgeen in de bestemmingen is toegestaan;
- b. gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- c. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. prostitutie;
- e. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning;
- f. het niet-instandhouden van verplichte parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 5.3.

6.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 6.2 valt niet het opslaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 meter;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere bouwhoogte hebben dan 3,5 meter.

7.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan voor een bed & breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- e. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;

- g. er mag geen duurzame ontvricting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m¹ bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

9.2 Wijzigingsbevoegdheid

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

9.3 Nadere eisen

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

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

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde 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.

10.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52' van de
gemeente Meierijstad.

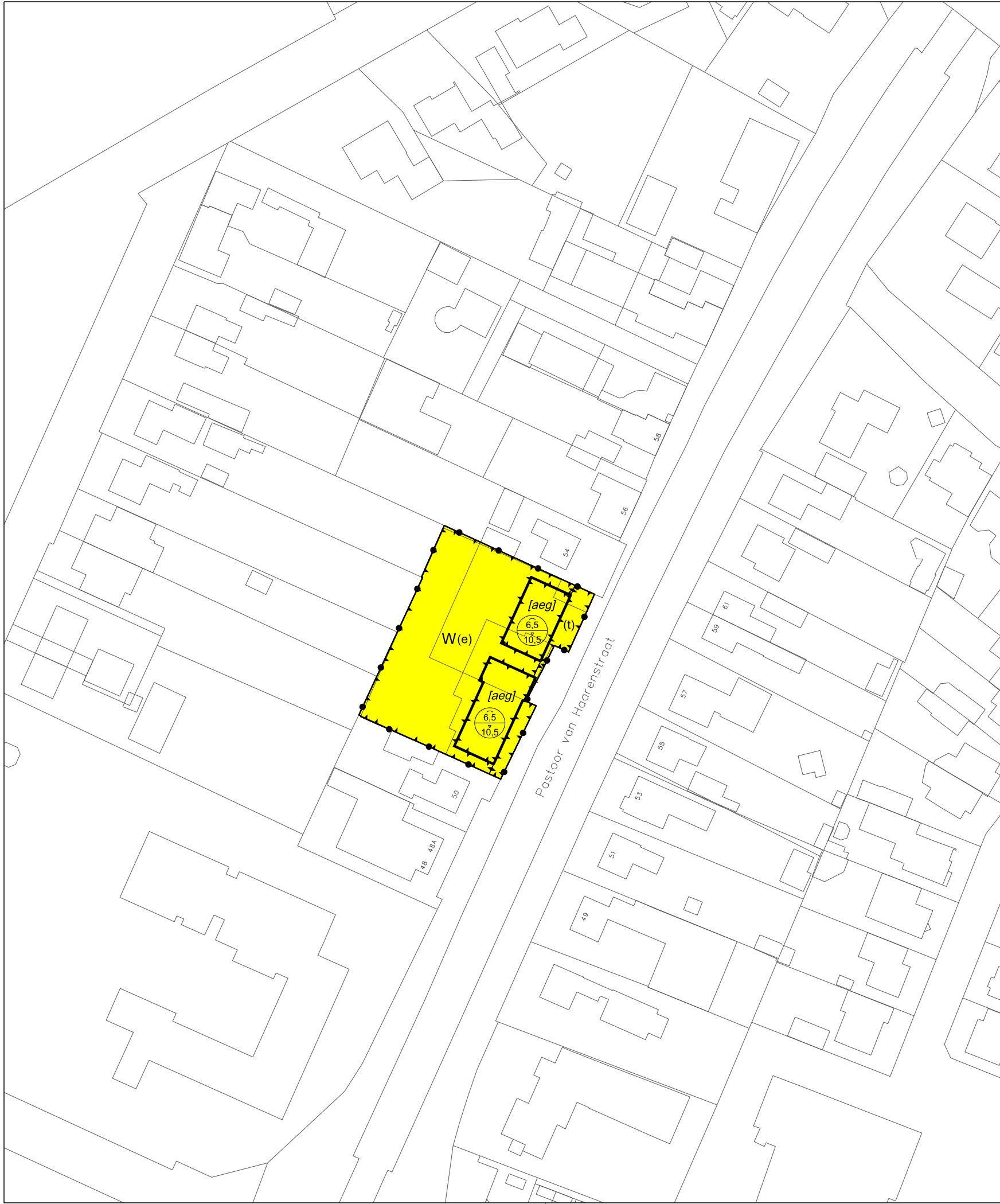
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .

De griffier,

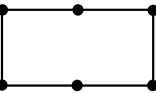
Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Nota Parkeernormen Veghel

Analoge verbeelding



Plangebied



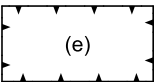
Plangebiedsgrens

Bestemmingen

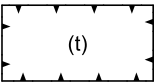


Wonen

Aanduidingen



erf



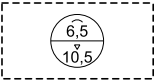
tuin



bouwvlak



aaneengebouwd



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

Verklaringen



kadastrale gegevens

Gemeente Meerijstad

Bestemmingsplan Kom Mariaheide, herziening Pastoor van Haarenstraat 52
analoge verbeelding



bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Utrechtseweg 29A telefoon 033 465 45 31
3811 NA Amersfoort fax 033 462 41 15

projectnummer: 0860-02

tekeningnummer: 0860-02-P01

IDN: NL.IMRO.1948.MAR000BP0012017P-VG01

datum: januari 2017

schaal: 1:1000

status: vastgesteld

formaat: A3