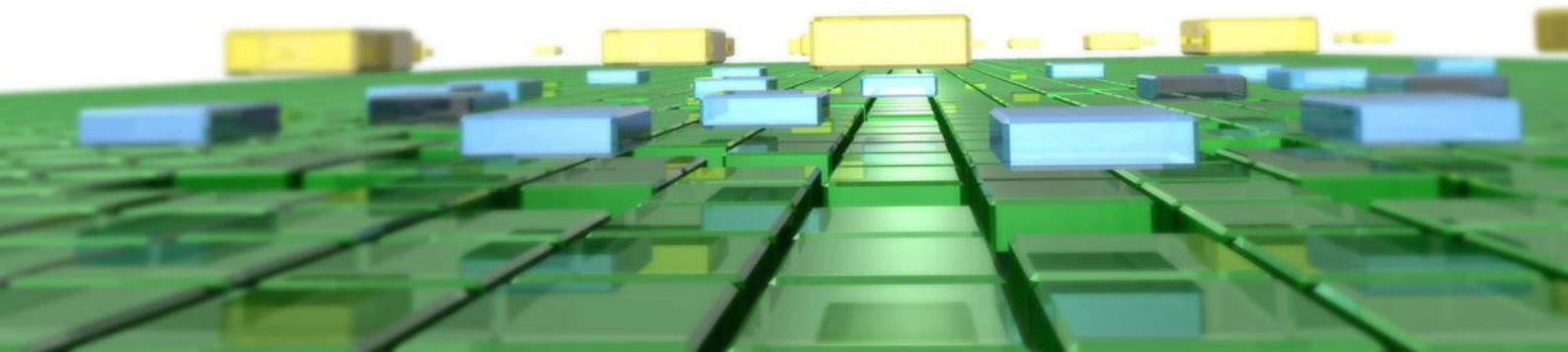


Bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld



Bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel

Gemeente Meierijstad

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07557.084695_4

IDN-nummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032017P-VG01

Datum: april 2018

Contactpersoon opdrachtgever: Woonmeij
De heer F. Ligtvoet

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Joost van der Aa, Marloes Timmers

Concept: december 2016

Ontwerp: mei 2017

Vaststelling: 31 mei 2018

Bron foto kaft: BRO, Abstract

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. Bestaande situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4. Planbeschrijving	26
4.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundig model	26
4.2 Woningtypen	27
5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Besluit milieueffectrapportage	29
5.3 Geluid	31
5.4 Luchtkwaliteit	32
5.5 Externe veiligheid	33
5.6 Bodem	36
5.7 Water	37
5.8 Flora en fauna	41
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	44
5.10 Verkeer en parkeren	46
5.11 Bedrijven en milieuzonering	48
5.12 Geurhinder	49
5.13 Duurzaam bouwen	50

6. Juridische planopzet	51
6.1 Inleiding	51
6.2 Systematiek	51
6.3 Bestemmingen	54
 7. Economische uitvoerbaarheid	 59
7.1 Kostenverhaal	59
7.2 Financiële haalbaarheid	59
 8. OVERLEG EN INSPRAAK	 60
8.1 Inspreek	60
8.2 Overleg	60
8.3 Vaststellingsprocedure	60
8.4 Beroep	61
 SEPARATE bijlagen	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa	
Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 3: Waterparagraaf	
Bijlage 4: Quicksan flora & fauna	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Inpassingsplan met kwaliteitsverbetering	
Bijlage 7: Nota Zienswijzen	

1. INLEIDING

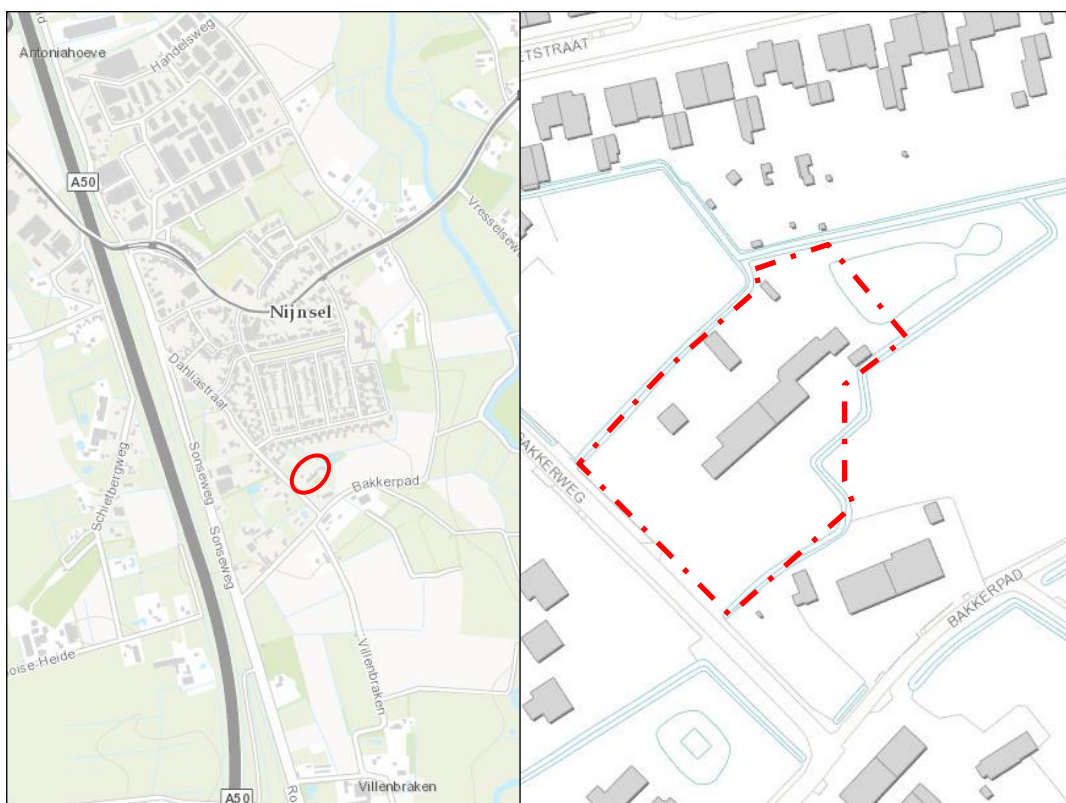
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, woningbouwvereniging Woonmeij (voorheen: Wovesto), is eigenaar van het erf Huisakkerweg 5 aan de zuidoostzijde van de kern Nijnsel, gemeente Meierijstad. Het erf bestaat in de huidige situatie uit een onbebouwd voorerf bij een woning welke onderdeel uitmaakte van een gesplitste woonboerderij (Huisakkerweg 5-7). Het andere deel van de woning (Huisakkerweg 5) is namelijk reeds gesloopt. Initiatiefnemer is voornemens het erf te herontwikkelen met woningbouw. Er worden drie nieuwe bouwmassa's opgericht, welke in totaal 12 woningen kunnen herbergen. De woning Huisakkerweg 7 blijft, maar nu als vrijstaande woning, gehandhaafd. Het totale plan bestaat dus uit 11 nieuwe woningen, 1 her te bouwen woning en 1 te behouden woning. De nieuwe woningen en de terug te bouwen woning (in totaal 12 stuks) zijn bedoeld en bestemd voor het sociale segment.

Voor de herontwikkeling van de locatie met woningbouw is een ruimtelijk-stedenbouwkundig model uitgewerkt. De drie nieuwe bouwmassa's zijn hierin zo gesitueerd dat het te behouden deel van de langgevelboerderij een beeldbepalend karakter krijgt. Teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te kunnen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Dit bestemmingsplan omvat de juridisch-planologische kaders voor de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Huisakkerweg 5, ten zuidoosten van de woonkern Nijnsel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Sint-Oedenrode, sectie N, nummers 346, 793, 794, en 795. In afbeelding 1.1 wordt de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Nijnsel weergegeven. In afbeelding 1.2 is nader ingezoomd op het plangebied. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.

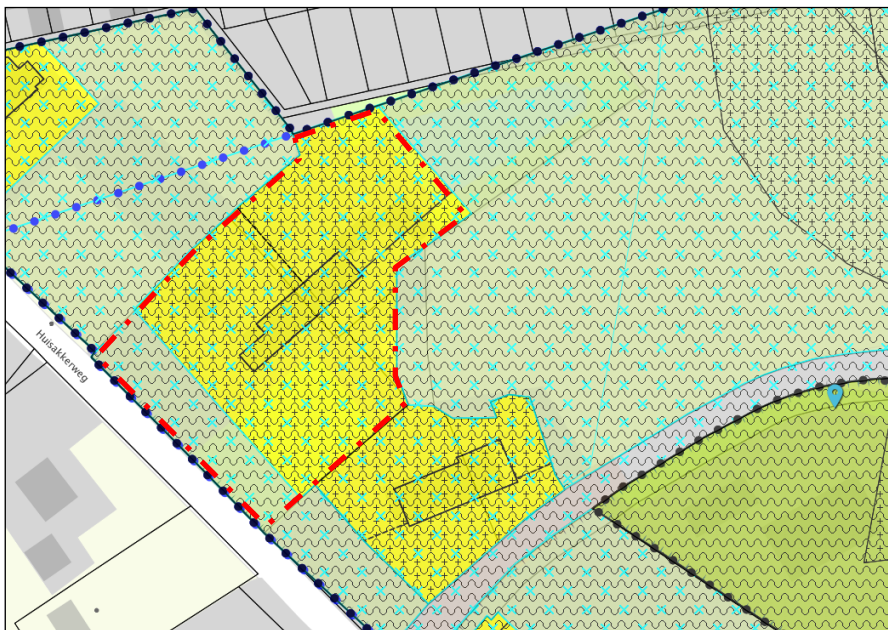


Afbeelding 1.1.: Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (vastgesteld op 15 maart 2012) in combinatie met 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 2' van de gemeente Sint-Oedenrode (inmiddels gefuseerd tot gemeente Meierijstad) het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2015 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze herziening is een actuele regeling opgenomen, waarin het bestemmingsplan 'Buitengebied, Sint-Oedenrode' (d.d. 15 maart 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 1' (d.d. 22 januari 2014) zijn vertaald. De verbeelding van het plan is zowel deels opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, Sint-Oedenrode' (d.d. 15 maart 2012), als 'Buitengebied Sint-Oedenrode' (vastgesteld op 15 maart 2012).

De gronden in het plangebied zijn bestemd tot 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Tevens kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waterstaat – Attentiegebied EHS'. Een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode' is opgenomen in afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2.: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode'

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bedoeld voor het wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Bepaald is dat het hoofdgebouw, in dit geval de langgevelboerderij, moet worden opgericht binnen het bouwvlak. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', deze aanduiding is gelegd op het noordwestelijke deel van het perceel.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn onder andere bedoeld voor agrarische doeleinden, groenvoorzieningen, (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen het plangebied mogen op basis van deze bestemming geen gebouwen worden gebouwd.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is opgenomen in verband met de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens. Gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

De bouw van de woningen/ drie bouwmassa's op basis van het uitgevoerde ruimtelijk stedenbouwkundig model is niet mogelijk binnen de kaders van het geldend bestemmingsplan. Onderdelen waarop het gewenste bouwplan afwijkt betreffen onder meer het oprichten van de bouwmassa's buiten het binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen bouwvlak, het oprichten van bijgebouwen buiten het gebied waar de aanduiding 'bijgebouwen' is gelegd en het bouwen van een gedeelte van één van de bouwmassa's binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.

Dit bestemmingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader voor de woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' afgestemd op de nieuwe situatie. Het bouwvlak binnen deze bestemming wordt afgestemd op het nu voorliggende plan (zie hoofdstuk 4). Tevens biedt dit bestemmingsplan de mogelijkheid om in de woningen zorg te verlenen aan mensen met een beperking en/of permanente zorgvraag.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlage(n) waarin de in dit kader relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit acht hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen.

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 worden ontwikkelingen die dit plan mogelijk maakt beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht. Hier wordt beschreven en verantwoord hoe hetgeen in voorliggend plan is beschreven juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van het (voor)overleg en de zienswijzen.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het projectgebied is gelegen aan de Huisakkerweg 5, net buiten de kern Nijnsel in de gemeente Meierijstad. Nijnsel heeft zich als kern ontwikkeld langs de oude verbindingroute tussen Sint-Oedenrode en Lieshout. Rondom de kerk heeft het lint zich verdicht en is er een dorpskern ontstaan. De aanleg van de doorgaande provinciale weg Son-Sint Oedenrode-Veghel (voormalige N265, nu Rijksweg A50) aan de Oostzijde van Nijnsel is bepalend geweest voor de ontwikkeling van het dorp. De eerste planmatige bebouwing heeft in de jaren '50 van de vorige eeuw aan de Lieshoutseweg of direct achter het lint aangelegd. Later zijn aan de oostzijde van de Lieshoutseweg meer woonstraten aangelegd zoals de Anjerlaan, Jasmijnstraat en de Margrietstraat. Door de uitbreidingen van de kern Nijnsel is het plangebied steeds dichterbij de kern komen te liggen. Gezien de hoeveelheid woonbebouwing en de bebouwingdichtheid in de directe omgeving van het plangebied lijkt visueel gezien sprake van een onderdeel van de woonkern Nijnsel. De luchtfoto in afbeelding 2.1 geeft goed weer hoe de bebouwingdichtheid rondom het plangebied meer weg heeft van een woonkern dan van maagdelijk buitengebied.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto omgeving plangebied

De voornaamste functie in de directe omgeving van het plangebied betreft een woonfunctie. Zowel ten noorden, zuiden als ten westen is hoofdzakelijk sprake van burgerwoningen. Ten oosten bevinden zich enkele weides die ook als zodanig in gebruik zijn en ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een camping.

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat uit de voormalige langgevelboerderij en enkele bijgebouwen. Van deze langgevelboerderij is de helft reeds gesloopt, alleen de woning aan Huisakkerweg 7 is nog aanwezig. De gronden op het voorerf, tot aan de Huisakkerweg, zijn ingericht als voortuin/ gazon. Hier bevindt zich eveneens de in- en uitrit tot het erf. Achter de langgevelboerderij bevindt zich eveneens een privétuin, dit betreft de tuin behorende bij de woning in het behouden deel van de langgevelboerderij. Deze tuin, waarin onder andere een grote vijver aanwezig is, grenst direct aan de achtertuinen van de woningen aan de Margrietstraat. De luchtfoto met aanzicht richting het oosten in afbeelding 2.2 geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: ligging van het plangebied (links) en een beeld van de huidige situatie (rechts)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wettelijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd en op 1 juli 2017 gewijzigd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in ruimtelijke plannen. In de toelichting van een ruimtelijk plan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden (zie kader hieronder).

Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening)

Dit is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, dat doorlopen moet worden voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."*

Doorwerking plantgebied

Uit jurisprudentie komt naar voren dat er wel sprake moet zijn een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang, wil de ladder van toepassing zijn. Waar de grens precies ligt hangt af van de omstandigheden van het geval. Een plan van 8 woningen vindt de Afdeling bestuursrechtspraak kleinschalig (ABRvS, 24 december 2014, 201405237/1/R2), maar een plan met 14 woningen is dit niet meer (ABRvS 9 april 2014, 201307658/1/R4). Voor de 'grensbepaling' is uiteindelijk aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en herstelwet (o.a ECLI:NL:RVS:2017:1724, 28 juni 2017). Er kunnen in het plangebied in feitelijke zin 12 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het achterste deel van de langgevelboerderij nr. 7 blijft behouden en wijzigt feitelijk niet. Het voorste deel daarvan, waarin planologisch een zelfstandige woning aanwezig mocht zijn, is gesloopt. Per saldo worden er in planologische zin daarmee 11 extra woningen toegevoegd. De ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden.

Volledigheidshalve en vanuit zorgvuldigheidsoogpunt is hieronder ingegaan op de behoefte en de locatiekeuze.

Behoefte

De ontwikkeling van in totaal 11 nieuwe woningen (het toegestane juridisch-planologische aantal woningen niet meegerekend) kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In Sint-Oedenrode en omgeving bestaat een actuele behoefte aan woningen in het sociale segment (zie ook paragraaf 4.3) en het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht een bestemmingsplan dat hierin voorziet in procedure te brengen.

Locatiekeuze

Binnen het bestaand bebouwd gebied van Nijnsel, uitgaande van de provinciale structuurvisie, zijn momenteel geen locaties aanwezig of geschikt te maken om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. De

nu nog onbebouwde gronden in het bestaand bebouwd gebied van Nijnsel, kunnen niet de ruimte bieden voor in totaal 12 woningen/wooneenheden (11 nieuwe en 2 juridisch-planologisch toegestane woningen), of zijn voor de ontwikkeling van woningbouw niet wenselijk. Zo is er een aantal omvangrijke groenstroken middenin de kern aanwezig, maar het bebouwen van deze zones tast de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefmilieu onevenredig aan. Op de overige locaties waar in principe voldoende ruimte aanwezig is, zijn de gronden in gebruik ten behoeve van andere functies (aan dorpsgemeenschappen gerelateerde voorzieningen, sport, waterberging, e.d.) of zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen (zone langs de rijksweg A50 en het bedrijventerrein). Het is met het oog op de leefbaarheid van kleine dorpen zoals Nijnsel wenselijk om de genoemde voorzieningen te behouden en niet zonder meer te (her)ontwikkelen met woningbouw. Redelijkerwijs zijn er dan ook geen geschikte locaties binnen het bestaand bebouwd gebied van Nijnsel aanwezig, waar voorzien kan worden in de actuele woningbehoefte. Dit bestemmingsplan voorziet voor een deel in deze actuele woningbehoefte.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het gehele plangebied is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Juist deze gebieden lenen zich, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten (hogere bebouwingsdichtheden, mindere omgevingskwaliteiten) en hun ligging uitstekend voor woningbouwontwikkelingen.

Gezien het vorenstaande is een gedegen afweging gemaakt naar behoefte en locatiekeuze en wordt geconcludeerd dat dit project, hoewel de ladder formeel niet hoeft te worden doorlopen, wel in lijn is met de gedachte ervan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

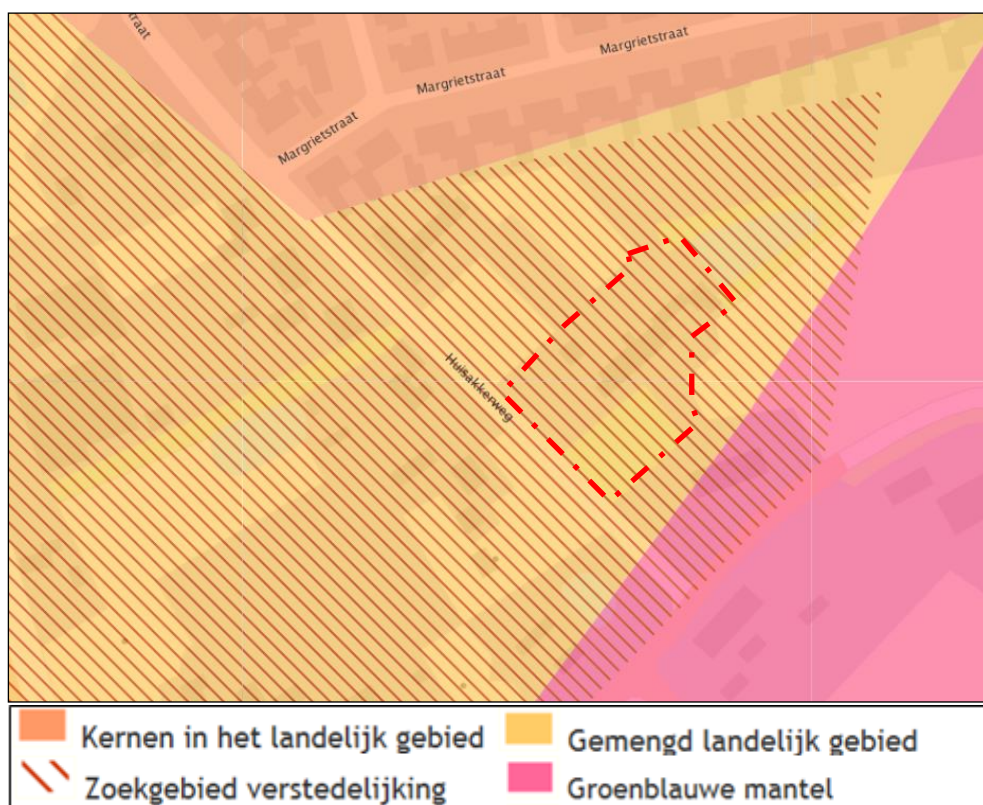
De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;

3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Een uitsnede van de 'Structurenkaart' is opgenomen in afbeelding 3.2.



Afbeelding 3.2: Uitsnede 'Structurenkaart' structuurvisie

Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van

- een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is;
- daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en;
- de versterking van natuur- en landschapswaarden.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De provincie vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en kernen in het landelijke gebied. Hierbij is het noodzakelijk dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond steden en in het landelijk gebied. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Doorwerking plangebied

Zoals in paragraaf 3.1.3 al onderbouwd is er binnen de kern Nijnsel redelijkerwijs geen ruimte beschikbaar of geschikt te maken om de actuele woningbehoefte op te kunnen vangen. Er is in dit geval dus een concrete stedelijke ruimtebehoefte die opgevangen kan worden door een bestaand erf, gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', om te vormen tot een woonerf voor in totaal 13 woningen (11 nieuwe woningen en 2 bestaande juridisch-planologisch toegestane woningen, waarvan één bestaand en één gesloopt). Juist de gebieden aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' zijn bedoeld om de stedelijke ontwikkelingsbehoefte op te kunnen vangen, hier sluit de ontwikkeling van een bestaand erf uitstekend bij aan. Zoals uit het hoofdstuk 5 ook zal blijken worden door deze woningbouwontwikkeling geen andere functies in hun bedrijfsvoering belemmerd. Gezien het vorenstaande wordt dan ook geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in overeenstemming is met het provinciaal beleid zoals verwoord in de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de tussentijd is de Verordening enkele keren op onderdelen herzien. In de geconsolideerde versie van 1 januari 2017 zijn al deze herziene onderdelen opgenomen. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In dit kader zijn de volgende artikel uit de verordening met name van belang:

- artikel 3.1 - Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- artikel 3.2 – Kwaliteitsverbetering van het landschap
- artikel 4.3 - Nieuwbouwwoningen (i.c.m. artikel 8.1, lid 3);
- artikel 8.1 - Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- artikel 12.1, lid 1 - Attentiegebied ecologische hoofdstructuur.

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording:

- a. Het plan dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.
- b. Er dient toepassing gegeven te worden aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.
- c. Daarnaast dient bij een stedelijke ontwikkeling toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening; de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

4.3 Nieuwbouw van woningen

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken van het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen (uitgedrukt in aantallen woningen) waarover een gemeente beschikt, die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regiem geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (EHS) van toepassing is.
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.11 van overeenkomstige toepassing.

12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
 4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.

Doorwerking plangebied

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Voor wat betreft de verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt met name verwezen naar hoofdstuk 4 (Planbeschrijving). Uit dit hoofdstuk blijkt dat met de nieuwe bebouwingsmassa's rekening is gehouden met de omgeving. Door de bouwmassa's te positioneren als in het ruimtelijk stedenbouwkundig model krijgt het erf de opbouw van een boerenerf terwijl het zicht op het te behouden deel van de langgevelboerderij behouden blijft. Dit draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele erf.

3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De planlocatie is volgens de Verordening gelegen binnen de structuur Gemend landelijk gebied, zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied. In deze zoekgebieden geldt dat voor stedelijke ontwikkelingen, dient te worden voorzien in landschappelijke inpassing van de ontwikkeling en er daarnaast een bijdrage in ruimtelijke kwaliteitsverbetering dient te worden geleverd (artikel 3.2). Van een stedelijke ontwikkeling is volgens de Verordening sprake bij nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.85). Bij het omzetten van een agrarisch onbebouwde bestemming naar projectmatig gebouwde woningen in een stedenbouwkundige samenhang zoals in onderhavig geval, is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuw ruimtebeslag voor stedelijke ontwikkelingen is afweegbaar in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Landschappelijke verbetering

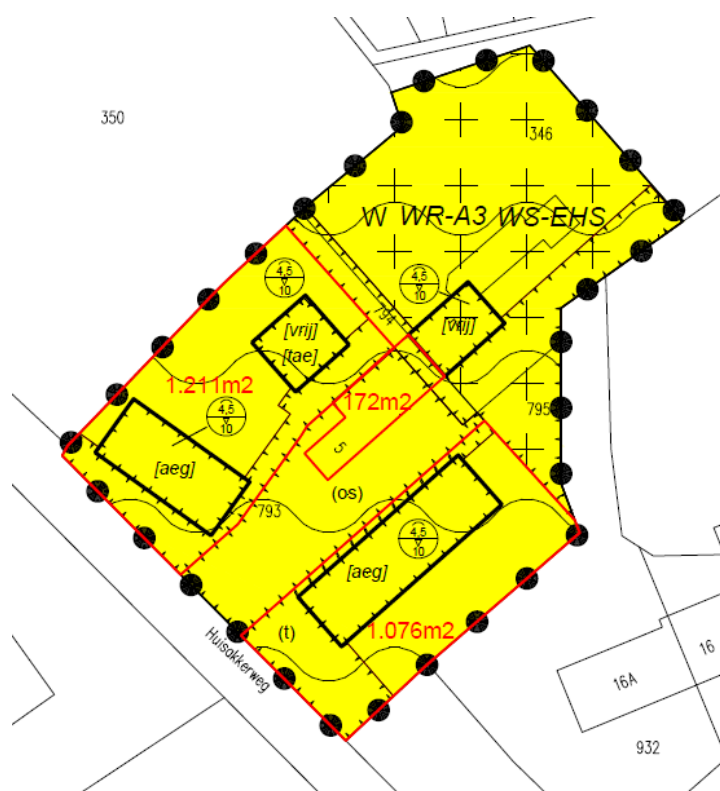
In de verordening is opgenomen dat stedelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met verbeteringen van de bestaande of potentiële kwaliteiten van de omgeving. Deze verbeteringen hebben betrekking op de

natuur, water, landschap, cultuurhistorie of de recreatieve mogelijkheden. De toelichting van het bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt dient een verantwoording te geven van de wijze waarop de uitvoering hiervan is verzekerd. De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft ter uitvoering van deze verplichting een beleidsnota vastgesteld (Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'). Deze geldt voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied en is op het onderhavige plan niet van toepassing.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg worden zaken regionaal afgestemd door de gemeenten. In het RRO van januari 2013 is een afsprakenkader vastgesteld over de wijze waarop regionaal omgegaan wordt met deze landschappelijke kwaliteitsverbetering. Voor planmatige stedelijke ontwikkelingen, zoals het onderhavige plan, is afgesproken dat dit een vaste afdracht per m² is, te stellen op 1% van de uitgifteprijs. In het RRO wordt verslag gedaan van de financiële bijdrage aan en besteding van het landschapsfonds voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering en de handhaving van de kwaliteitsverbetering. Op 2 december 2015 is in het RRO een nieuw afsprakenkader vastgesteld voor de uitwerking en toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij zijn de afspraken over kwaliteitsverbetering bij niet-planmatige ontwikkelingen bijgesteld. Voor planmatige ontwikkelingen zoals de Huisakkerweg zijn de afspraken ongewijzigd en dient er storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project plaats te vinden.

Met behulp van een berekening is gekeken naar de uitgeefbare oppervlakte van het plangebied. Als gekeken wordt naar de huidige situatie en de beoogde situatie, dan blijft het noordelijk gedeelte van het plangebied hetzelfde. Met een grondprijs van € 200,- (voor sociale huur) komt het 1%-bedrag uit op € 2,- per m² uitgeefbare oppervlakte (de rood gearceerde delen minus de oppervlakte van de bestaande woning).

Het uitgeefbare oppervlak komt daarmee uit op $(1.211 + 1.076 - 172 =) 2.115 \text{ m}^2$, zie ook afbeelding 3.3. Hiermee komt de bijdrage uit op $2.155 * 2 = € 4.230,-$. Het plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing en daarnaast het toevoegen van kwaliteitsverbeterende maatregelen op eigen terrein. Er is een landschappelijk inpassingsplan c.q. beplantingsplan opgesteld (zie paragraaf 4.1). Uitvoering en instandhouding van een door de gemeente goedgekeurd inpassings-/beplantingsplan is via de planregels gekoppeld aan de ingebruikname van de nieuwe woningen. Daarnaast zijn hierover afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer in een anterieure overeenkomst en is sprake van zowel een privaats- als publiekrechtelijke juridische borging.



Afbeelding 3.3: Bepaling oppervlakten voor de kwaliteitsberekening



4.3 Nieuwbouwwoningen

Artikel 4.3 dient te worden gelezen in combinatie met artikel 8.1, lid 3. In dit artikel wordt aangegeven dat artikel 4.3 van overeenkomstige toepassing is. Wat betreft de onderbouwing ten aanzien van dit artikel wordt verwezen naar paragraaf 4.3. Hieruit blijkt dat de woningbouwaantallen waarin dit bestemmingsplan voorziet, onderdeel uitmaken van het aan Nijnsel toegedeelde woningbouwprogramma tot 2025. Over dit woningbouwprogramma zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Derhalve wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 4.3 van de Verordening ruimte.

8.1 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Wat betreft het derde lid van dit artikel wordt naar de alinea hiervoor verwezen.

Uitgangspunt in een 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimte binnen bestaand stedelijk gebied moet zo goed mogelijk worden benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit in principe alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Zoals in het voorgaande meermaals aangegeven is er in de kern Nijnsel zelf redelijkerwijs geen ruimte geschikt of geschikt te maken voor een woningbouwontwikkeling van deze omvang. Het ligt dan ook voor de hand om een dergelijke woningbouwontwikkeling plaats te laten vinden in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Gezien de hoeveelheid woonbebouwing en de bebouwingdichtheid in de directe omgeving van het plangebied lijkt *visueel* gezien sprake te zijn van een onderdeel van de woonkern Nijnsel. Hierdoor wordt met het nieuwe cluster van bebouwing ook visueel aangesloten op het bestaand bebouwd gebied blijkt ook wel uit het feit dat het bestemmingsvlak 'Wonen' gedeeltelijk grenst aan de achtertuinen van woningen die op basis van de verordening wel zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied, namelijk de kern 'Nijnsel'.

12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Rondom gebieden waar de natuurwaarden binnen de EHS afhankelijk zijn van de hydrologische situatie liggen deze hydrologische beschermingszones (Attentiegebied ecologische hoofdstructuur). Activiteiten, zoals grondverzet of diepploegen, die mogelijk een negatief effect op de (grond)waterstand in een natuurparel kunnen hebben zijn in principe niet toegestaan.

In dit geval is geen sprake van activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op de grondwaterstand. Eventueel grondverzet ten behoeve van de bouw is van tijdelijke aard en heeft geen negatieve gevolgen voor de (grond)waterstand en daarmee voor de hydrologische situatie ter plaatse van de hydrologische beschermingszones. Het hemelwater dat wordt afgevoerd naar het bestaande omliggende oppervlaktewater is niet vervuild. Zo worden bij de bouw geen uitlogende materialen toegepast. Voor een nadere toelichting voor wat betreft de wateraspecten wordt verwezen naar paragraaf 5.7.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in de Meijerijstad'

Algemeen

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft op 9 juli 2015 de woonvisie 'Sint-Oedenrode, mooi wonen in Meijerijstad' vastgesteld ter vervanging van de woonvisie 2010-2014. Deze visie gaat niet meer uit van een periode van vier jaar, maar schetst de ambitie voor de lange termijn en vertaalt dit periodiek naar te actualiseren uitvoeringsprogramma's. Het wensbeeld van Sint-Oedenrode op het gebied van wonen luidt:

- De bestaande woningbouwplannen in de kleine kernen worden overeenkomstig planning gerealiseerd;
- Het nieuwe wonen wordt geïntroduceerd: vraaggericht, flexibel, innovatief, duurzaam en energie-neutraal;
- Het bouwprogramma verleidt jongeren en werknemers uit de regio om zich te gaan huisvesten in Rooi;
- Om de algemene leefbaarheidsvoorzieningen in het centrum van alle inwoners te kunnen behouden wordt een accent gezet op het ontwikkelen van woningbouw in de hoofdkern.

Om dit wensbeeld te kunnen bereiken heeft de gemeente vier pijlers benoemd. Op deze pijlers wordt hierna nader ingegaan.

De vier woonpijlers

Mooi wonen in Meijerijstad

- Tot 2025 voegt de gemeente jaarlijks gemiddeld 65 woningen toe (nieuwbouw minus sloop) voor eigen bewoners, terugkeerders en instromers. Om tussen plannen een rangorde te kunnen vaststellen is een afwegingskader in de woonvisie opgenomen. Dit kader speelt met name een rol indien het aantal woningen in de aangeboden locatie de gemeentelijke doelstelling van gemiddeld 65 woningen per jaar overschrijdt. Alle nieuwbouw dient levensloopbestendig en duurzaam te zijn;
- In het centrum is met name gebouwd voor senioren en starters. Ten behoeve van de diversiteit wordt in het centrum voor senioren, starters en gezinnen gebouwd. Met name ontwikkelaars en vastgoedeigenaren zullen deze doelstelling moeten verwezenlijken. Functieverandering in het centrum zal door de gemeente positief benaderd worden;
- Op andere locaties buiten het centrum aantrekkelijke gezinswoningen

Kwaliteit bestaande voorraad verbeteren

De geplande nieuwbouw tot 2025 is slechts ongeveer 9% van de huidige voorraad woningen. Beleidsdoelstellingen dienen dan ook met name verwezenlijkt te worden in de bestaande voorraad woningen. Ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De huidige woningen zullen hierop aangepast moeten worden. Vanuit milieuperspectief en vanuit de gedachte van het beperken van de woonlasten streeft de gemeente naar een energetisch duurzame woningvoorraad. Voor Wovesto is hierbij bepaald dat de woningen van Wovesto in 2020 gemiddeld een energielabel B kennen.

Passende woningen voor kwetsbare doelgroepen

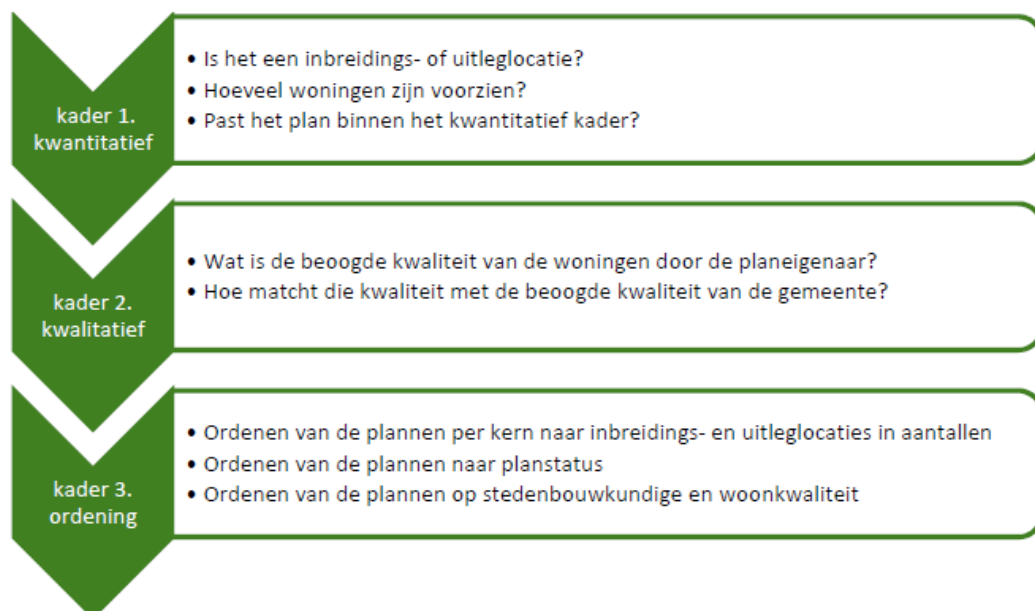
- De komende 10 jaar komen er 150 sociale huurwoningen bij. Dit is een netto toevoeging, Indien er sociale huurwoningen verkocht worden, zullen er meer sociale huurwoningen gerealiseerd dienen te worden;
- De komende 10 jaar worden ongeveer 100 geliberaliseerde huurwoningen toegevoegd. Dit zijn woningen met een huur boven de huurtoeslaggrens;
- Het vergroten van het aantal vrijkomende sociale huurwoningen door het bevorderen van de doorstroming;
- Afspraken maken met Wovesto dat de huurprijzen in verhouding staat tot het inkomen. Dit om betaalbaarheidsproblemen te voorkomen.
- Gestreefd wordt naar gedifferentieerde wijken en kernen.

Het is goed oud worden in Sint-Oedenrode

- Woningen realiseren voor senioren in het centrum;
- Positief staan ten opzichte van transformatie van bestaand vastgoed naar wonen voor ouderen;
- Stimuleren levensloopbestendig maken bestaande koopwoningen;
- Met Wovesto afspraken maken over het levensloopbestendig maken van woningen;
- Ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven voor wonen met intensieve zorg.

Uitvoeringsprogramma

In het uitvoeringsprogramma wordt de planlocatie onder het kopje 'Vitale kernen en platteland' specifiek benoemd. Aangegeven wordt dat Wovesto beziet of de locatie in aanmerking komt voor herontwikkeling. Ook op diverse andere onderdelen in het uitvoeringsprogramma wordt nader ingegaan op de rol van Wovesto. Het voert te ver al deze onderdelen toe te lichten, wel zal hier met de planuitvoering in voldoende mate rekening mee worden gehouden. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden middels een



Afbeelding 3.3: Sturingsmechanisme bij nieuwe woningbouwinitiatieven

sturingsmechanisme getoetst. In de volgende afbeelding wordt het sturingsmechanisme schematisch weergegeven:

Voor de kwalitatieve sturing is daarnaast een kwaliteitsenvelop opgesteld. Het ligt voor de hand dat in de toepassing van de toetsingskaders er een wisselwerking uitgaat van de kwantitatieve ordening (1) en de kwalitatieve afweging (2). Plannen die in de ordening laag scoren kunnen bij behoefte 'opgestuwd' worden door de kwaliteit die ze in zich hebben. Anderzijds ligt het voor de hand dat eerst wordt gekeken of de plannen die volgens kader 1 hoog scoren in kwaliteit verbeterd kunnen worden volgens de kwaliteitsenvelop (2).

Doorwerking plangebied

Indien de voorliggende ontwikkeling wordt getoetst aan het sturingsmechanisme ontstaat het volgende beeld:

Kwantitatief

De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet betreft een herontwikkeling van een bestaand erf tot een woonerf met in totaal 13 woningen. Hierbij is reeds één van de twee bestaande woningen gesloopt en wordt opnieuw in één van de nieuw te bouwen bouwmassa's ondergebracht. In totaal worden 12 nieuwe woningen gebouwd, maar planologisch-juridisch wordt voorzien in de toevoeging van 11 woningen. Voor Nijnsel is in het kwantitatief kader opgenomen dat de additionele woningbehoefte tot 2025 85 woningen bedraagt. De 11 nieuwe woningen die middels het project mogelijk worden gemaakt kunnen hiertoe gerekend worden.

Kwalitatief

De nieuwe woningen waarin wordt voorzien betreffen een vrijstaande of twee-aaneengeschakelde woning (beide woonvormen zijn mogelijk) en vooral rijenwoningen. Indien de kwaliteitsenvelop voor Nijnsel wordt bekeken blijkt dat kwalitatief het accent kan liggen op alle woningtypes met uitzondering van gestapelde woningen. Huurwoningen die ook geschikt zijn voor senioren scoren het hoogst. Kwalitatief kunnen echter ook eengezins huurwoningen, voor de verkoop bedoelde rijwoningen, twee-aaneengeschakelde woningen en vrijstaande woningen worden toegestaan.

Voor wat betreft de woningen in het plangebied wordt opgemerkt dat Wovesto (inmiddels gefuseerd met Huis-en-erf tot Woonmeij) zich niet vastpint op één specifieke doelgroep. Het voornemen is om binnen het plangebied 12 nieuwe huurwoningen te realiseren. De nieuwe huurwoningen dienen in het sociale segment gerealiseerd te worden die zowel geschikt zijn voor starters, gezinnen als senioren; dit is geborgd in de planregels. De rijenwoningen zijn daarbij met name geschikt voor sociale huur. Door de omvorming van een bestaande woning in het (middel)dure segment naar een woning in het sociale segment en het toevoegen van 11 nieuwe woningen in dit segment, wordt de beoogde doelgroep beter bediend.

In het bestemmingsplan is het via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt om de woningen in te zetten voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen. Deze mogelijkheid volgt uit het huisvestingsbeleid van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en geldt voor alle woonbestemmingen binnen

deze voormalige gemeente. Aangezien bepaalde vormen van huisvesting voor bijzondere doelgroepen effecten met zich mee kunnen brengen waarop de gemeente regie wenst te voeren, is bewust gekozen voor het niet rechtstreeks toestaan van deze vormen van huisvesting, maar via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Bij deze afwijkingsbevoegdheden zijn voorwaarden gesteld die moeten borgen dat toepassing van deze bevoegdheid niet in strijd komt met een goede ruimtelijke ordening.

Deze mogelijkheid volgt onder meer de ruimte die de gemeente wenst te bieden aan de groeiende groep ouderen maar ook jonge zorgvragers met een huisvestingsvraag. Ook in de kwaliteitsenvelop wordt aangegeven dat kleinschalige initiatieven met wonen en zorg passend zijn binnen het gemeentelijk beleid.

Gezien het vorenstaande kan derhalve worden geconcludeerd dat de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet qua woningtypen passend is binnen de gemeentelijke kwaliteitsenvelop.

Ordering

Bij nieuwe plannen die voorzien in een toevoeging van woningen aan de woonvoorraad wordt getoetst aan de hand van een toetsingskader. Dit is met name noodzakelijk indien zich meerdere initiatieven, bij een aantrekkende markt, tegelijkertijd aandienen. Aan de hand van het toetsingskader kan dan worden bekeken welke initiatieven het hoogst scoren. Voor het aanbrengen van deze ordening is nu nog geen aanleiding omdat in de gemeente de omvang van de planvoorraad achterblijft bij de te verwachten toename van de woningbehoefte. De ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet wordt dan ook niet nader getoetst aan dit toetsingskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Ruimtelijk-stedenbouwkundig model

Bij de nieuwe stedenbouwkundige invulling is rekening gehouden met de kwaliteiten en de potentie van de locatie, die als kernrandzone te typeren valt. Eén van de belangrijkste uitgangspunten bij de planontwikkeling in deze kernrandzone in het algemeen en de locatie Huisakkerweg 5-7 in het bijzonder, is het behouden van het zicht vanaf de Huisakkerweg op het te behouden deel van de langgevelboerderij. De andere bebouwing dient zich zo te schikken dat deze boerderij zichtbaar blijft en visueel gezien het belangrijkste gebouw op het erf is. Een ander uitgangspunt is het oriënteren van in elk geval één bouwmasa op de Huisakkerweg, op deze wijze wordt aangesloten bij de overige bebouwing langs de Huisakkerweg die overwegend georiënteerd is op deze weg. Ook refereren de staafvormige bouwmasa's qua korrel en bouwhoogte aan de bouwmasa's in de omgeving. De toegestane goot- en bouwhoogten (4,5 respectievelijk 10 meter) zijn afgestemd op de heersende goot- en bouwhoogten in de omgeving. Daardoor voegt de bebouwing zich qua schaal en korrel naar de bebouwing in de omgeving, die uit een



Afbeelding 4.1: Impressie ruimtelijk-stedenbouwkundig model planlocatie

mix van staafvormige kort- en langgevelboerderijen en enkele individuele kleinere massa's bestaat. De vorenstaande uitgangspunten hebben geleid tot het in afbeelding 4.1 opgenomen ruimtelijk-stedenbouwkundig model.

Op het erf wordt naast de bestaande langgevelboerderij voorzien in drie nieuwe bouwmassa's. In deze bouwmassa's worden in totaal 12 woningen (11 nieuwe woningen en de reeds gesloopte woning worden hierin teruggebracht). Deze bouwmassa's zijn zo gesitueerd dat het zicht op het te behouden deel van de langgevelboerderij (waarin de 13^e woning is opgenomen) behouden blijft. Door middel van bouwvlakken en aanduidingen wordt in dit bestemmingsplan geregeld dat het zicht vanaf de Huisakkerweg op de langgevelboerderij niet ontnomen kan worden door bebouwing. De voorgevels van de bouwmassa's wisselen van elkaar. Dit sluit aan bij de omgeving waar ook geen sprake is van een eenduidige voorgevelrooilijn. Het parkeren vindt voornamelijk plaats langs de toegangsweg tot het erf. Bij enkele woningen zal het parkeren (deels) worden opgevangen op het eigen erf.

Er is een inpassingsplan met kwaliteitsverbetering voor de locatie opgesteld. Voor het plangebied wordt op een aantal strategische locaties een haag aan te planten zodat een groen en eenduidig beeld ontstaat. De haag zal aangeplant worden in een inheemse soort, de *Ligustrum vulgare*. Daarnaast zullen drie bomen aangeplant worden om het binnenterrein een groen uitstraling te geven. Hiervoor zal de boomhazelaar (*Corylus colurna*) gebruikt worden. Voor het inrichtingsplan wordt verwezen naar de bijlagen behorende bij deze toelichting.

4.2 Woningtypen

Binnen het plangebied wordt voorzien in maximaal 12 nieuwe levensloopbestendige woningen. Ten minste 12 hiervan zijn bedoeld voor de sociale sector. Dit kunnen zowel sociale huurwoningen zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d. van het Beluik ruimtelijke ordening (de grens voor sociale huurwoningen bedraagt momenteel (prijsspeil 2018) € 710,68 per maand) als sociale koopwoningen zoals bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 sub e. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn. Ter borging van de woningtypologie is het bovenstaande in de planregels vastgelegd.

De bestaande woning in het achterste deel van de langgevelboerderij is behouden en de reeds gesloopte woning in het voorste deel van deze boerderij wordt herbouwd en ondergebracht in één van de nieuwe bouwmassa's. Inclusief deze te herbouwen woning bestaan de nieuwe woningtypen uit 10 rijwoningen en een twee-aaneengeschakelde (of vrijstaande) woning(en). In het in afbeelding 4.1 opgenomen stedenbouwkundig model is uitgegaan van een twee-aaneengeschakelde woning. Afhankelijk van de concrete vraag op dat moment kan echter ook een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Door middels dit bestemmingsplan deze flexibiliteit te bieden kan ook adequaat worden ingespeeld op de vraag vanuit de markt. Dit komt de verkoop-/verhuurbaarheid van de woning(en) ten goede.

Voor de rijwoningen is het van belang dat geen traditioneel blok rijwoningen wordt gerealiseerd. Deze woningen moeten worden ontworpen in de stijl van de omgeving. De twee-aaneengeschakelde cq. vrijstaande woning reageert op de bestaande langgevelboerderij. Samen met de tegenover gelegen rijwoningen ontstaat zo een achtererf waarop de vanaf de Huisakkerweg zichtbare boerderij is gesitueerd.

5. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Besluit milieueffectrapportage

5.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.² Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

5.2.2 Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat; of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is aanzienlijk kleiner dan 100 hectare en omvat maximaal 11 nieuwe (en 2 juridisch-planologisch toegestane) woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op circa 12,9 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Overige Natura 2000-gebieden bevinden zich op nog ruimere afstand zodat van een externe werking op deze gebieden geen sprake zal zijn. De concreet begrensde EHS is gelegen op een afstand van circa 120 meter van het plangebied. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Voor wat betreft de ter plaatse van het plangebied geldende aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' wordt verwezen naar de toelichting/ onderbouwing in paragraaf 3.2.2. Uit deze onderbouwing blijkt dat de woningbouwontwikkeling geen negatieve effecten heeft op gebieden behorende tot de EHS waar de natuurwaarden afhankelijk zijn van de hydrologische situatie.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied en eveneens is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belangrijk nadelige milieugevolgen.

5.2.3 Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en is het daarom niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies in de vorm van woningen mogelijk gemaakt.

5.3.2 Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

K+ Adviesgroep heeft in het voorliggende geval een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat de geplande woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de rijksweg A50 en de Sonseweg. De overige akoestisch relevante wegen rondom het plan zijn 30 km/h wegen. In het kader van de Wet geluidhinder worden voor deze wegvakken geen restricties opgelegd aan de optredende gevelbelastingen. In overleg met de voormalige gemeente Sint-Oedenrode (inmiddels gemeente Meierijstad) is besloten om deze wegen in het onderzoek buiten beschouwing te laten omdat de verkeersintensiteit op deze wegvakken zo laag is, dat mag worden aangenomen dat de gevelbelastingen niet hoger zal zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat:

Autosnelweg A50

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.
- In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd.

Sonseweg

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden.
- In het kader van de Wet geluidhinder worden geen restricties opgelegd.

Voor een nadere toelichting op de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage 1 bij deze toelichting is bijgevoegd.

Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen waardoor het aspect railverkeerslawaaï geen belemmering vormt.

Industrielawaai

In Nijnsel of de omgeving van Nijnsel komen geen gezoneerde industrieterreinen voor. Het aspect industrielawaai kan derhalve buiten beschouwing blijven.

5.3.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

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

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

5.4.2 Onderzoek

Dit bestemmingsplan voorziet planologisch-juridisch in maximaal 11 nieuwe woningen. Eén woning is behouden en één woning is gesloopt en wordt herbouwd. Met deze woningbouwaantallen blijft het totaal aantal woningen ruimschoots beneden de drempelwaarde van de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling kan dan ook worden aangemerkt als een project dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode beschikt over een “Beleidsvisie Externe Veiligheid”, vastgesteld op 22 juni 2011. Deze beleidsvisie heeft tot doel externe veiligheid eenvoudiger, beter werkbaar

en goedkoper te maken. In dit document wordt de huidige situatie beschreven, beleidsvrijheid doormiddel van toetsingskaders gecreëerd en bestuurlijke verantwoording verduidelijkt.

5.5.2 Onderzoek

Transportroutes

Op een afstand van circa 260 meter van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A50. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat ter hoogte van dit plangebied (wegvak B132) geen sprake is van een plaatsgebonden risico of plasbrandaandachtsgebied (PAG). Over dit wegvak worden wel stoffen vervoerd met de classificatie LT2. Hierbij wordt een invloedsgebied gehanteerd van 880 meter volgens de handleiding risicoanalyse transport (HART). Het plangebied valt binnen dit invloedsgebied. Hiervoor dient een beperkte groepsrisicoverantwoording uitgevoerd te worden op grond van artikel 7 van het Bevt. Conform artikel 9 dient hierbij advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio.

In de beleidsvisie EV van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode wordt voor de zone 200-880 meter van de Rijksweg A50 vermeld dat er geen motivatie nodig is en dat kan worden volstaan met een standaard motivatie. Wel dient bij nieuwe ontwikkelingen aandacht voor bestrijdbaarheid te zijn in geval van calamiteiten.

Inrichtingen

De beoogde ontwikkeling ligt buiten het plaatsgebonden risico en invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Buisleidingen

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico en het invloedsgebied van buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door vervoerd worden. Buisleidingen vormen dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied met de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op een afstand van circa 260 meter van de risicobron de Rijksweg A50. Deze weg heeft een invloedsgebied van 880 meter. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid van zeer beperkte invloed op het groepsrisico. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene rampenbestrijding.

Dit advies is tot stand gekomen in overleg met de Veiligheidsregio Brabant-Noord (Artikel 9 Bevt). Advies zelfredzaamheid:

- Indien de woningen voorzien worden van mechanische ventilatie moet deze afsluitbaar zijn.
- Informeer de initiatiefnemer actief over aanwezigheid van dit risico en het handelingsperspectief: gebouw afsluiten en binnen blijven. De initiatiefnemer/zorgverlener kan dit in het opzetten van een noodplan mee nemen.
- Informeer de toekomstige bewoners en/of de personen die hen vertegenwoordigen over het aanwezige risico en de genomen maatregelen om de gevolgen van een incident te beheersen. Deze informatie kan bijvoorbeeld deel uit maken van andere informatie/documentatie betreffende de zorgverlening en kan in de vestigingskeuze van de bewoners en/of de personen die hen vertegenwoordigen worden meegewogen waarmee optimaal invulling gegeven wordt aan eigen verantwoordelijkheid en het risicobewustzijn van de burger.

De veiligheidsregio onderschrijft de beoordeling van het ODBN en ziet geen reden voor nader advies.

5.5.3 Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan onderzoek te worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Er dient bepaald te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd.

5.6.2 Onderzoek

Algemeen

In het kader van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) dient ten behoeve van de aanvraag van een omgevingsvergunning de bodemkwaliteit nader onderzocht te worden. In het kader van de bestemmingsplanprocedure dient inzichtelijk te zijn of het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar is.

In 2005 is in een deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hoewel dit onderzoek ouder is dan 5 jaar, is dit onderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure voldoende bruikbaar om aan te tonen dat het plan op het gebied van bodem uitvoerbaar is. Dit temeer omdat het gebruik sinds 2005 niet is gewijzigd en zich geen calamiteiten hebben voorgedaan die zouden kunnen leiden tot verontreinigingen in de bodem.

Hierna zijn de resultaten van het verkennend bodemonderzoek weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke als bijlage is opgenomen bij deze toelichting.

Verkennend bodemonderzoek

Voorheen stond binnen het plangebied een gesplitste woonboerderij Huisakkerweg 5-7. Huisakkerweg 5 is inmiddels geheel gesloopt. Huisakkerweg 7 dient planologisch meegenomen worden, omdat door deze sloop geen twee-aan-een-woning meer gevestigd is, maar een vrijstaande woning. Alleen de aanduiding op de woning is veranderd van twee-aan-een naar vrijstaand. Verder wijzigt juridisch-planologisch niets. Daarnaast worden geen nieuwe woningen en/of tuin toegevoegd. Verkennend bodemonderzoek voor Huisakkerweg 7 wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. in december 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Huisakkerweg 5 te Nijnsel. Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond en de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en zink.

Op het maaiveld ter plaatse van de gesloopte woning (nabij asbestinspectiegat ABG2) is 1 stukje asbesthoudend vloerzeil aangetroffen. In de grove fractie van het uitgegraven bodemmateriaal is bij geen van de asbestinspectiegaten visueel asbestverdacht materiaal waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest zijn aangetoond.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Ten aanzien van hergebruik van vrijkomende grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet zondermeer multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

De omgevingsdienst concludeert op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek kan gesteld worden dat de locatie voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000. Er is geen asbest in de bodem aangetroffen. De locatie is daarmee ruimschoots geschikt voor het beoogde gebruik (Wonen). Aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk, er zijn geen risico's ten aanzien van de bodemkwaliteit.

5.6.3 Conclusie

Gezien de resultaten en conclusie van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan wat betreft het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

5.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

5.7.1 Beleidskader

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende 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. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Beleidskader Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en -kwaliteit in het plangebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen". Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Keur Waterschap De Dommel

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap De Dommel goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap De Dommel

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Meierijstad worden voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. De waterparagraaf is gezamenlijk opgesteld met een wateradviseur van Aeres Milieu.

5.7.2 Onderzoek

In verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft Aeres Milieu B.V. een waterparagraaf uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten van deze waterparagraaf is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete waterparagraaf welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Samenvatting waterparagraaf

In tabel 5.1 wordt de verharde oppervlakte in de huidige en de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. In de tabel is geen rekening gehouden met de noordoostelijk aanwezige bebouwing die niet gesloopt wordt. De oprit is wel meegenomen. Een gedeelte van de woning en de garage wordt gesloopt. Opgemerkt wordt dat genoemde hoeveelheden berekend zijn op een concepttekening. Het toekomstige verhard oppervlak kan dus nog licht wijzigen.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m²]	Toekomstige situatie [m²]
<i>Totaal oppervlakte, circa</i>	3.010	3.010
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	175 Garage 40	590
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	425 (klinkers)	320 (bijgebouw en verwacht terras) 610 (oprit en parkeren)
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	2.370	1.490
<i>Totaal verhard oppervlak</i>	640	1.520

Tabel 5.1: Toe- afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak in totaal met ca. 880 m² toeneemt. Het hemelwater wordt zoals in de huidige situatie niet aangekoppeld. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist.

Hergebruik kan overwogen worden. Het hergebruiken van hemelwater voor toiletspoeling vraagt een hogere investering en is vanuit milieu hygiënisch opzicht niet aangeraden. Ook het toepassen van vegetatiedaken geeft een verminderde en vertraagde afvoer van afgekoppelde neerslag maar vraagt een hogere investeringskost. Het tussenplaatsen van een regenton om de tuin te besproeien is een goede en realistische mogelijkheid.

Het huishoudelijk afvalwater is reeds aangesloten op het gemeentelijk drukrioolstelsel. Door de bouw van bijkomende wooneenheden dient de capaciteit 5x groter te worden (stijging naar piek van ca. 0,14 l/s). Voor de aansluiting van de toekomstige woningen is naar verwachting geen grote aanpassing nodig. Dit dient overlegd te worden met de gemeente Meierijstad. Voor de bijkomende aansluiting dient tevens een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente.

Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar het bestaande omliggende oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een bergingsvoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Alle afgekoppelde neerslag kan via bovengrondse lijnafwatering (geulen), molgoten, infiltratieriolen of traditioneel afvoermateriaal naar de aanwezige watergang worden afgevoerd. Geadviseerd is om langs de oprit/parking een infiltratiegreppel met bovengrondse overloop richting de watergang te voorzien waarin potentiële verontreiniging wordt vastgehouden.

Bij het stedenbouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met de afstroming van het hemelwater richting de watergangen. De GHG vormt geen directe belemmering. Het is niet bekend of een kelder aangelegd wordt. Geadviseerd is om een gelijkaardig vloerpeil als de huidige woning of minimaal 10 cm boven het huidige maaiveld aan te leggen.

Voor zover bekend en aangegeven door de opdrachtgever zal het terrein ter plaatse niet worden verlaagd of opgehoogd, behoudens de realisatie van de woning en de benodigde voorzieningen. Uit zorg

voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater dient bij de bouw afgezien worden van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hierdoor is geen verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit te verwachten.

Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Gezien de grootte en ligging van het perceel en het planvoornemen kan het hemelwater gewoon afgevoerd worden naar het aanwezige watersysteem. Er is geen wateroverlast te verwachten.

Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels, lokale voorkeuren, een kostenberekening etc. kan een definitieve beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling, het in stand houden, het onderhoud van de voorzieningen en de veiligheid vervullen een belangrijke rol.

5.7.3 Conclusie

Uit de waterparagraaf blijkt dat er geen sprake is van directe knelpunten voor wat betreft de waterhuishoudkundige situatie. Het aspect water vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Natuurwetgeving & Planologie

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de het Brabants Natuurnetwerk (voormalig Ecologische Hoofdstructuur/EHS).

Vanaf 1 januari 2017 gaat de nieuwe Wet natuurbescherming in. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Vooralsnog wordt uitgegaan van de vigerende wetgeving welke opgesplitst is in de drie eerdergenoemde wetten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Brabants Natuurnetwerk en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht.

5.8.2 Onderzoek

In verband met de ontwikkeling is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. De conclusie uit deze quickscan wordt hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapportage welke is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden, het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt op meer dan 13 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten het Brabants Natuur Netwerk (voormalig EHS) en tevens buiten de Groenblauwe Mantel zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Gezien de ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming zal hiervoor in de planvorming verder geen rekening gehouden hoeven te worden.

Flora- en faunawet

- Het voorkomen van de eekhoorn (tabel 2) en de das (tabel 3) zijn uit de directe omgeving bekend. Van zowel de eekhoorn als de das zijn geen verblijfplaatsen of sporen aangetroffen binnen het plangebied. Omdat de houtwal behouden blijft verdwijnt er geen foerageergebied voor de eekhoorn. Negatieve effecten voor de eekhoorn worden op voorhand uitgesloten. Voor de das verdwijnt er ook geen essentieel secundair foerageergebied, aangezien het plangebied een verwaarloosbare grootte heeft ten opzichte van het aanwezige alternatief leefgebied in de (directe) omgeving. Negatieve effecten voor de das zijn op voorhand uitgesloten.
- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Het plangebied wordt mogelijk gebruikt als hangplek

en/of als vaste rust of verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Het onderzoek moet uitwijzen in hoeverre het plangebied van betekenis is voor vleermuizen. In het kader van het veldonderzoek is hier aandacht aanbesteedt. Zie kopje veldonderzoek vleermuizen.

- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals steenuil, kerkuil en huismus. Ervan uitgaande dat de nieuwbouw vergezeld gaat met een goede landschappelijk-ecologische inpassing met aandacht voor geschikte elementen (hagen, structuurrijke kruidvegetatie) die in de toekomstige situatie leefgebied kunnen vormen voor de genoemde soorten (met name huismus en steenuil), zijn negatieve effecten te voorkomen en zal geen ontheffing nodig zijn. Uit het ruimtelijk-stedenbouwkundig plan blijkt dat aandacht besteed is aan het toevoegen van hagen waardoor geschikte landschapselementen voor broedvogels worden toegevoegd in het plangebied.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de opgaande vegetatie en het rommelhoekje. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Omdat er voor de uit de omgeving bekende alpenwatersalamander is geen geschikt waterhabitat aanwezig binnen 1 km vanaf het plangebied, is het voorkomen van deze soort redelijkerwijze uit te sluiten.
- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

Veldonderzoek vleermuizen

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3) waaronder gewone dwergvleermuis en grootoorvleermuis. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen binnen het plangebied. Er zijn voor vleermuizen geen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen aanwezig. Er zijn geen bomen met holtes die geschikt zijn voor vleermuizen. Er zijn geen gebouwen binnen het plangebied. Er zijn bomen en struiken aanwezig op het plangebied, en er is lijnbeplanting. Het plangebied kan mogelijk onderdeel uitmaken van een vliegroute en/of foerageergebied voor vleermuizen.

Echter er is geen sprake van essentieel foerageergebied, er is in de omgeving ruim voldoende foerageergebied aanwezig. De lijnelementen die mogelijk dienst kunnen doen als vliegroute, blijven intact. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen redelijkerwijze worden uitgesloten.

5.8.3 Conclusie

Uit de flora & fauna paragraaf blijkt dat het initiatief aanvaardbaar is. Negatieve effecten op beschermde soorten zijn uitgesloten.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

Op de themakaart 'cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn voor het plangebied geen specifieke te beschermen waarden opgenomen. Ten oosten en ten zuiden, op een afstand van meer dan 50 meter, bevinden zich gebied die zijn aangemerkt als aardkundig- en cultuurhistorisch waardevol. Overigens strekt dit gebied zich voor een groot deel uit rondom Nijnsel. De ontwikkeling waarin dit plan voorziet heeft geen negatieve effecten op deze aardkundige- en cultuurhistorische waardevolle gebieden.

De bebouwing in het plangebied is niet monumentaal en op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden aangegeven voor het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

5.9.2 Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Onderzoek en conclusie

Zoals in paragraaf 1.3 is verwoord geldt in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. In de regels bij deze dubbelbestemming is –samengevat- bepaald dat bij grondwerkzaamheden en of het oprichten van bouwwerken met een groter oppervlak dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat hier sprake van is, is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek is hierna weergegeven. Voor een nadere toelichting hierop wordt naar de onderzoeksrapportage verwezen welke als bijlage is opgenomen.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het gehele plangebied een A-C profiel herbergt. Daarbij zijn de uitspoelhorizont (E) en inspoelhorizont (B) volledig opgenomen in het bovenliggende ploegdek. Het gebied kent op basis van het verwachtingsmodel geen erg grote potentie voor de aanwezigheid van archeologische resten, eventueel kunnen er vondsten uit de late middeleeuwen of nieuwe tijd worden aangetroffen. Echter zal de inhoudelijke waarde hiervan zeer beperkt zijn. Het advies luidt dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Wel wordt geadviseerd om de heemkundekring Sint-Oedenrode te vragen waarnemingen te doen tijdens de sloop van de boerderij en het uitgraven van de bouwput ter plaatse van deze boerderij, dit in verband met aanwezigheid van een klein gebouw vanaf 1928. De woning ter plaatse van Huisakkerweg 5 is inmiddels gesloopt, hierbij zijn geen waardevolle archeologische waarden waargenomen.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk krijgen van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet uitgesloten worden dat er (diepere) archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is het bij het aantreffen van archeologische resten, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld. Hiervan dient melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE of, zoals gangbaarder is, bij gemeente Meierijstad) conform 5.10 (archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2016.

5.10 Verkeer en parkeren

5.10.1 Verkeersafwikkeling

Alle woningen worden via het erf en de bestaande in- en uitrit ontsloten op de Huisakkerweg. Doordat het aantal woningen toeneemt zal er sprake zijn van een beperkte toenemende verkeersaantrekkende werking. Op grond van de kencijfers van het CROW (publicatie 317 Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) zal de verkeerstoename circa 57-66 ritten per etmaal bedragen. Hierbij is uitgegaan van een weinig stedelijke omgeving, rest bebouwde kom voor 11 extra woningen in het sociale segment.

Dit is zowel in absolute als relatieve zin beperkt. De inrichting van de Huisakkerweg is voldoende geschikt om het beperkte extra verkeer adequaat af te wikkelen. De Huisakkerweg is in voldoende mate ingericht om deze beperkte toename qua verkeersbewegingen eenvoudig en verkeersveilig te kunnen verwerken. De verkeersafwikkeling op de Huisakkerweg zal door deze toename niet negatief beïnvloed worden.

De locatie van de huidige in-uitrit zal in de toekomstige situatie ook worden gebruikt voor de nieuwe in-uitrit. Het bestemmingsplan biedt ruimte om op deze plek een ontsluitings-/wegprofiel van circa 13 meter aan te leggen. Bij uitvoering wordt bekeken op welke wijze de in-uitrit exact wordt vormgegeven.

Er zijn ervoor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.10.2 Parkeren

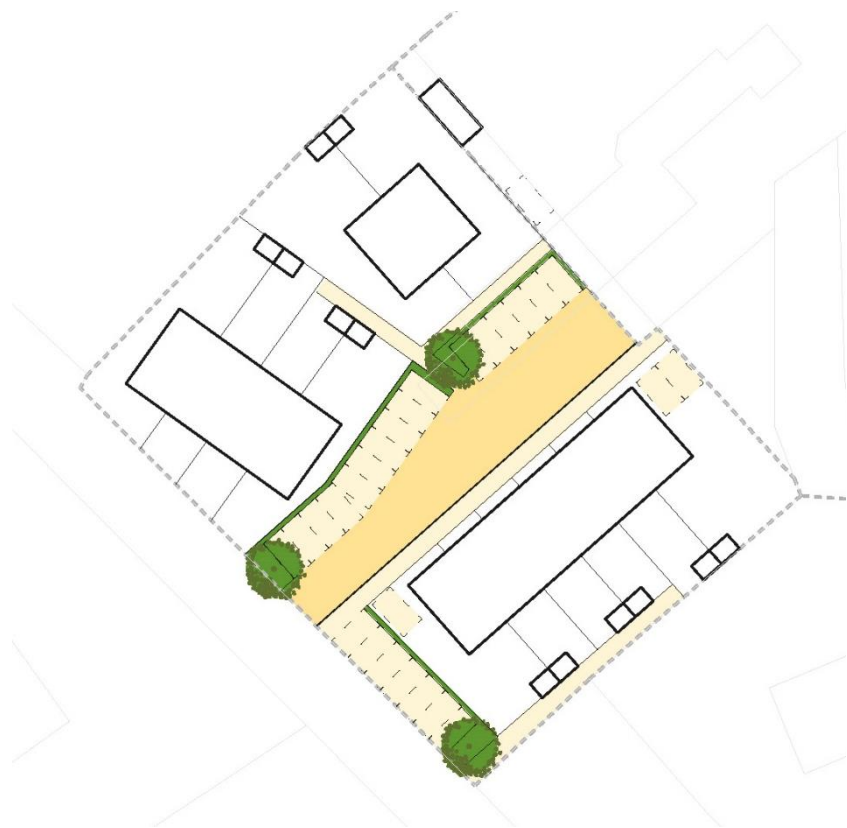
Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is gebruikt gemaakt van de door de gemeente gehanteerde parkeerkencijfers. Deze zijn in de planregels opgenomen, waardoor geborgd is dat voldoende parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. In de kencijfers wordt voor de functie wonen wat betreft het benodigde aantal parkeerplaatsen het volgende onderscheid aangebracht:

- Woning met netto oppervlak >90 m² 2,0 parkeerplaatsen;
- Woning met netto oppervlak <90 m² 1,8 parkeerplaatsen;
- Serviceflat/ aanleunwoning 0,5 parkeerplaatsen;
- Woning in combinatie met beroep aan huis 2,1 parkeerplaatsen.

Voor wat betreft de bestaande woning in het te behouden deel van de langgevelboerderij zal het parkeren niet wijzigen. Dit blijft plaatsvinden op het privéterrein behorende bij deze woning. Dit terrein is voldoende van omvang om te kunnen voorzien in twee parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte van de 12 nieuw te bouwen woningen (planologisch-juridisch 11 nieuwe woningen) die worden ondergebracht in de drie bouwmassa's wordt vrijwel geheel opgevangen op het vrij toegankelijke deel van het erf (zie ook afbeelding 5.1). In het scenario dat er in elke woning een beroep aan huis zou worden uitgeoefend zouden er 25-26 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op het vrij

toegankelijke deel van het erf kunnen 23 parkeerplaatsen worden ingepast. Daarnaast kan bij 2 woningen op eigen terrein nog voorzien worden in de aanleg van in totaal 3 parkeerplaatsen. Hiermee is er ruimte voor in totaal 26 beschikbare parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor de nieuw te bouwen woningen inclusief de mogelijkheid om in elke woning een beroep aan huis uit te oefenen. De te behouden woning heeft voldoende ruimte op eigen terrein om 2 auto's te parkeren.



Figuur 5.1: situatie parkeren

5.11 Bedrijven en milieuzonering

5.11.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.³ Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-impact (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

5.11.2 Onderzoek

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door woningen. De dichtstbijzijnde milieubelastende functies betreffen:

- Een camping aan het Bakkerspad 17;
- Een bedrijf aan de Huisakkerweg 20/22;
- Een bedrijf aan de Sonseweg 5.

Overige milieubelastende functies bevinden zich op ruimere afstand dan de hiervoor genoemde functies. Hiervan kan op voorhand worden uitgesloten dat zij een belemmering vormen voor de ontwikkeling in het plangebied of dat zij belemmerd worden door de ontwikkeling in het plangebied.

In de onderstaande tabel wordt inzichtelijk gemaakt tot welke categorie de hiervoor genoemde functies worden gerekend, welke grootste richtafstand aangehouden dient te worden tot deze functie en wat de daadwerkelijke afstand is tot aan het plangebied. Wat betreft de bedrijvigheid wordt opgemerkt dat is uitgegaan van hetgeen maximaal op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan kan worden toegestaan.

³ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

<i>Functie</i>	<i>Categorie</i>	<i>Grootste richtafstand</i>	<i>Afstand plangebied</i>
Camping	3.1	50 meter	52 meter
Transportbedrijf (Huisakkerweg 20/22)	3.1	50 meter	> 180 meter
Bedrijf in bouwmaterialen (Sonseweg 5)	2	30 meter	> 120 meter

Zoals blijkt uit de tabel wordt in alle gevallen voldaan aan de richtafstanden. Aangezien hieraan wordt voldaan mag er van worden uitgegaan dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat valt te realiseren.

Wat betreft de invloed van de nieuwe functie, de functie 'wonen', op de omgeving wordt opgemerkt dat wonen niet wordt gezien als een milieubelastende functie. Wat betreft de mogelijkheid tot het bieden van zorg wordt opgemerkt dat het hierbij gaat om een bijzondere woonvorm die gelijk gesteld kan worden aan het 'wonen'. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.11.3 Conclusie

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.12 Geurhinder

5.12.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt het toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor diercategorieën waarvan de geuremissiefactor per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor dieren zonder geuremissiefactor, zoals melkkoeien en paarden, gelden minimaal de volgende aan te houden afstanden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Met de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit per 1 januari 2013 zijn veel veehouderijen onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen. In het Activiteitenbesluit is voor geurhinder van veehouderijen hetzelfde beoordelingskader opgenomen als in de Wgv.

5.12.2 Onderzoek

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig die een belemmering vormen voor dit plan. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van circa 440 meter van het plangebied. Gezien deze afstand mag ervan worden uitgegaan dat wat betreft geurhinder sprake zal zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Andersom wordt de betreffende veehouderij niet extra belemmerd als gevolg van deze ontwikkeling. Dit ook gezien het feit dat zich op kortere afstand van deze veehouderij al meerdere burgerwoningen bevinden die maatgevend zijn.

5.12.3 Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect geur geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

5.13 Duurzaam bouwen

De ambitie van de gemeente Meierijstad is het zoveel mogelijk bewerkstelligen van de toepassing van maatregelen die bijdragen aan duurzaam bouwen. Dit wil ze bereiken door het stimuleren en waar mogelijk het afdwingen van het toepassen van regels en voorschriften van duurzaam bouwen.

Initiatiefnemer en gemeente Meierijstad zijn deelnemer aan het 'Regionaal Convenant Duurzaam Bouwen 2013-2016'. In dit convenant is als minimale eis vastgelegd dat voor nieuwbouw gebruik wordt gemaakt van het instrument GPR-gebouw met een gemiddelde score van tenminste een 7.

Op de module 'toegankelijkheid' binnen het thema 'gebruikskwaliteit' moeten levensloopbestendige gebouwen als deze conform het convenant tenminste een '8' scoren. Gelet op de brede doelgroep (starters, gezinnen, ouderen) is het voor dit plan aan te bevelen te streven naar een bovengemiddelde score (8 - 10) op de module 'flexibiliteit' binnen het thema 'toekomstwaarde'. Initiatiefnemer zal streven naar een voldoende score voor onderhavig initiatief.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.2.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

6.2.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De volgorde van de bestemmingen is conform de SVBP op alfabetische volgorde, waarbij de hoofdbestemmingen voor de dubbelbestemmingen zijn geplaatst.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen (indien van toepassing):

Deze regel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij vergunningverlening nadere eisen te stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

Afwijken van de bouwregels (indien van toepassing):

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels (indien van toepassing):

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (indien van toepassing):

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen ‘nieuwe’ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (indien van toepassing)

In de dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (indien van toepassing):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen van een specifieke aanduiding indien de bedrijfsactiviteit behorende bij deze aanduiding gedurende een half jaar is gewijzigd. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels***Anti-dubbeltelregel***

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

Algemene bouwregels***Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen***

In dit lid is een algemene bepaling met betrekking tot het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken opgenomen.

Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

Middels dit artikel is bepaald dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.2.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6.3 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt hierna aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn. De bestemming 'Wonen' zal hierbij uitgebreid worden toegelicht aangezien dit de voornaamste bestemming betreft. De overige bestemmingen worden kort toegelicht.

6.3.1 Wonen (artikel 3)

Gebruik

Naast wonen maakt het bestemmingsplan in combinatie met het wonen een beroep aan huis mogelijk. Hier worden de volgende randvoorwaarden aan verbonden:

- maximaal 40% van het grondoppervlak van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen), met een maximum van 100 m² mag hiervoor gebruikt worden;
- de woonfunctie moet behouden blijven;
- er geen detailhandel of internetverkoop waar producten door consumenten kunnen worden afgehaald en/of bekeken mag plaats vinden;
- de verkeersaantrekkende werking niet dusdanig wordt vergroot, zodat een normale afwikkeling van het verkeer niet meer mogelijk is;
- er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Een bedrijf aan huis, alsmede kleinschalige consumentverzorgende bedrijfjes worden via een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het plan biedt geen mogelijkheid om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Een specifieke aanduiding 'ontsluiting' is opgenomen in het centrale deel van het plangebied tot aan de Huisakkerweg. Hier is een ontsluitingsweg toegestaan, met bijbehorende parkeer-, groen- en verblijfsvoorzieningen en straatmeubilair.

Voor de bestemming 'Wonen' zijn meerdere afwijkingsbevoegdheden ten aanzien van gebruik opgenomen. Deze afwijkingen hebben betrekking op het mogelijk maken van woningsplitsing, mantelzorg en maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een ouderenontmoetingsplaats).

In het bestemmingsplan is een gebruiksverbod opgenomen tot het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte. Het bevoegd gezag kan hiervan, onder bepaalde voorwaarden, afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning teneinde een afhankelijke woonruimte mogelijk te maken. Daarbij is tevens de bepaling opgenomen dat het bevoegd gezag de vergunning intrekt, indien de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

Ten slotte is in de gebruiksregels een verplichting opgenomen voor realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen. Hiertoe dient een door de gemeente goed te keuren beplantingsplan te worden opgesteld, waarin ten minste wordt voorzien in een haag aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. De gronden waar de inpassing en kwaliteitsverbeterende maatregelen moeten plaatsvinden, zijn in de bijlage bij de regels aangegeven. De verplichting is gekoppeld aan de ingebruikname (maximaal 1 jaar na dit moment) van gronden en/of nieuwe bouwwerken voor woondoeleinden.

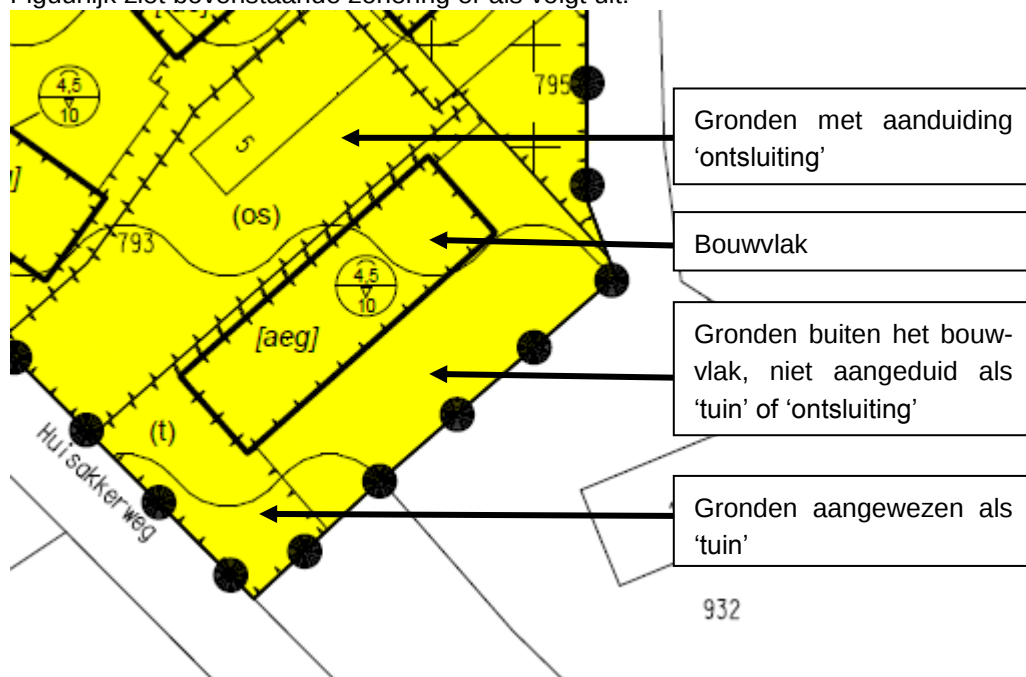
Bouwen

Voor wat betreft de bouw mogelijkheden wordt eveneens uitgegaan van een in beginsel flexibele regeling. Datgene wat stedenbouwkundig gewenst en acceptabel is, wordt in principe direct mogelijk gemaakt.

Binnen de woonbestemming zijn de volgende “zones” te onderscheiden:

1. ‘bouwvlak’;
2. gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als ‘tuin’ of als ‘ontsluiting’ (zone erf);
3. gronden met de nadere aanduiding ‘tuin’.
4. gronden met de aanduiding ‘ontsluiting’.

Figuurlijk ziet bovenstaande zonering er als volgt uit:



Afbeelding 6.1: Figuurlijke weergave “zone indeling” wonen

Per zone gelden verschillende bouwregimes, die in hoofdlijnen besproken worden in deze paragraaf.

Hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er zijn uitsluitend aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde (hieronder vallen tevens vrijstaand-geschakelde woningen) toegestaan. Het maximum aantal woningen bedraagt 13, waarvan ten minste 12 woningen in het sociale segment dienen te worden gerealiseerd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 meter en 10 meter en zijn aangeduid op de verbeelding. Hoofdgebouwen moeten worden gebouwd met een dakconstructie met een dakhelling van minimaal 15° en maximaal 65°.

Bijbehorende bouwwerken

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijbehorende bouwwerken. Hierbij valt te denken aan uitbouwen, aanbouwen aan de zij- en achtergevel, vrijstaande bijgebouwen.

Met betrekking tot bijbehorende bouwwerken gelden een aantal 'basisbepalingen' die voor alle bijbehorende bouwwerken, onafhankelijk van waar ze gebouwd worden, van toepassing zijn. Daarnaast is er in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in bouwregiem voor bijbehorende bouwwerken gelegen in de verschillende zones.

De algemene uitgangspunten zijn als volgt geformuleerd:

1. het gezamenlijke oppervlak aan bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, mag ten hoogste 200 m² bedragen;
2. niet meer dan 50% van 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' mag worden bebouwd (met dien verstande dat een 'niet-overdekt' zwembad niet wordt meegerekend).

Daarnaast zijn er voor 'tuin' en de gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' specifieke bouwbepalingen opgenomen. Binnen de 'gronden buiten het bouwvlak, niet zijnde aangeduid als 'tuin' gelden de meest ruime bouwbepalingen voor bijbehorende bouwwerken. Binnen de 'tuin' gelden beperkte bouwbepalingen; hier zijn onder bepaalde voorwaarden erkers mogelijk. Binnen de aanduiding 'ontsluiting' zijn de bouwmogelijkheden afgestemd op voorzieningen ten behoeve van de ontsluiting en voorzieningen van algemeen nut. Hier zijn kleinschalige bouwwerken toegestaan. Voor de specifieke bouwmogelijkheden per zone wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan.

Aspecten waar per zone iets over wordt geregeld zijn onder andere:

- afstanden aan te houden tot de perceelsgrens;
- te hanteren dakconstructies (voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) mag de kapconstructie deels afgevlakt worden; hierbij wordt gedacht aan een plat dakdeel dat ongeveer 1/3 van de breedte of de diepte van het bijbehorend bouwwerk bedraagt);
- maximale goothoogtes en bouwhoogtes in bijzondere situaties.

Het bestemmingsplan biedt nog een aantal afwijkingsbepalingen voor de bouwregels.

Erfafscheidingenbeleid

De voormalige gemeente Sint-Oedenrode heeft beleid opgesteld voor erfafscheidingen bij hoekwoningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in: zijtuinen die grenzen aan wegen met een functie ten behoeve van de hoofdontsluiting, de buurtontsluiting, woonstraten / woonerven en stedenbouwkundig ontworpen ruimten.

Het mogelijk maken van de erfafscheidingen, zoals verwoord in het erfafscheidingenbeleid, is in het voorliggende bestemmingsplan *direct* mogelijk gemaakt. In de regels is bepaald dat de hoogte van erfafscheidingen binnen het bouwvlak en op de gronden die niet zijn aangeduid als 'tuin' of 'ontsluiting' 2 meter mag bedragen. Binnen de aanduidingen 'tuin' en 'ontsluiting' mag de bouwhoogte van erfafscheidingen 1 meter bedragen.

Deze wijze van vertaling in de regels van dit bestemmingsplan is in overeenstemming met het erfafscheidingenbeleid.

6.3.2 Waarde – Archeologie 3 (artikel 4)

Gebruik

Zoals in paragraaf 5.9.2 verwoord is de bestemming 'Waarde – Archeologie 3' uit het geldende bestemmingsplan onverkort overgenomen in dit plan. Middels deze dubbelbestemming wordt de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten archeologische waarden geregeld.

Bouwen

Bouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen is binnen deze bestemming gebonden aan nadere regels. Afhankelijk van waar gebouwd wordt en de oppervlakte van beoogde bebouwing kan archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

6.3.3 Waterstaat – Attentiegebied EHS (artikel 5)

Gebruik

Deze bestemming is onverkort overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en vindt een basis in de provinciale Verordening ruimte 2014. Middels deze dubbelbestemming wordt de bescherming van de hydrologische waarden in verband met het nabijgelegen Dommeldal geregeld.

Bouwen

Bouwen en het uitvoeren van diverse bodemingrepen, die van invloed kunnen zijn op de hydrologische waarden, zijn binnen deze bestemming gebonden aan nadere regels. Hiervoor geldt wanneer de drempelwaarden worden overschreden een omgevingsvergunningplicht. Advies dient te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Meierijstad verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Meierijstad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

7.2 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente. De gemeente heeft met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Besloten is om in het voorliggende geval inspraak te verlenen en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen (zie paragraaf 8.3).

8.2 Overleg

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

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie met ingang van 30 juni 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn 4 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het plan op enkele punten gewijzigd en verduidelijkt. Voor een samenvatting van de zienswijzen, het standpunt van de gemeente hierin en een overzicht van de wijzigingen en verduidelijkingen wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen'.

Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Waterparagraaf

Bijlage 4: Quicksan flora & fauna

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Inpassingsplan met kwaliteitsverbetering

Bijlage 7: Nota Zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Huisakkerweg 5, Nijnsel met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0032017P-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde een gestapelde woning;

1.6 achtergevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.7 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.8 antenne-installatie:

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bedrijf:

een inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van industrie of handel;

1.11 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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 gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.13 bestaand:

- bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens of bij de Woningwet;
- bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

hieronder wordt verstaan:

- a. aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk 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;
- b. aangebouwd bijbehorend bouwwerk: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk 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;
- c. vrijstaand bijbehorend bouwwerk: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig, architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- d. 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;

1.17 bijzondere woonvormen:

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

1.18 bouwen:

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

1.19 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag:

een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,50 meter in hoogte verschillen. Bij de bepaling van het aantal bouwlagen wordt de bouwlaag, welke grotendeels in de kap is gelegen (zogenaamde zolderverdieping) evenals de bouwlaag, welke grotendeels onder de begane grond is gelegen (zogenaamde kelder/souterrain) niet meegerekend;

1.21 bouwperceel:

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

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

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

1.24 bouwwerk:

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

1.25 carport:

een bouwwerk, vrijstaand of aangebouwd aan een gebouw, ter vergroting van het woongenot, ondersteund door palen of kolommen, dat maximaal aan twee zijden gesloten is. Indien de carport wordt gebouwd tegen een gebouw op het aangrenzend perceel zijn er maximaal drie gesloten zijden toegestaan;

1.26 consumentverzorgende bedrijven:

het bedrijfsmatig uitoefenen van diensten aan huis op het gebied van de consumentverzorging zoals bijvoorbeeld kappers, schoonheidsspecialisten, pedicures, manicures, nailstudio's en daarmee vergelijkbare consumentverzorgende diensten, waarbij de aard en omvang van het consumentverzorgende bedrijf met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

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, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.28 dienstverlening:

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

1.29 gebouw:

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

1.30 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht; het betreft het gebouw zonder bijbehorende bouwwerken;

1.31 horecabedrijf:

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed & breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij, niet zijnde coffeeshops;

1.32 huishouden:

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

Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

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

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

1.33 maatschappelijk:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder:

- gezondheidszorg; en/of
- zorg en welzijn; en/of
- jeugd/kinderopvang; en/of
- openbare dienstverlening; en/of
- verenigingsleven; en/of

1.34 normaal onderhoud en/of gebruik:

tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:

- a. maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- b. verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien;
- c. ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- d. verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- e. maaien en schonen van sloot en slootkant;
- f. vervangen van en onderhoud aan drainage;

- g. normaal landschapsonderhoud, waaronder:
- h. periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- i. knotten van bomen;
- j. opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- k. normaal bosbeheer, waaronder:
- l. uitdunnen;
- m. verwijderen van dode bomen.

1.35 ondergeschikt bouwdeel:

- een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk en/of;
- ondergeschikte delen van een ondergronds bouwwerk die onzichtbaar zijn boven peil;

1.36 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden:

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

1.37 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil;

1.38 peil:

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.39 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.40 pergola:

- een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);
- de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.41 prostitutie:

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

1.42 seksinrichting:

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

1.43 sociale sector:

- huurwoningen, waarvan de kale huurprijs ten hoogste € 710,68 per maand bedraagt, dan wel huurwoningen zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 sub d. van het Besluit ruimtelijke ordening;
- koopwoningen zoals bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 sub e. van het Besluit ruimtelijke ordening.

1.44 straatmeubilair:

openbare voorzieningen van geringe afmetingen, zoals banken, glasbakken, kledingcontainers, bloem- en plantenbakken, gedenktekens, speeltoestellen, straatverlichting, wegbebakening en –bewijzing, kunstwerken en andere, hiermee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.45 tuin:

een op de verbeelding aangegeven zone bestemd voor de inrichting als tuin met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen;

1.46 twee-aaneen gebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aangebouwde woningen, alsmede door garages geschakelde woningen waarbij het hoofdgebouw aan één zijde op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mag worden;

1.47 voorgevel:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is;

1.48 voorgevelbouwgrens:

de aangegeven bouwgrens die naar de gronden met de aanduiding 'tuin' is toegekeerd. indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' zijn gekeerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;

1.49 voorgevellijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.50 voortuin:

de gronden gelegen voor de voorgevellijn;

1.51 voorzieningen van algemeen nut:

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

1.52 wet/wettelijke regelingen:

indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de terisielekking van het ontwerpplan;

1.53 wonen:

zijn woning hebben, gehuisvest zijn;

1.54 woning:

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

a. één afzonderlijk huishouden, of

- b. één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of
- c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden.

1.55 zijgevel:

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw niet zijnde de achtergevel of voorgevel;

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 van de loodrechte horizontale projecties van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 100 m². Internetverkoop waarbij sprake is van internethandel op de woonlocatie, waar producten door consumenten kunnen worden afgehaald en/of bekeken, is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor een ontsluitingsweg, straatmeubilair en voorzieningen van algemeen nut;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Voor het bouwen algemeen geldt dat de aanduidingen op de verbeelding van toepassing zijn;
- b. Er zijn maximaal 13 woningen binnen het plangebied toegestaan, waarvan ten minste 12 woningen in de sociale sector dienen te worden gerealiseerd.

3.2.2 Gronden binnen het bouwvlak

<u>Bouwwerken</u>	<u>Voorwaarden</u>
Toegelaten bouwwerken	a. hoofdgebouwen; b. bijbehorende bouwwerken; c. carport; d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Hoofdgebouw of uitbreiding van hoofdgebouw	a. Ter plaatse van de aanduiding: - 'aaneengebouwd' zijn aaneengebouwde woningen toegestaan; - 'twee-aaneen' zijn twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan; - 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan; b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding is aangegeven. c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

	d. De voorgevel van een hoofdgebouw dient in of achter de voorgevelbouwgrens gesitueerd (georiënteerd) te zijn. e. De dakconstructie van een hoofdgebouw dient te bestaan uit een kap, met een minimale dakhelling van 15° en maximale dakhelling van 65°. f. De minimale afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt: - bij woningtype 'vrijstaand' aan beide zijden 3 meter; - bij woningtype 'twee-aaneengebouwd' en de eindwoningen bij het woningtype 'aaneengebouwd' tot een van de zijdelingse perceelsgrenzen 3 meter.
Bijbehorende bouwwerken	a. De minimale afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt 1 meter. b. De maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter. c. De maximale bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt 3,30 meter. d. De minimale afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 2 meter. e. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij. f. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden. g. Bij een platte afdekking mag op de uitbreiding geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. Een carport dient minimaal 1 meter achter de voorgevellijn gesitueerd te worden, indien niet deels gesitueerd binnen de aanduiding 'tuin'. b. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter. c. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m². d. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. e. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

3.2.3 Gronden buiten het bouwvlak en niet nader aangeduid als 'tuin' of 'ontsluiting' (zone erf)

Bouwwerken	Voorwaarden
Toegelaten bouwwerken	a. bijbehorende bouwwerken; b. carports; c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bebouwd oppervlak 'zone erf'	a. maximaal 50%.
Bijbehorende bouwwerken	a. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. b. De bouwhoogte bij volledig platte afdekking bedraagt maximaal 3,30 meter. c. Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken, inclusief oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel ten hoogste bedragen: 1: 200 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 750 m²; 2: 225 m² voor bouwpercelen groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1000 m²; 3: 250 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m². d. De minimale afstand tussen vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt 2 meter. e. De dakhelling (bij kapconstructie) is vrij. f. De maximale bouwhoogte bij een kapconstructie bedraagt 6 meter, waarbij de denkbeeldige lijn onder de 45° gemeten op 3,30 meter hoogte ter plaatse van de perceelsgrens niet door het bijbehorend bouwwerk mag worden overschreden. g. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Niet-overdekt zwembad	a. Een niet-overdekt zwembad wordt niet meegenomen in de berekening van het bebouwd oppervlak van de 'zone erf'. b. De minimale afstand tot perceelsgrens van een niet overdekt zwembad bedraagt 2 meter. c. De maximale oppervlakte van een niet overdekt zwembad bedraagt 10% van het bouwperceel, met een maximum van 100 m².
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 2 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter.

3.2.4 Gronden nader aangeduid als 'tuin'

Bouwwerken	Voorwaarden
-------------------	--------------------

Toegelaten bouwwerken	a. bijbehorende bouwwerken uitsluitend in de vorm van erkers, entrees of carports; b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
Bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of entree	a. Maximaal één bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker mag in de aanduiding 'tuin' worden opgericht. b. De kapconstructie is vrij te bepalen (platte afdekking of kap). c. De goothoogte bedraagt maximaal 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag. d. De goothoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van het hoofdgebouw en de voorgevel van het bijbehorend bouwwerk. e. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag. f. De diepte bedraagt maximaal 1,60 meter, behoudens situaties als bedoeld onder d. g. Het maximale grondoppervlak bedraagt 8 m². h. De breedte over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in twee bouwlagen. i. De breedte over ten hoogste 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. j. In afwijking van het vorenstaande onder a., h. en i.: - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste 1/2 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in twee bouwlagen; of - indien voor de voorgevel van het hoofdgebouw van oorsprong al een entree is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt. k. In afwijking van het vorenstaande onder g., h. en i.: - een erker mag vanuit de voorgevel aan de zijgevel van de woning worden gebouwd, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen en het maximale grondoppervlak 10 m² bedraagt. l. Bij een platte afdekking mag op het bijbehorend bouwwerk geen balkon of dakterras worden opgericht.
Carport	a. De carport heeft een open constructie. b. De voorkant van de carport wordt op 1 meter voor of minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd. c. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,30 meter. d. De maximale oppervlakte bedraagt 25 m².

	e. Er is maximaal één carport toegestaan per bouwperceel. Indien bij twee naast elkaar liggende woningen aan dezelfde openbare weg de voorgevels van de woningen niet gelijk liggen, mogen, indien de carports tegelijkertijd worden aangevraagd, danwel de carport van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning reeds is gerealiseerd, de voorzijden van beide carports gelijkliggend worden gebouwd. De voorzijden van de carports moeten dan op 1 meter voor de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning of minimaal 1 meter achter de voorgevel van de dichtst bij de openbare weg gelegen woning worden gebouwd.
Erfafscheidingen	a. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter.
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. b. De maximale bouwhoogte van een pergola bedraagt 3 meter. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1 meter.

3.2.5 Gronden binnen de aanduiding 'ontsluiting'

Bouwwerken	Voorwaarden
Toegelaten bouwwerken	a. Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut; b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder erfafscheidingen en straatmeubilair;
Gebouwen	a. De oppervlakte van een gebouw bedraagt maximaal 20 m². b. De bouwhoogte van een gebouw bedraagt maximaal 3 meter. c. Uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan.
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	a. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering en verlichting bedraagt 10 meter; b. De maximale bouwhoogte van speeltoestellen bedraagt 8 meter; c. De maximale bouwhoogte van kunstwerken bedraagt 6 meter; d. De maximale bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt 1 meter; e. De maximale bouwhoogte van afvalcontainers zoals glasbakken en geluidwerende voorzieningen bedraagt 2 meter. f. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 3 meter; g. Reclame-aanduidingen zijn niet toegestaan.

3.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en

- leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijkende dakhelling

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor de bouw van een hoofdgebouw met een afwijkende dakhelling onder de voorwaarden dat:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
- b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt;
- d. parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

3.4.2 Bijbehorende bouwwerken in zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en 3.2.3 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in de zijdelingse perceelsgrens met een maximale bouwhoogte van 6 meter, met dien verstande dat de vergunning uitsluitend verleend wordt als de bebouwing aan weerszijden van de perceelsgrens op dezelfde wijze aaneen gebouwd wordt, onder de voorwaarden dat:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
- b. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. de verkeerssituatie niet nadelig beïnvloed wordt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de uitoefening van een bedrijf aan huis (in hoofdgebouw en/of bijbehorend bouwwerk);
- b. voor de uitoefening van horeca of een andere tak van dienstverlening;
- c. voor de uitoefening van dienstverlening, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub a;
- d. voor zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte van aangebouwde- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken en voor bewoning in vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- e. voor de uitoefening of vestiging van een seksinrichting;
- f. voor de uitoefening van prostitutie;
- g. het plaatsen, het doen of laten plaatsen van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel, kampeerwagens (waaronder caravans), kampeerauto's en kampeertenten, behoudens het plaatsen van caravans, kampeerauto's en kampeertenten op de gronden achter de voorgevellijn, indien per woning niet meer dan één caravan, kampeerauto en/of tent wordt geplaatst;
- h. opslag;
- i. de doeleinden als bepaald in lid 3.1, anders dan ten behoeve van bestaande woningen, zonder instandhouding van de landschapselementen conform het bepaalde in lid 3.5.2.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen deze bestemming overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1, anders dan ten behoeve van bestaande woningen, is

uitsluitend toegestaan als binnen 1 jaar na ingebruikname van de betreffende gronden en/of bouwwerken, op basis van een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan, landschappelijke inpassing is gerealiseerd op de in Bijlage 1 aangegeven gronden.

- b. De onder a. bedoelde beplantingsplan dient in ieder geval te voorzien in een landschapselement (haag) aan de zuidwestzijde van het plangebied, op de in Bijlage 1 aangegeven plaats.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 *Bedrijf aan huis, consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5 sub a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en consumentverzorgende bedrijven en logies en ontbijt in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie als hoofdfunctie behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen vergunning wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50), dan wel een AMvB o.g.v. de Wet milieubeheer, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is;
 - 2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 - 3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met een beroep- of bedrijf aan huis;
- f. géén onevenredige verstoring van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van beroep aan huis, bedrijf aan huis en/of consumentverzorgende bedrijven in gebruik mag zijn, zulks met een absoluut maximum van 100 m²;
- h. het aantal slaapplekken niet meer bedraagt dan 10.

3.6.2 *Maatschappelijke dienstverlenende functies / voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 teneinde maatschappelijke dienstverlenende functies en maatschappelijke voorzieningen mogelijk te maken in hoofdgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat:

- a. het uitsluitend maatschappelijke dienstverlenende functies en voorzieningen ten behoeve van de bewoners in het plangebied mag betreffen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- 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.

3.6.3 *Splitsen hoofdgebouw in meerdere wooneenheden*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken teneinde het hoofdgebouw in meerdere wooneenheden te splitsen, met dien verstande dat:

- a. het hoofdgebouw uit één bouwmassa blijft bestaan;
- b. het hoofdgebouw gesplitst kan worden in twee, of meerdere volwaardige woningen;
- c. de splitsing niet gepaard gaat met een vergroting van het grondoppervlak of uitbreiding van de hoofdmassa;
- d. de te realiseren woning(en) dienen te passen c.q. zijn afgestemd op zowel het gemeentelijke woningbouwprogramma als op het provinciale woningbouwprogramma;
- e. er geen afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit van het straatbeeld;
- f. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein met inachtnahme van het bepaalde in 9.1.

3.6.4 *Bijzondere woonvormen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.32 en 1.54 en bijzondere woonvormen toestaan, mits in een rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-voeroppervlakte van maximaal 1.500 m².
- b. huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaand gebouw, dat reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerp-bestemmingsplan. Het karakter van het gebouw mag niet wijzigen.
- c. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.
- d. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
- e. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
- f. in een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten en binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.
- g. het bepaalde in sub b en f is niet van toepassing op een bijzondere woonvorm zoals benoemd in artikel 1.17 onder a.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en bekende archeologische waarden van de voormalige hoeves en molens.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

4.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 50 m² en met meer dan 0,3 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveau's van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd

op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 5 Waterstaat - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

5.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Waterstaat - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m² en een diepte tot 1,5 m of indien een ontgrondingsvergunning vereist is;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het verlagen van de (grond)waterstand door aanleg van drainage (ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage) of door bemaling en/of bronnering;
- d. het verlagen van de (grond)waterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oever, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

5.2.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap, die is gericht op hetzelfde doel;
- d. binnen het bouwvlak plaats vinden.

5.2.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.2.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden;
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

7.1.1 Ondergrondse werken

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

7.1.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. voor delen van bouwwerken behorende bij ondergrondse bouwwerken gesitueerd boven peil gelden de bebouwingsregels als opgenomen bij de bestemmingen in hoofdstuk 2;
- b. de maximale ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt 3 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

7.1.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 sub b voor de bouw van parkeergarages met dien verstande dat:

- a. de maximale ondergrondse bouwdiepte 8 meter onder peil bedraagt;
- b. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel onvoldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishoudingssituatie ter plaatse en de directe omgeving;
- c. er vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap.

7.2 Ondergeschikte bouwdelen

- a. Bouwgrenzen mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen tot maximaal 1 meter alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.
- b. De goothoogte van gebouwen mag worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, als goten van dakkapellen en goten van dakconstructies binnen de toegestane bouwgrenzen (denkbeeldige dakvlakken, niet meegerekend).

7.3 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

7.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

7.3.3 *Heroprichting*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.3.1 en 7.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijking

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een vergunning kan worden verleend, is het bevoegd gezag bevoegd een vergunning te verlenen van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, nokhoogte en oppervlaktematen met ten hoogste 10%, indien zulks in verband met de realisering van een bouwplan noodzakelijk is, met uitzondering van (aangebouwde) bijbehorende bouwwerken en carports;
- b. het aanbrengen van geringe wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen, mits het wijzigingen betreft ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan, waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden van aanduidingen;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftopbouwen, luchtbehandelinginstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen een doorsnede hebben van ten hoogste 2 meter en de bouwhoogte niet meer bedraagt dan maximaal 15 meter voor antennes voor privé gebruik en maximaal 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik;
- e. het oprichten van antenne-installaties ten dienste van (tele)communicatiedoeleinden, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat:
 - de installatie op de gekozen locatie onmisbaar is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk;
 - de mogelijkheden van sitiesharing van de te plaatsen installatie voldoende zijn gewaarborgd of benut;
 2. de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; de installatie dient van geringe horizontale afmetingen te zijn; om horizonvervuiling zoveel mogelijk te beperken, wordt gestreefd naar het beperken van het aantal antenne-installaties en het optimaal benutten van sitiesharing;
 3. er moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals reclamemasten en hoogspanningsmasten;
 4. de hoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 50 meter bedragen;
 5. de installatie moet ruimtelijk en landschappelijk worden ingepast.
- f. voorzieningen van algemeen nut, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 meter;
 3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

8.2 Voorwaarden verlenen vergunning

- a. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de vergunning voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in 8.1, sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- b. De in 8.1, genoemde vergunningen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- 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 in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

11.3 Hardheidsclausule

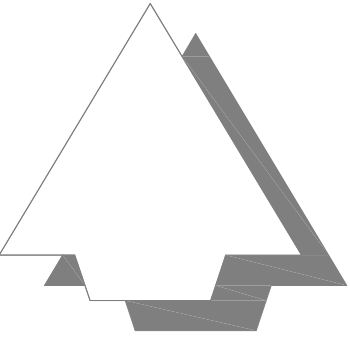
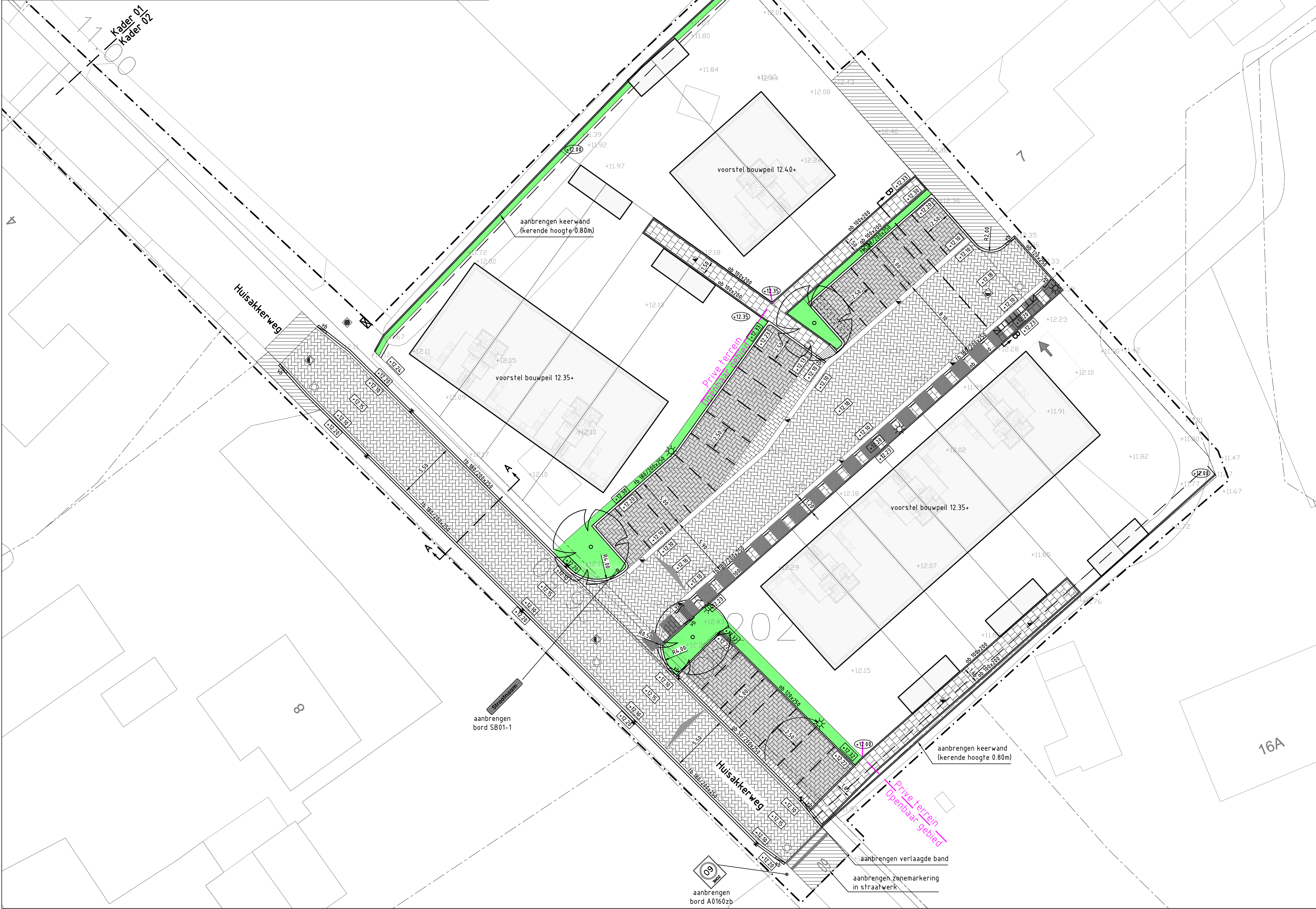
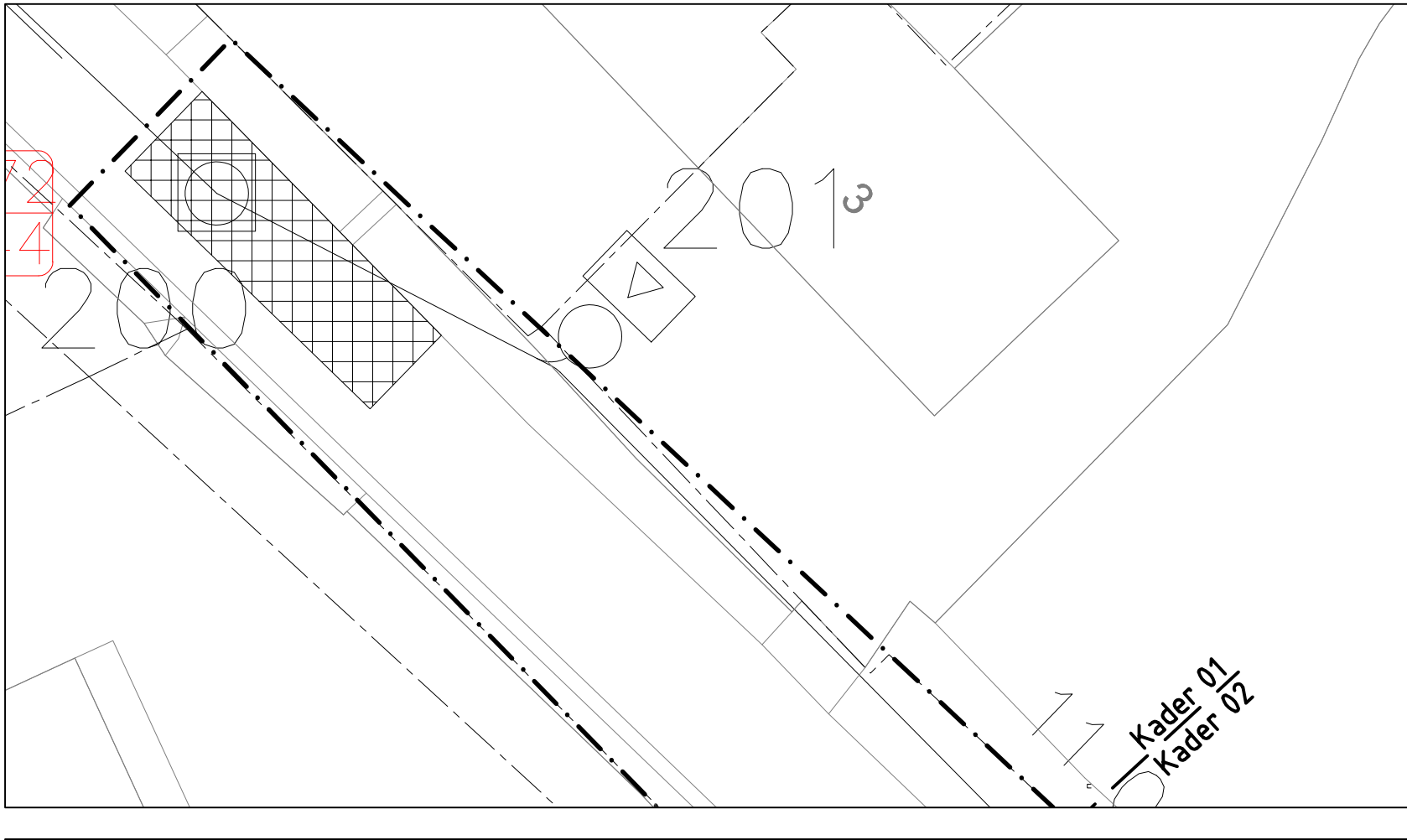
Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan het bevoegd gezag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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Huisakkerweg 5, Nijnsel'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan

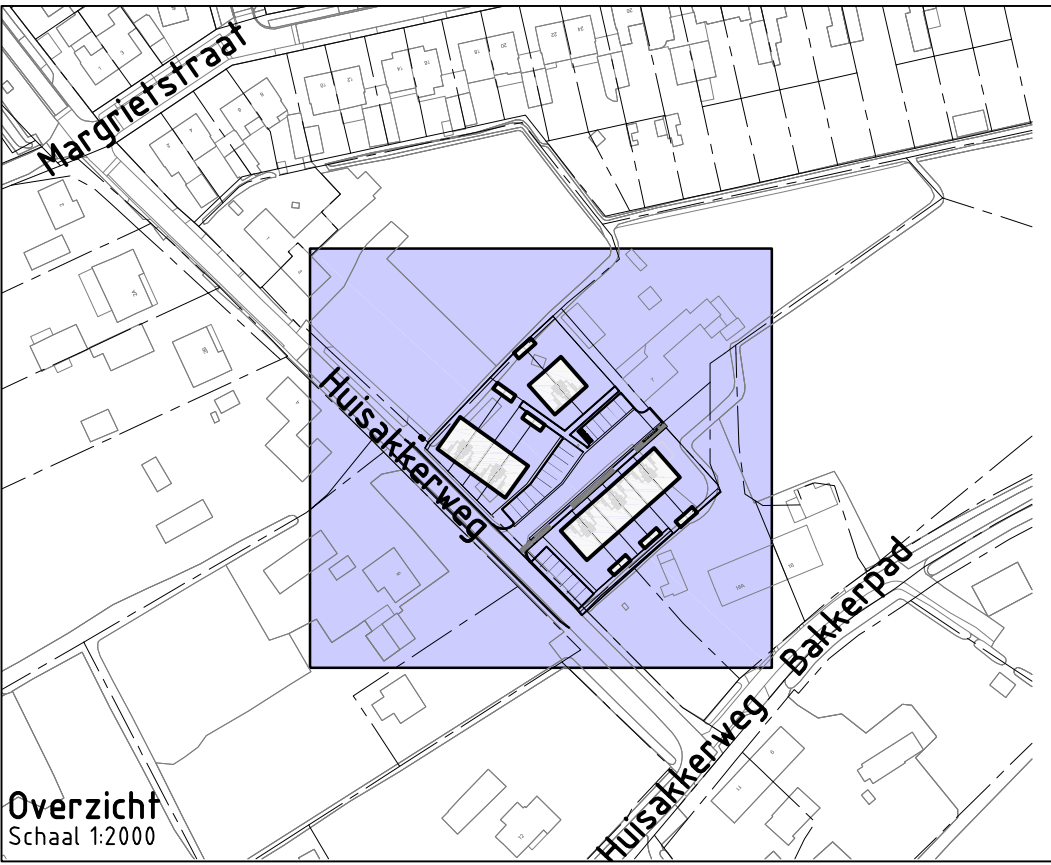


Legenda

- Werkgrens
- Bestaande situatie
- Bestaande perceelsgrens
- Bestaande hoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Planhoogte in meters ten opzichte van N.A.P.
- Aanbrengen kantopsluiting met type aanduiding
- Aanbrengen inritblokken 500x160x500mm
- Aanbrengen inritconstructie, d.m.v. betondegels 300x150x60mm
- Aanbrengen 5-streks molgoot straatbakstenen kei formaat
- Aanbrengen parkeerscheiding betonstraatstenen kei formaat kv
- Aanbrengen straatbakstenen kei formaat kv
- Aanbrengen straatbakstenen kei formaat hv
- Aanbrengen straatbakstenen kei formaat ev
- Aanbrengen betondegels 300x300x60 mm
- Opnemen en opnieuw aanbrengen
- Herstraten
- Aanplanten haag, Ligustrum vulgare 'Atrovirens' (liguster)
- Aanbrengen lichtmast
- Aanplanten boom, Befula albosinensis 'Fascination' (chinese rode berk)

23 parkeervakken op openbaar gebied

1 parkeervak op eigen terrein



Overzicht
Schaal 1:2000

Project: **Bouwplan Huisakkerweg te Nijnsel**

Opdrachtgever: **Wovesto**



Grasveld Civiele Techniek B.V.
Rijakkerweg 5a
5741 RR Beek en Donk
tel. 0492 - 468219
fax. 0492 - 468667
www.grasveldct.nl
info@grasveldct.nl

Onderdeel: **Bovengrondse situatie**

Getekend: **KTi**
Goedgekeurd: **MGr**
Projectnummer: **G239-002**
Datum: **27-02-2018**

Schaal: **1:200**
Formaat: **A1**
Tekening: **03 van 04**
Doc.: **04 - Bovengrondse situatie**

Fase: **BE**
Versie: **Av1**

