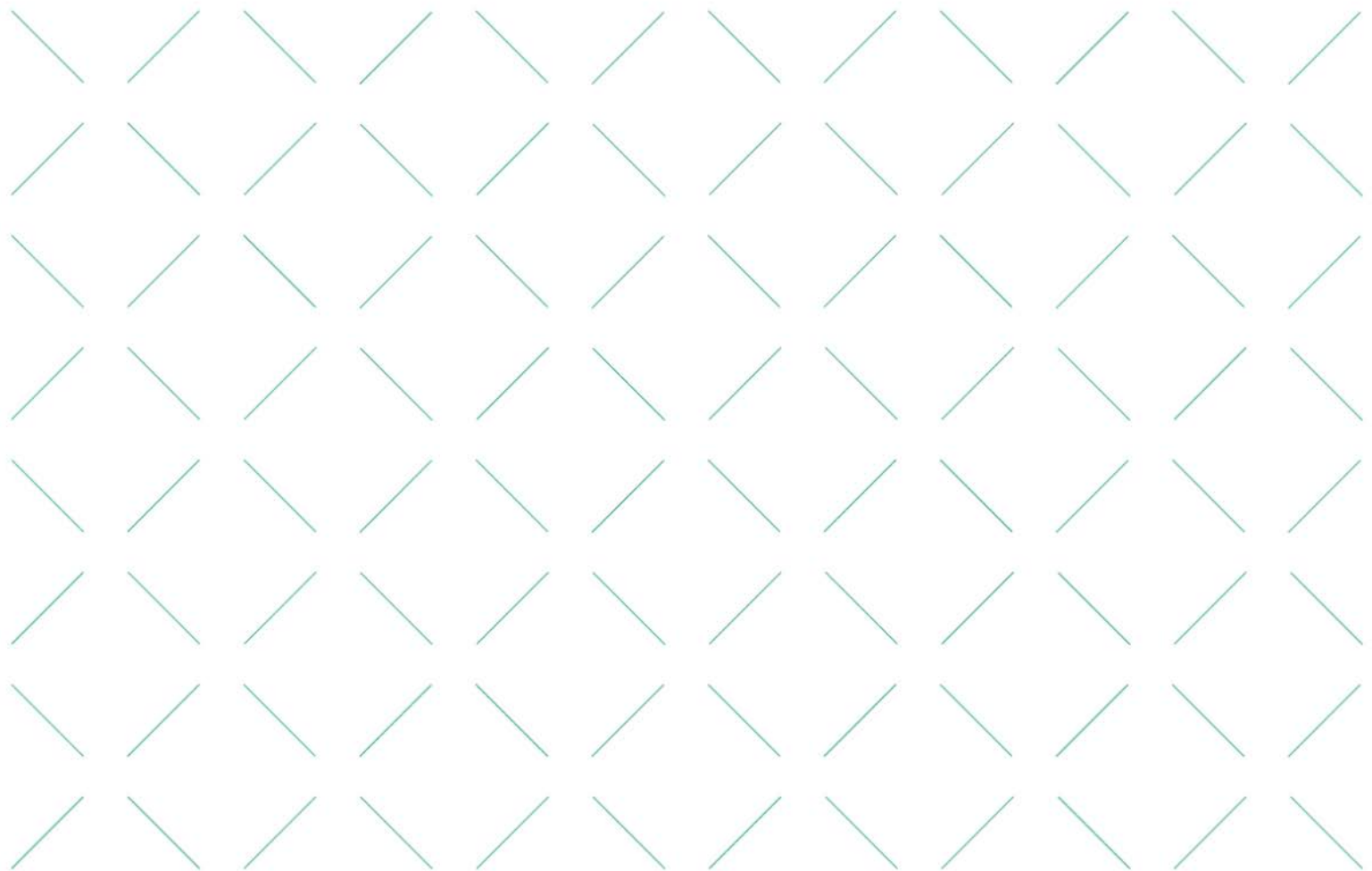


bestemmingsplan

HERZIENING SPECHTENLAAN FASE II, ODILIAPEEL

Concept vastgesteld 14 september 2017



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

HERZIENING SPECHTENLAAN FASE II, ODILIAPEEL

opdrachtgever	Gemeente Uden
contactpersoon	Maarten van Gemert
documentstatus	Concept vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.BPherzSpechtenInII
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	14 september 2017
projectnummer	09216135A
auteur	Hester van Griensven
contact	073 - 623 1313 www.bureauverkuylen.nl



INHOUDSOPGAVE

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	10
1.3	Vigerend bestemmingsplan	12
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
2.1	Omgevingsvisie	13
2.2	Volkshuisvestingsbeleid/woningbouwprogramma	15
2.3	'Ladder duurzame verstedelijking' van toepassing.	17
Hoofdstuk 3	Plan	19
3.1	Hoofdstructuur	19
3.2	Stedenbouwkundig plan	20
3.3	Programma, randvoorwaarden en uitgangspunten	21
3.4	Bebouwing	22
3.5	Verkeer en parkeren	22
3.6	Groenstructuur	24
3.7	Duurzaamheid	24
Hoofdstuk 4	Uitvoeringsaspecten	27
4.1	Verkeerslawaaï	27
4.2	Beperkingen vanwege Vliegbasis Volkel	28
4.3	Geurhinder veehouderijen	31
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Externe veiligheid	35
4.6	Waterparagraaf	36
4.7	Milieueffectrapportage	40
Hoofdstuk 5	Financiële aspecten	43
5.1	Economische uitvoerbaarheid	43
5.2	Kostenverhaal	43

Hoofdstuk 6	Juridische aspecten	45
6.1	Algemeen	45
6.2	Planregels	45
Hoofdstuk 7	Procedure	51
7.1	Omgevingsdialoog	51
7.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	51
Bijlagen bij toelichting		53
Bijlage 1	Inrichtingsschets	53
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	53
Bijlage 3	Onderzoek geurhinder	53
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek	53
Bijlage 5	Quickscan natuurwaarden	53
Bijlage 6	Omgevingsdialoog	53
Regels		55
Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS	67
Artikel 3	Groen - 1	67
Artikel 4	Groen - 2	68
Artikel 5	Tuin	70
Artikel 6	Verkeer - Verblijfsgebied	73
Artikel 7	Wonen	75
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS	83
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 9	Algemene bouwregels	83
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	85
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	85
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	86
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	87
Artikel 14	Overige regels	88

Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	91
Artikel 15	Overgangsrecht	91
Artikel 16	Slotregel	92
Bijlage bij regels		93
Bijlage 1	Nota parkeernormen	93

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Herziening Spechtenlaan fase II, Odiliapeel" van de gemeente Uden.

1.1.1 Aanleiding

Er is een behoefte aan uitbreiding van het aantal woningen in de kern Odiliapeel. Een deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd op inbreidingslocaties. Het aantal inbreidingslocaties is echter niet voldoende om het gewenste aantal woningen te realiseren, reden waarom is gezocht naar een passende uitbreidingslocatie voor grondgebonden woningen met een dorpse typologie. Deze uitbreidingslocatie is gevonden aan de zuidoostzijde van de kern. Deze locatie grenst aan het bestaande woongebied van Odiliapeel en ligt bovendien op grotere afstand van drukke wegen (onder meer de Nieuwedijk) en de vliegbasis Volkel. Doordat de uitbreidingslocatie tevens grotendeels omsloten wordt door bos, kan een prettige leefomgeving ontstaan.

De ontwikkeling van de uitbreidingslocatie vindt plaats in twee fasen, waarvan de tweede fase ook weer is gefaseerd:

- fase I: 40 woningen aan de westzijde van de uitbreidingslocatie, gerealiseerd in 2009 en 2010;
- fase IIA (tussen de Zonnedaauw en Turfsteker): woningen in diverse prijsklassen, waarvan 21 woningen zijn gerealiseerd in 2011-2015 en de overige woningen tegelijk met fase IIB zullen worden gerealiseerd;
- fase IIB: woningen in diverse prijsklassen, te realiseren in de periode 2017-2020.

In het bestemmingsplan "Spechtenlaan fase II, Odiliapeel" is de bouw van de woningen in fase II reeds planologisch geregeld, deels via een uit te werken bestemming.

Door veranderingen in de woningbouwbehoefte is hetgeen dat in het vigerend bestemmingsplan is geregeld niet meer passend. Er is behoefte aan meer rijwoningen/halfvrijstaande woningen dan vrijstaande woningen om de jongeren van Odiliapeel een kans te bieden binnen het eigen dorp een eigen woonplek te geven. Ook bleek dat er geen behoefte was aan de zeer grote kavels in het zuidelijke deel van fase IIB. Deze kavels zijn in het stedenbouwkundig plan verkleind en er zijn meer woningen met kleinere kavels mogelijk gemaakt.

Door de wens meer rijwoningen en halfvrijstaande woningen te realiseren, en daarmee het toevoegen van een (beperkt) aantal woningen, was het noodzakelijk de stedenbouwkundige opzet van de locatie te wijzigen. Het stratenpatroon blijft gelijk maar de invulling van de woonvlekken verandert ten opzichte van het in het vigerend bestemmingsplan getoonde stedenbouwkundig plan.

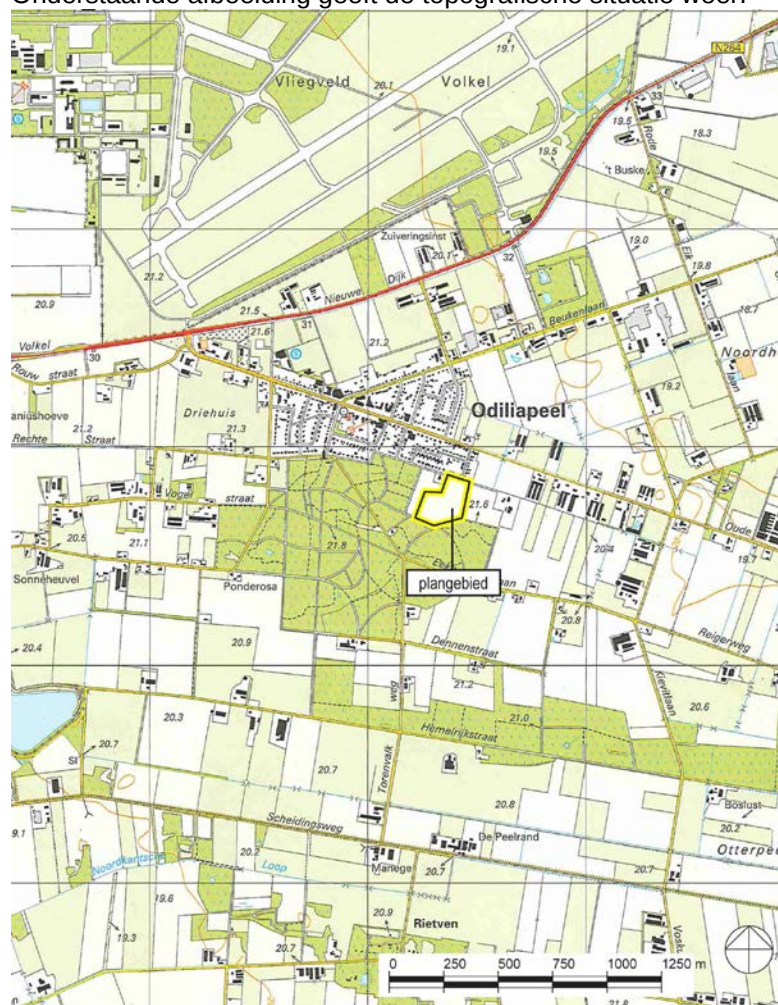
Voorliggend bestemmingsplan bevat een nieuwe gedetailleerde planologisch-juridische regeling voor 27 woningen in fase IIA, alsmede voor de ca. 46 woningen in fase IIB.

1.1.2 Doel

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het planologisch toestaan van de bouw van 72 woningen op de reeds voor woningbouw bestemde gronden van Odiliapeel.

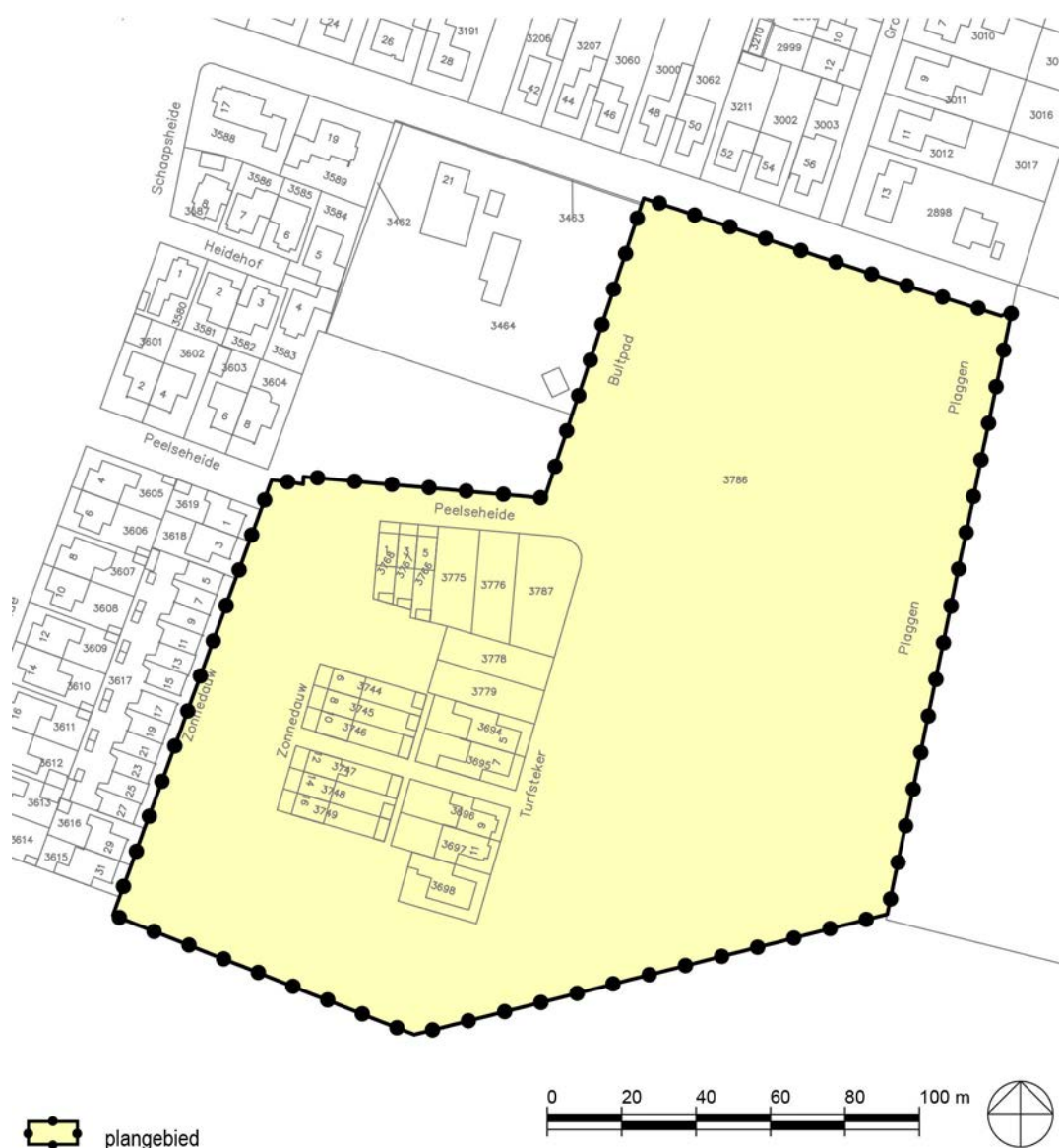
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.



KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Uden, sectie D, nummers 3620 (gedeeltelijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt 33.995 m². De gronden zijn eigendom van de Gemeente Uden.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plan is het bestemmingsplan "Spechtenlaan fase II, Odiliapeel" van toepassing. Het plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 april 2011.

Onderstaande afbeelding geeft de verbeelding van het bestemmingsplan weer.

Onderhavig plangebied is aangeduid.



VERBEELDINGEN BESTEMMINGSPANNEN "SPECHTENLAAN FASE II ODILIAPEEL" EN "ODILIAPEEL 2012"

Het bestemmingsplan had als doel de 24 woningen van westzijde van fase II direct te realiseren, alsmede via een uitwerkingsverplichting 28 woningen aan de oostzijde van fase II toe te staan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

De realisatie van woningen past binnen het vigerende bestemmingsplan "Spechtenlaan fase II, Odiliapeel". In het kader van dit vigerend bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor de toevoeging van woningen op deze locatie. Aangezien in de tussentijd geen nieuw relevant beleid is geformuleerd dat van invloed is op deze afweging, wordt met betrekking tot beleid ten aanzien van het mogelijk maken van woningen op deze locatie verwezen naar het bestemmingsplan "Spechtenlaan fase II, Odiliapeel".

Bij het toevoegen van extra woningen binnen het plangebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is wel het Volkshuisvestingsbeleid/woningbouwprogramma en het beleid van 'Ladder duurzame verstedelijking' van toepassing.

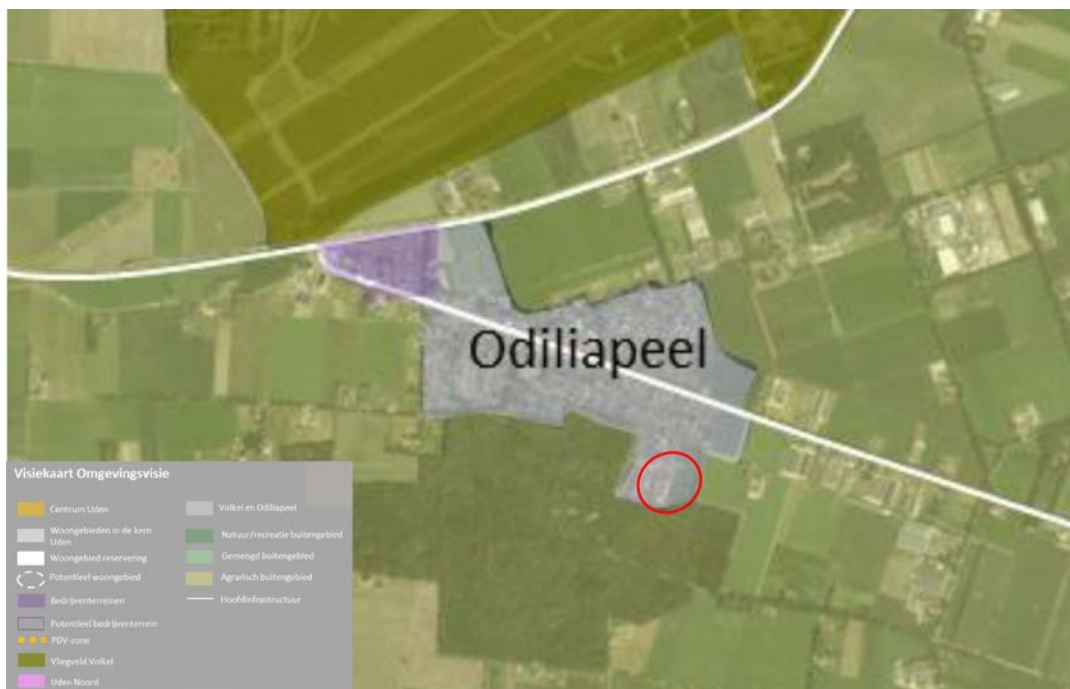
2.1 Omgevingsvisie

Odiliapeel is een zelfstandige dorp dat is ontstaan als (ontginnings)dorp. Het dorp heeft te maken met een teruglopend voorzieningen-niveau en kent een hogere mate van vergrijzing dan de kern Uden.

Met de omgevingsvisie wil de gemeente het volgende bereiken.

- Dorps karakter en eigen identiteit behouden;
- Leefbaarheid op peil houden;
- Voldoende duurzame en op relevante doelgroepen gericht woningen;
- Een zo compleet mogelijk aanbod van voorzieningen;
- Behoud van de relatie met het buitengebied.

De gemeente wil dit doen door de dorpsbewoners meer ruimte te geven voor eigen inbreng. Dit gebeurt bij het samen opstellen van de integrale dorpsontwikkelingsplannen (Idops). Ook wordt de efficiency verbeterd door meer samenwerking en multifunctionele inzet van voorzieningen. Bij initiatieven in de woningvoorraad zal verduurzamen nadrukkelijk een rol moeten spelen in de afweging.



UITSNEDE OMGEVINGSVISIE MET IN CIRKEL 'SPECHTENLAAN'

In de omgevingsvisie staan de spelregels aangegeven voor nieuwe initiatieven.

- Past een initiatief in het ruimtelijke wensbeeld Omgevingsvisie?
- Is een (indirecte) bijdrage mogelijk aan de ruimtelijke kwaliteit?
- Is de omgeving betrokken en is het project maatschappelijk aanvaardbaar?
- Voldoet het project aan omgevingsaspecten.

Voorliggend plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Odiliapeel. In de Omgevingsvisie is dus rekening gehouden met het reeds vastgestelde bestemmingsplan "Spechtenlaan Fase II, Odiliapeel". In voorliggend bestemmingsplan wordt binnen de reeds tot wonen bestemde gronden het aantal woningen gewijzigd. De structuur van het plan blijft hetzelfde. De ruimtelijke kwaliteit wordt daarmee niet gewijzigd. Juist de toevoeging van extra rijwoningen en halfvrijstaande woningen zorgt ervoor dat de jongeren in Odiliapeel kunnen blijven wonen waarmee de vergrijzing vermindert en er meer draagkracht is voor de gewenste voorzieningen.

Voorliggend plan past binnen de kaders van de 'Omgevingsvisie Uden 2015'.

2.2 Volkshuisvestingsbeleid/woningbouwprogramma

De gemeente Uden wil graag een gastvrije en uitdagende stad zijn, vooral voor jongeren die starten op de woningmarkt, of ze nu kiezen voor een carrière of een gezin. Daarnaast is er uiteraard ook aandacht voor andere doelgroepen als senioren, allochtonen of mindervaliden die ook goed moeten kunnen leven en werken in Uden. De woningvoorraad binnen de gemeente dient zowel kwantitatief als kwalitatief aan te sluiten bij de woonwensen van deze en andere doelgroepen binnen de gemeente en de regio waarin de gemeente is gelegen.

De gemeente is wettelijk verantwoordelijk voor het lokale woonbeleid. Binnen de door het rijk gestelde kaders maakt de gemeente kenbaar wat haar visie op wonen is. Deze visie is vertaald in een zestal speerpunten:

- Ruimte creëren voor jongeren en jonge gezinnen;
- Gedifferentieerde woonmilieus creëren en versterken;
- Investeren in kwaliteit van de woning en woonomgeving;
- Handhaven huidig grondprijzenbeleid;
- Realiseren nieuwe woonvormen;
- Verhogen in- en doorstroom woningmarkt.

Onder andere middels het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015, geeft de gemeente Uden op kernniveau, uitvoering aan het volkshuisvestingsbeleid.

Op basis van een in 2014 uitgevoerd woonwensenonderzoek, het Woningmarktonderzoek 2015 en de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose heeft de gemeente conform de provinciale Verordening Ruimte regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken betreffen (kwantitatieve) afspraken over het aantal te realiseren woningen in de eerste tienjaars periode (zie onderstaande tabel). Op basis van deze afspraken mag de gemeente Uden in de periode 2016-2026 2.015 woningen aan de voorraad toevoegen.

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026					
gemeente / (sub)regio	feitelijke woningvoorraad op 1-1-2016	prognose woningvoorraad op 1-1-2026	netto toename woningvoorraad 2016-2026 volgens prognose	bilateraal gemaakte woningbouw afspraken uit het verleden *)	netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016-2026
Bemheze	11.615	13.400	1.785	-100	1.685
Boxtel	12.845	14.165	1.320	0	1.320
Haaren	5.160	5.670	510	0	510
's-Hertogenbosch	68.035	75.400	7.365	0	7.365
Heusden	17.560	19.910	2.350	0	2.350
Oss	38.265	42.280	4.015	0	4.015
Sint-Michielsgestel	11.405	12.370	965	0	965
Vught	10.895	11.710	815	0	815
Oss-Den Bosch	175.780	194.905	19.125	0	19.125
Boekel	3.795	4.335	540	0	540
Landerd	5.830	6.380	550	100	650
Schijndel	9.720	10.460	740	0	740
Sint-Oedenrode	7.175	7.920	745	0	745
Uden	17.710	19.725	2.015	0	2.015
Veghel	15.470	17.845	2.375	0	2.375
Uden-Veghel	59.700	66.665	6.965	0	6.965
Boxmeer	11.860	12.855	995	0	995
Cuijk	10.685	11.845	1.160	0	1.160
Grave	5.185	5.690	505	0	505
Mill en Sint Hubert	4.420	4.875	455	0	455
Sint Anthonis	4.525	5.080	555	0	555
Land van Cuijk	36.675	40.345	3.670	0	3.670
Noordoost-Brabant	272.155	301.915	29.760	0	29.760
Bronnen: opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2016, provinciale prognose 2014, Aantallen afgerond op 5-tallen.					
Opmerking: de afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de 'notitie 100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit.					

Tabel 1 Regionale woningbouwafspraken Noordoost-Brabant 2016-2026

De kwalitatieve invulling van het programma komt voort uit het volkshuisvestingsbeleid, het Woningmarktonderzoek 2015 en het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015. Het Woningbouwprogramma is een dynamisch programma en wordt (half)jaarlijks bijgesteld. Het woningbouwprogramma bestaat uit diverse projecten, waaronder voorliggende locatie.

Conclusie

Het voorliggende programma voorziet onder andere in de realisatie van grondgebonden woningen. Middels het gewijzigde programma sluit dit aan op de lokale behoefte. Voorliggende ontwikkeling past daarmee, zowel kwantitatief als kwalitatief, binnen het Woningbouwprogramma, en daarmee binnen de gestelde provinciale kaders.

2.3 'Ladder duurzame verstedelijking' van toepassing.

Ingevolge artikel 3.1.6, lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient een toelichting op een bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving te bevatten, waaruit blijkt dat:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. zo ja, in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Alvorens te toetsen aan voornoemde drie treden van de ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Omdat het hier een uitbreiding van 21 woningen betreft ten opzichte van het oorspronkelijke aantal van maximaal 52 woningen is een toets noodzakelijk. Hieronder is de beschrijving gegeven waaruit blijkt dat het realiseren van de extra woningen in het plangebied gerechtvaardigd is.

Trede 1 - Actuele regionale behoefte?

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het vooralsnog geldende bestemmingsplan 'Spechtenlaan fase II'. Dat plan voorziet in een woonbestemming en een uit te werken bestemming die invulling met woningen toestaat. Voorts is het nu gewenst meer woningen te realiseren dan het geldende plan toestaat.

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat er voldoende behoefte is aan de (extra) woningen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden en dat deze passen binnen de regionale afspraken die hierover met de regio zijn gemaakt.

Conclusie

De woningen die binnen dit plangebied mogelijk worden gemaakt (maximaal 72) sluiten zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de actuele lokale en regionale behoefte.

Trede 2 - Bestaand stedelijk gebied?

Uit het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat onder bestaand stedelijk gebied moet worden verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Uit de parlementaire geschiedenis ten aanzien van de implementatie van 'de ladder' in het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat aan de hand van de feitelijke situatie moet worden beoordeeld of een bepaald gebied als stedelijk gebied wordt ervaren. De ter plaatse geldende bestemmingsplannen en provinciale verordeningen kunnen daarbij ondersteunend werken.

In het vigerend bestemmingsplan is de bouw van woningen op deze locatie reeds mogelijk gemaakt en zijn de eerste woningen gebouwd. De woonbestemmingen worden niet uitgebreid, maar binnen de bestaande woonbestemmingsvlakken worden meer woningen mogelijk gemaakt. Volgens de provinciale Verordening Ruimte 2014 ligt het plangebied weliswaar niet binnen de begrenzing van het zogenoemde 'stedelijk concentratiegebied', maar is het wel aangeduid als zoekgebied verstedelijking. De provincie geeft daarmee duidelijk aan dat - hoewel nu nog geen sprake is van feitelijk bestaand gebied -, zij wel ruimte ziet c.q. wil bieden voor invulling ervan met stedelijke functies.

Conclusie

Er wordt dus vanuit gegaan worden dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 3 - Multimodaal ontsloten locatie buiten het stedelijk gebied?

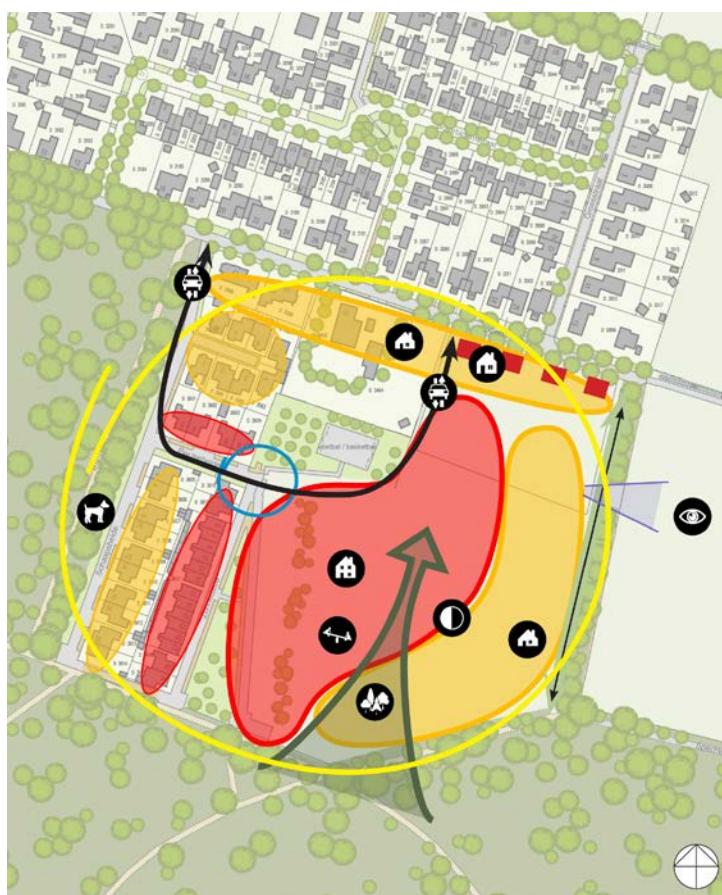
Gezien het voorgaande is een toetsing aan trede 3 niet meer aan de orde, aangezien sprake is van een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Volledigheidshalve kan wel worden opgemerkt dat de locatie via de bestaande infrastructuur goed wordt ontsloten voor zowel gemotoriseerd als ongemotoriseerd verkeer en dat de locatie ook door middel van openbaar vervoer bereikbaar is.

HOOFDSTUK 3 PLAN

In dit hoofdstuk volgt de beschrijving van wijzigingen in het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan met het daarin opgenomen stedenbouwkundig plan.

3.1 Hoofdstructuur

De hoofdstructuur van het plan, zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding, is gelijk gebleven. De groenstructuur van het plan vormt nog steeds een overgang van de kenmerkende lanenstructuur van Odiliapeel naar het boskarakter van het boscomplex.



Legenda

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | open bebouwingsstructuur doortrekken | | doorzicht door houtwal |
| | hoogte zonering: max. 1 laag met kap | | zoekgebied nieuwe speelplek (0-6 jarigen) |
| | hoogte zonering: max. 2 lagen met kap | | zoekgebied hondenuitlaatzone |
| | zoekgebied ontsluiting | | stedenbouwkundige eenheid |
| | bos integreren in plangebied | | knooppunt Fase I en Fase II |
| | gedifferentieerde openbare ruimte (open/gesloten, formeel/informeel) | | |

SCHEMA RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Het bos wordt zoveel mogelijk beleefbaar gemaakt vanuit de buurt en de ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Peelseheide en middels een nieuwe aansluiting op de Spechtenlaan gelegen tussen Spechtenlaan 21 en de houtwal aan de oostzijde van het plangebied. De wijzigingen zijn alleen van toepassing op een gedeelte van de bestaande woonvlek (IIA) en op de uitwerking van de twee overige woonvlekken (IIB).

3.2 Stedenbouwkundig plan

Onderstaand stedenbouwkundig plan / ontwikkelingsmodel is ook in grotere lijnen gelijk aan het plan behorend bij het moederplan. De woonvlekken, wegen en groenzones liggen op dezelfde plek en zijn even groot gebleven. Het plan kent vooral een wijziging van aantallen woningen per type woning. Zoals in de inleiding is beschreven is er een grotere behoefte aan rijwoningen en halfvrijstaande woningen om de jeugd uit Odiliapeel de kans te geven binnen het dorp een eigen woonplek te bieden. Het programma is in de volgende paragraaf opgenomen.



ONTWIKKELINGSMODEL

3.3 Programma, randvoorwaarden en uitgangspunten

In deze paragraaf is het gewijzigde programma opgenomen. Op basis van het Woningbouwprogramma, actualisatie 2015, was het programma voor woningbouwlocatie Spechtenlaan fase II opgesteld. In de praktijk blijkt echter dat de in het vigerend plan aangegeven aantallen en type woningen niet langer voorziet in de huidige woningbouwbehoefte van dit moment.

Onderstaand schema geeft een indicatie weer van het aantal woningen per woningtype zoals opgenomen in bovenstaande stedenbouwkundige inrichtingsschets.

woning type	aantal in reeds gerealiseerd deel	aantal in nog te realiseren deel	totaal
rijwoningen	9	23	32
halfvrijstaande woningen	12	21	33
vrijstaande woningen	0	4	4
totaal (indicatief)	21	48	69

Om veranderingen in de woningmarkt de komende jaren op te kunnen vangen zijn binnen het plan nog 3 extra woningen mogelijk gemaakt. In totaal worden in dit bestemmingsplan 72 woningen mogelijk gemaakt.

Bovenstaand schema geeft de indeling volgens het nieuwe stedenbouwkundig plan weer. De aantallen woningen en de verdeling per woningtype ligt voor het noordelijk deel van fase IIA vast. Een eventuele verandering in de woningmarkt kan aanleiding vormen de verdeling naar woonklassen, het aantal woningen en/of de oppervlakten van de individuele percelen aan te passen. Derhalve is er voor gekozen in fase IIB meer mogelijkheden qua woningtype toe te staan. Hierbij is wel de ligging van de huur-rijwoningen in de noordelijke en zuidelijke woonvlek vastgelegd.

3.4 Bebouwing

Alle bebouwing in het plangebied is woonbebouwing. Er zijn vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengesloten woningen mogelijk. Op de hoeken van de bouwblokken zijn zoveel mogelijk vrijstaande of halfvrijstaande woningen geplaatst. Deze woningen geven de voor een dorp zo kenmerkende open hoeken.

Om aansluiting te zoeken op het karakter van Odiliapeel is het enerzijds van belang dat de bebouwing een divers karakter krijgt. Het overgrote deel van de woningen betreft zelfbouw. Deze zelfbouw impliceert een vanzelfsprekende variatie in architectuur, volume en materiaalgebruik. Tevens wordt hierop ingehaakt doordat de rooilijn van de woningen kan verspringen waardoor een wisselende plaatsing op het kavel ontstaat. Anderzijds is het zaak te komen tot een zekere mate van samenhang in de bebouwing van het plangebied. In het oostelijk deel van het plan, aansluitend aan het bos en aan de Spechtenlaan is de een bouwhoogte van 1 laag met kap voorzien. In aansluiting op Spechtenlaan fase I kan aan de westzijde van het plangebied gebouwd worden in twee lagen met kap. Langs de groene wiggen worden de relatief dichte bebouwingswanden gerealiseerd. Deze bebouwing waarborgt een hoge mate van sociale controle op de speelplekken die zich in deze groene wiggen bevinden.

3.5 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

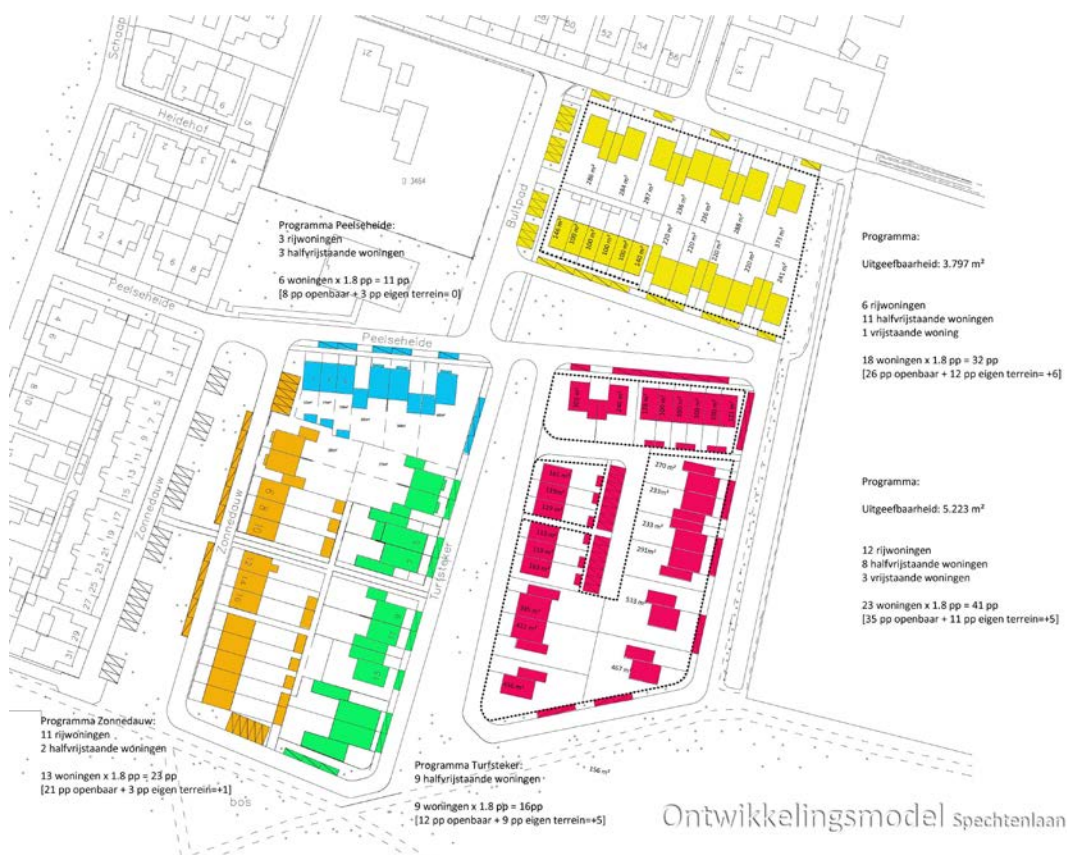
Door de toename van het aantal woningen binnen het plangebied genereert het gebied ook meer verkeer. In de handreiking "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer" (CROW, Ede, oktober 2007) zijn kengetallen opgenomen met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van woningen binnen verschillende woonmilieutypen. Onderhavig plangebied sluit het best aan bij de kenmerken van het woonmilieutype 'centrum-dorps'. Het gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per werkdagemaal bedraagt 7,0. Onderhavig plan staat 20 extra woningen toe ten opzichte van het vorige bestemmingsplan. Het aantal extra verkeersbewegingen per werkdagemaal bedraagt daarmee 140. Het aantal verkeersbewegingen voor het gehele plan bedraagt gemiddeld per werkdagemaal 504.

Ontsluiting

De wegenstructuur van het plangebied en daarmee de ontsluiting van de woningen blijft gelijk aan het vigerend plan.

Parkeren

Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen uit de gemeentelijke nota "Parkeernormen" (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 september 2006) als basis genomen. Van toepassing zijn minimaal de normen in gebied 3. In gebied 3 wordt gerekend met een minimale parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning voor sociale woningbouw, 1,8 voor middeldure en 2,0 parkeerplaatsen voor dure woningbouw. Voor de parkeerberekening is rekening gehouden met een gemiddelde van 1,8 parkeerplaatsen per woning. Waarbij bij rijwoningen de volledige 1,8 parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd moeten worden, bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen wordt minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd.



PARKEERBALANS SPECHTENLAAN

Binnen het gehele plangebied zijn ten minste ($72 \times 1,8 =$) 130 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein bij de halfvrijstaande en vrijstaande woningen worden 40 parkeerplaatsen gerealiseerd (en 1 bij de meest zuidwestelijke rijwoning). In het openbaar gebied dienen er dus minimaal 89 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Het plan omvat in totaal ca. 100 parkeerplaatsen. Hiermee wordt ruim aan de gestelde norm voldaan.

Omdat men in Odiliapeel door de beperkte alternatieven qua mobiliteit meer is aangewezen op het autogebruik wordt niet uitgesloten dat er meer parkeerplaatsen per woning nodig zijn. Binnen het plan zijn reeds ca. 11 parkeerplaatsen extra aanwezig. Indien noodzakelijk worden meer parkeerplaatsen aangelegd, mits dit niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de regeling in de bestemming 'Groen-1' waarbij binnen de aanduiding 'parkeerterrein' extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Bij de inrichting van de haaks georiënteerde parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de relatief smalle rijbaan waar ze zich aan bevinden. Om voldoende manoeuvreerruimte te behouden om de parkeerplaatsen in en uit te kunnen rijden worden de vakken extra diep en breed gemaakt.

3.6 Groenstructuur

De groenstructuur is gelijk gebleven. Alle straten van het plangebied kennen een groene uitstraling.

In de groenzones binnen in het plangebied zijn de groenvoorzieningen, langzaam verkeer routes, speelvoorzieningen, voorzieningen van beeldende kunst, water, waterbergingen en watergangen en parkeervoorzieningen voorzien.

De groenzone aansluitend aan het bos is meer gericht op het behoud van een groene overgang naar het buitengebied. Hier zijn parkeervoorzieningen alleen toegestaan na een afwijkingsprocedure binnen de aangeduide zone.

3.7 Duurzaamheid

Het gebiedsgericht beleid en het Convenant Duurzaam Bouwen zijn als ontwerppunt in het plan opgenomen.

3.7.1 Gebiedsgericht beleid

Onderhavig plan ligt in het gebiedstype 'Kleine kern'. In een kwaliteitsprofiel wordt een aantal vooraf gedefinieerde milieuaspecten (bodem, water, natuur, veiligheid, etc.) gewaardeerd. Waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de 'referentiekwaliteit' (= gangbare kwaliteit) en de 'ambitiekwaliteit' (= gewenste kwaliteit).

Voor ieder (milieu)aspect is een indicator gedefinieerd, die de volgende waarden kan aannemen: laag, minder, midden, hoog of hoogst. De waarde wordt op basis van meetbare criteria vastgesteld. Deze criteria zijn beschreven in het overzicht 'Bandbreedte kwaliteitsprofielen'.

De onderstaande tabel geeft het kwaliteitsprofiel voor het gebiedstype 'Kleine kern'. In de eerste kolom staat het milieuaspect. De tweede kolom laat de indicator zien. De derde en vierde kolom geven respectievelijk referentie- en ambitiekwaliteit voor het betreffende gebiedstype.

aspect	indicator	referentie-kwaliteit	ambitie-kwaliteit
bodem	bodemgebruikswaarde	hoog	hoogst
waterkwantiteit	afgekoppeld oppervlak	midden	hoog
ecologie / natuur	ecologische waarde	midden	hoog
mobiliteit	afstand tot halte openbaar vervoer en frequentie	minder	midden
mobiliteit	langzaam verkeer	minder	midden
geluid	geluidsniveau	midden	hoogst
veiligheid	plaatsgebonden risico	midden	hoog
veiligheid	groepsrisico	midden	hoog
energie	EPL	minder	midden
ruimtegebruik	floor-space-indicator	laag	minder
hinder door bedrijven	aangehinderden	hoog	hoogst
bodem	archeologische waarde	midden	hoog
bodem	aardkundige waarde	midden	hoog
geur	geureenheid	midden	hoogst
fauna	aantal diersoorten in gebied	minder	hoog
inrichtingseisen	voorzieningen afgestemd op functies	midden	hoogst
licht	aantal gehinderden, donkere gebieden	midden	hoogst
materiaalgebruik	aantal woningen met Dubo-afspraken	midden	hoogst
leefbaarheid	gebruikswaarde, belevingswaarde	minder	hoogst

In het plan zijn/worden o.a. de volgende concrete maatregelen opgenomen:

- er is sprake van relatief weinig verhard oppervlak;
- de parkeerplaatsen worden in halfverharding uitgevoerd;
- een deel van het parkeren vindt plaats in de onverharde grasbermen;
- het hemelwater vanaf de verharde oppervlakken van daken en bestrating wordt afgekoppeld van het riool;
- infiltratie op eigen terrein;
- duurzaam bouwen;
- er wordt gestreefd naar het behalen van een hoge GPR-score;
- er is veel ruimte om de dakvlakken op de zon te oriënteren;
- het beeldkwaliteitplan biedt mogelijkheden voor plaatsing zonnepanelen, en groene gevel en daken.

Conclusie

Door middel van een aantal concrete maatregelen wordt invulling gegeven aan de verbetering van een aantal in het gebied voorkomende kwaliteiten.

3.7.2 Convenant Duurzaam Bouwen

Mede conform het convenant duurzaam bouwen kunnen op gebouwniveau de volgende maatregelen genomen worden:

- houtskeletbouw;
- warmtepompen;
- zonnepanelen.

Houtskeletbouw heeft twee voordelen ten opzichte van traditionele bouw: betere isolatie en duurzamer materiaal. Door de aard van de houtconstructie kunnen de wanden beter geïsoleerd worden. Een betere isolatie resulteert in een lager energieverbruik. Daarnaast is hout een vernieuwbare grondstof, mits op verantwoorde wijze geproduceerd. En de CO₂-uitstoot van de productie van hout is veel lager dan dat van steen en staal.

Ook zullen warmtepompen met een gesloten systeem worden toegepast. Een warmtepomp maakt gebruik van het relatieve warme grondwater in de winter om te verwarmen en het relatieve koude grondwater in de zomer om te koelen. De mogelijke effecten van de warmtepompen op de grondwater temperatuur zullen worden onderzocht.

De thermische balans van het grondwater zal gewaarborgd moeten worden.

Zonnepanelen kunnen de energievoorziening van de woning geheel of gedeeltelijk verzorgen. Hetgeen leidt tot een CO₂-reductie.

HOOFDSTUK 4 UITVOERINGSASPECTEN

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer moet een toetsing plaatsvinden aan de relevante milieuaspecten. Voorliggend bestemmingsplan is een beperkte herziening van het bestemmingsplan "Spechtenlaan fase II, Odiliapeel". In de tijd tussen de vaststelling en het voorliggende plan heeft er op het gebied van milieu geen wezenlijke verandering plaatsgevonden. Alleen ten aanzien van Verkeerslawaaï, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en water zijn er door de toevoeging van het aantal woningen mogelijk wijzigingen van de onderzoeksresultaten te verwachten. Hierna zijn de nieuwe onderzoeksresultaten beschreven. Daarnaast gelden er hoogtebeperkingen vanwege Vliegbasis Volkel. In paragraaf 4.2 is een beschrijving van deze beperkingen opgenomen.

Voor de andere uitvoeringsaspecten (bodem en Flora en fauna) wordt er hier volstaan met een verwijzing naar het moederplan. De onderzoeksrapporten van het verkennend bodemonderzoek en de Quickscan natuurwaarden zijn nog steeds actueel en zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De onderzoeksresultaten laten zien dat er geen belemmering is voor voorliggende ontwikkeling.

4.1 Verkeerslawaaï

De plannen dienen conform de Wet geluidhinder (Wgh) getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde indien het plangebied binnen de wettelijke zonebreedte van omliggende wegen, zoals weergegeven in artikel 74 Wgh, is gelegen. Het plangebied ligt binnen de zones van de wegen Oudedijk, Wolfsstraat en Eekhoornlaan (60 km/uur-weggedeelten).

Door Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer op de gevels van een groot aantal woningen van het gewijzigde nieuwbouwplan Inrichting Spechtenlaan fase II te Odiliapeel (15 maart 2017, kenmerk 02271-17375-03)

Het onderzoek is noodzakelijk omdat een deel van het nieuwbouwplan binnen de in de Wet geluidhinder vastgelegde geluidzones van de Oudedijk, Wolfstraat en Eekhoornlaan ligt.

Uit de rekenresultaten (zie Bijlage 2 Akoestisch onderzoek) is gebleken dat de geluidbelasting op de uitwendige scheidingsconstructies ten gevolge van de gezoneerde wegen lager is dan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder. Vanuit de Wet geluidhinder worden geen restricties gesteld aan de realisatie van dit plan.

Ook is de cumulatieve geluidbelasting bepaald, dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hieruit is naar voren gekomen dat de verwachte geluidbelasting op alle woningen lager zal zijn dan 53 dB. Dit betekent dat aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies geen extra eisen worden gesteld.

Conclusie

Wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van voorliggend plan.

4.2 Beperkingen vanwege Vliegbasis Volkel

Rondom Vliegbasis Volkel liggen contouren waarbinnen beperkingen gelden vanwege vliegtuiglawaai en industrielawaai. De planlocatie ligt daarbuiten er gelden dan ook geen beperkingen vanuit lawaaihinder.

Het beperkingengebied rondom vliegbasis Volkel is behalve uit een geluidszone, vanwege vliegtuiglawaai en een voor industrielawaai, opgebouwd uit:

A. Het obstakelbeheergebied.

Dit gebied is vastgelegd in het Luchthavenbesluit Volkel en is een samenstelling van verschillende obstakelvlakken (A1 en A2 zijn 'obstakelvrije vlakken' en A3 is een 'verstoringsgebied'):

1. de funnel; deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. De funnel is opgebouwd uit een obstakelvrije rechthoek (strook) rond de start- en landingsbaan met aansluitend twee zijvlakken, waarvan de hoogte oploopt tot 45 meter. In elke baanrichting ligt een landingsvlak en een startvlak waarvan de hoogte oploopt met 1:50. Omdat het beginpunt van beide vlakken verschillend kan zijn (afhankelijk van de ligging van de landingsdrempel) kunnen beide vlakken verschoven ten opzichte van elkaar liggen. De toegestane hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de desbetreffende landingsdrempel.
2. het Inner Horizontal Conical Surface (IHCS), ook deze beperking is gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbanen ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen. Dit wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels, ligt boven de omgeving van het luchtvaartterrein en sluit aan op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak dat op een hoogte van 45 m met een straal van 4 km rond de landingsdrempel met aansluitend een conisch vlak waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 m.

De toegestane hoogten gelden ten opzichte van de laagste landingsdrempel van het luchtvaartterrein.

3. het Instrument Landing System-gebied (ILS) beschermt het goed functioneren van navigatie-hulpmiddelen voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen, ook onder slechtere weersomstandigheden. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 m bedraagt, twee aansluitende deelgebieden waar de maximale hoogte 20 m bedraagt en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waarin de toelaatbare hoogte oploopt tot een hoogte van 70 m over een afstand van 6 km. In het gebied van de funnel en het IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. Bestaande objecten met een grotere hoogte resulteren in restricties op het vliegen. Nieuwe strijdigheden met de maximaal toelaatbare hoogtes worden niet toegestaan.

In het ILS-gebied moeten bouwplannen worden getoetst op eventuele verstoringseffecten (indien penetratie van de vlakken plaatsvindt). Om dit te borgen dienen de maximum toelaatbare hoogtes te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een afwijkingsbevoegdheid worden opgenomen. Afhankelijk van de mate van verstoring kan dan een door het college van B&W te verstrekken afwijkingsvergunning worden verkregen voor grotere hoogtes dan de toetswaarden onder de voorwaarde dat de werking van het ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hiervoor dient vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

B. Het radarverstoringgebied.

Radarsystemen dienen "vrij zicht" te hebben om goed te kunnen functioneren.

Objecten in de omgeving kunnen resulteren in een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

- een cirkel met een straal van 15 km gemeten vanaf de positie van de radar. De maximale hoogte van bouwwerken wordt hier bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf het punt op de top van de radarantenne (49 meter boven NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt op 15 kilometer afstand op een hoogte van 114 meter boven NAP;
 - aanvullend voor windmolens buiten deze 15 kilometercontour een cirkel met een straal van 75 km gemeten vanaf de positie van de radar. Voor de toppen van de wieken van windturbines geldt hier een maximale hoogte van 114 meter boven NAP.
- Nieuwe bouwplannen in het verstoringgebied moeten worden getoetst op verstoringseffecten.

Om dit te borgen dient de maximum toelaatbare hoogte te worden opgenomen in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan kan een bevoegdheid van het college van B&W worden opgenomen om binnen te stellen grenzen af te wijken voor een grotere hoogte dan de toetswaarden. Hiervoor dient door de gemeente vooraf schriftelijk advies te zijn ingewonnen bij het ministerie van defensie.

C. Het vogelbeheersgebied.

Dit is vastgelegd in het Luchthavenbesluit Volkel. Ten aanzien van het voorkomen van een ongewenste vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de luchthaven gelden in een straal van ca. 6 km buiten de vliegbasis beperkingen voor het oprichten van bepaalde installaties en het uitvoeren van bepaalde werken die een vogelaantrekkende werking kunnen hebben.

D. Risicogebied vanwege de opslag van munitie

Dit is vastgelegd in het Rarro. Vanwege de opslag van munitie gelden er risico-contouren (A-, B- en C-zone) waarbinnen bepaalde activiteiten gelimiteerd of niet toegestaan zijn. De A-zone ligt direct rondom de munitieopslag. Hier zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) toegestaan. Dit geldt tevens voor de aanleg van autowegen, autosnelwegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen. Verder zijn agrarische bestemmingen uitsluitend toegestaan als die kunnen worden gebruikt zonder een meer dan incidentele aanwezigheid van enkele personen. In de B-zone zijn geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Bevi toegestaan. In de C-zone gelden beperkingen voor gebouwen met vlies- of gordijngevelconstructies en gebouwen met zeer grote glasoppervlakten waarin zich regelmatig veel mensen bevinden. De grootte van de zone is afhankelijk van de gevarenklasse van de munitie, de opgeslagen hoeveelheid en de constructie van het opslagmagazijn.

Conclusie

De planlocatie ligt binnen het vogelbeheersgebied en in het gebied van de funnel en het IHCS maar dit levert geen belemmeringen op voor het plan.

4.3 Geurhinder veehouderijen

Op basis van de Wet geurhinder een veehouderij en de door de gemeenteraad vastgestelde geurverordening dient het aspect geurhinder, afkomstig van omliggende veehouderijen, te worden afgewogen ter toetsing van de planontwikkelingen.

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven die van directe invloed op de woningen binnen het plangebied kunnen zijn. Hiertoe dient de voorgrondbelasting geur, gebaseerd op de omgekeerde werking berekeningsystematiek, per inrichting inzichtelijk te worden gemaakt en te worden getoetst aan de geurnorm geldend voor het plangebied.

Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen dient eveneens gewaarborgd te zijn. Hiertoe dient de achtergrondbelasting inzichtelijk te worden gemaakt en dient de milieukwaliteit te worden bepaald (geurbelasting versus percentage geurgehinderden versus milieukwaliteit gebied).

In 2010 is op basis van een onderzoek van Arcadis naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen geconcludeerd dat er vanuit het aspect “geurhinder en veehouderijen” geen belemmeringen waren voor de ontwikkeling van woningen in het plangebied. De gemeente Uden heeft Pouderoyen Compagnons gevraagd het onderzoek uit 2010 te actualiseren. Die actualisatie is nodig vanwege mogelijke wijzigingen van de vergunningen van de veehouderijen en de aanpassing van de gemeentelijke geurnormen in 2016. Pouderoyen Compagnons heeft onderzocht of de rechten van de omliggende veehouderijen voldoende worden gerespecteerd en of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatste van de te realiseren woningen.

Daarnaast heeft Pouderoyen Compagnons het woningbouwplan getoetst aan de achtergrondconcentratie fijn stof en een voorlopig toetsingskader endotoxinen. In het kader van het voorzorgsprincipe wil de gemeente Uden een mogelijke hogere blootstelling van toekomstige bewoners aan endotoxinen uit de veehouderijen meenemen in haar beleidsmatige afweging. De verwachte concentratie endotoxinen is afgeleid van de concentratie fijn stof uit de stallen van de omliggende veehouderijen. Het onderzoek van Pouderoyen Compagnons is uitgevoerd in het voorjaar van 2017 en opgenomen in Bijlage 3 Onderzoek geurhinder.

4.3.1 Toets op mogelijke aantasting rechten van omliggende veehouderijen

Pouderoyen Compagnons heeft op basis van een inventarisatie van de actuele vergunde rechten en de bouwblokken van veehouderijen de zogenaamde omgekeerde werking in beeld gebracht. Het principe van omgekeerde werking bestaat hieruit dat een veehouderij het (theoretische) recht heeft z'n emissiepunt te verplaatsen naar een ander deel van het bouwblok. De bestaande geurhindercontour dient daarom om de grens van het bouwblok getrokken te worden. Komen er door de planontwikkeling nieuwe voor geurhinder gevoelige objecten binnen de contour te liggen, dan kan er sprake zijn van aantasting van de rechten van het veehouderijbedrijf. Uitzondering hierop zijn situaties waarin bestaande voor geurhinder gevoelige objecten eerder een belemmering vormen voor de verplaatsing van emissiepunten binnen het bouwblok.

Pouderoyen Compagnons concludeert in haar onderzoek dat er met het realiseren van de woningen in het plangebied geen bestaande rechten van veehouders worden aangetast en dat de omgekeerde werking geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan vormt.

4.3.2 Toets aanvaardbaar woon- en leefklimaat m.b.t. geurbelasting van de veehouderijen

Pouderoyen Compagnons heeft de individuele geurbelasting van veehouderijen (de voorgrondbelasting) en de cumulatieve geurbelasting (de achtergrondbelasting) in het plangebied in beeld gebracht op basis van de actuele vergunningen. Op basis van de handleiding bij de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016 is de berekende geurbelasting vergeleken met de daarin opgenomen beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Het woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder wordt beoordeeld als redelijk goed tot (overwegend) matig, uitgaande van de relatie tussen de berekende achtergrondbelasting en de beoordeling van het woon- en leefklimaat uit de toelichting bij de Wet geurhinder en veehouderijen.

De maximale voorgrondbelasting bedraagt 4,2 Ou en is daarmee aanvaardbaar uitgaande van de norm voor de voorgrondbelasting in de gemeentelijke beleidsregel.

De maximale achtergrondbelasting in het plangebied ligt rond de 13 Ou. Dit is hoger dan de in de Beleidsregel genoemde grenswaarde van 10 Ou voor een "afweegbare" situatie (toets op achtergrondbelasting).

De gemeente kan gemotiveerd afwijken van de toetswaarden uit haar beleidsregel. Artikel 5 uit de beleidsregel voorziet hierin. Bijvoorbeeld omdat er concreet zicht is op een verbetering van de achtergrondbelasting of er vanwege het gebruik weinig hinder te verwachten is of acceptabel wordt geacht. Een nadere motivering is dan wel nodig.

De gemeenteraad kan deze afwijking met de vaststelling van het bestemmingsplan Spechtenlaan II bekrachtigen. Dit omdat:

- Er is geen sprake van een nieuw woningbouwplan maar sprake van een actualisatie van een vigerend bestemmingsplan gericht op de realisatie van woningen. De bijstelling betreft een aanpassing van het woningbouwprogramma en geen verandering van de begrenzing van het gebied waarbinnen de woningen gerealiseerd worden
- In de geurgebiedsvisie die ten grondslag ligt aan de geurverordening uit 2016 is uitgebreid ingegaan op de keuze van de voorgrondnorm in Odiliapeel en de omgeving. En de effecten van verschillende voorgrondnormen op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. De effecten op reeds in gang gezette ruimtelijke ontwikkelingen zoals onderhavig woningbouwplan en de effecten van de normen t.a.v. de achtergrondbelasting op dit woningbouwplan zijn niet beschreven in de geurgebiedsvisie. De resultaten van het onderzoek van Pouderoyen geven nieuw inzicht en dienen betrokken te worden in deze nadere afweging
- Door de aanscherping van de gemeentelijke geurnormen en de provinciale geurnormen zal de geurbelasting ter plaatse van het plangebied bij groei van de omliggende veehouderijen dalen omdat er sprake is van zogenaamde “overbelaste situaties”. De ontwikkeling moet dan gepaard gaan met een afname van de geurbelasting. Ook als veehouderijen hun activiteiten beëindigen daalt de geurbelasting. Onderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van de gemeentelijke geurgebiedsvisie (2016) laat zien dat de geurbelasting van veehouderijen ter plaatse van het plangebied naar verwachting zal dalen en niet kan toenemen. Het onderzoek van Pouderoyen laat zien dat bij een eventuele groei van omliggende veehouderijen de gemeentelijke geurnormen en de bestaande woningen een toename van de geurbelasting verhinderen.
- In de geurgebiedsvisie is aangegeven dat de geurbelasting in de kern Odiliapeel hoog is en dat de gemeente wil voorkomen dat de geursituatie verder zal verslechteren. De gemeente wil sturen op een verbetering, maar zonder dat de ontwikkeling van veehouderijen of ruimtelijke ontwikkelingen onevenredig worden belemmerd. De afwijking van de beleidsregel via de hardheidsclausule uit artikel 5 van de beleidsregel maakt realisatie van het plan mogelijk zonder dat dit leidt tot meer ontwikkelingsmogelijkheden voor de omliggende veehouderijen.

Het college van B&W stelt daarom voor om bij de vaststelling van dit bestemmingsplan af te wijken van de standaard toetswaarde voor de achtergrondbelasting en de huidige (vergunde) achtergrondbelasting in het plangebied als aanvaardbaar te duiden, conform de strekking van artikel 5 van de beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2016.

4.3.3 Toets concentratie fijn stof en voorlopig toetsingskader endotoxinen

De achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) in het plangebied bedraagt 18-20 µg/m³, een niveau dat ver onder de Europese/landelijke norm voor de concentratie van PM10 ligt. Het Rijk werkt aan een toetsingskader en rekenmodel voor endotoxinen die waarschijnlijk gebruikt kan worden bij de vergunningverlening voor veehouderijen. Inwerkingtreding van dit toetsingskader is niet op korte termijn voorzien. In Noord-Brabant is er door de provincie, de omgevingsdiensten, de GGD en enkele gemeenten gewerkt aan een voorlopig toetsingskader. Bedoeld om in vergunningsprocedures van veehouderijen en bij ruimtelijke procedures te beoordelen of er verwacht kan worden dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde toetswaarde voor endotoxinen overschreden wordt. Op basis van dit voorlopig toetsingskader en het onderzoek van Pouderoyen Compagnons wordt verwacht dat de concentratie endotoxinen ter plaatste van het plangebied lager is dan de door de gezondheidsraad geadviseerde concentratie van 30 EU/m³.

4.3.4 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Voor de bepaling van de invloed van het plan op de luchtkwaliteit is de regelgeving in hoofdstuk 5, titel 2 (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm) van toepassing. Daarbij horen tevens de volgende besluiten en regelingen: 'Besluit niet in betekenende mate', 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen', 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007', 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007'.

De Wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In het kader van woningbouw betreft het 1.500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.

Toetsing

Onderhavig plan omvat de bouw van 72 woningen en blijft hiermee ruim onder het genoemde aantal van 1.500 woningen. Het plan is derhalve niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Personen moeten voldoende beschermd zijn tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het basisbeschermingsniveau is een basisnorm die de kans uitdrukt dat een persoon, die een jaar lang permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Het is uitgedrukt in een getal: het plaatsgebonden risico (PR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Daarnaast leggen het Bevi en het Bevb een verantwoordingsplicht op voor het groepsrisico (GR). Het groepsrisico geeft de kans aan dat een groep personen door een ongeval bij een inrichting of buisleiding overlijdt. De gemeente moet een verantwoording afleggen bij veranderingen van het groepsrisico in het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen kunnen voordoen: het invloedsgebied.

Analyse

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt. Tevens zijn er geen Bevi-inrichtingen en buisleidingen gevaarlijke stoffen in de directe omgeving zijn gesitueerd (bron: Risicokaart Nederland).

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het Bevi en het Bevb. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.6 Waterparagraaf

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie.

4.6.1 Beleid

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Met het waterschap is overleg gevoerd over de uitgangspunten van het moederplan. De opmerkingen van het waterschap zijn in het vigerend bestemmingsplan verwerkt. Voorliggend bestemmingsplan hanteert dezelfde uitgangspunten als voorheen. Uitgangspunt is dat voor de woningen het vasthouden en infiltreren op de eigen percelen plaatsvindt. Bij het ontwerp van een woning moet de wijze van vasthouden en infiltreren (al of niet ondergronds) worden mee ontworpen.

Het bos wat tegen het plangebied is gelegen, is beschermd gebied van de keur. In onderstaande afbeelding is het beschermde gebied in het paars aangegeven. Omdat er geen verstoring van de waterhuishouding in het bos plaatsvindt heeft dit beschermde gebied geen invloed op het plan.



LIGGING BESCHERMD BOS VIA DE KEUR

4.6.2 Watersysteem

4.6.2.1 Bodem

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek) blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem (grinthoudend). De waterdoorlatendheid is redelijk tot goed. Op basis van de waterdoorlatendheid worden geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

4.6.2.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

4.6.2.3 Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 0,4 tot 0,8 m -mv (bron: Bodemkaart).

4.6.3 Huidige en toekomstige situatie

4.6.3.1 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied is thans geen bebouwing of verharding aanwezig. Het planvoornemen ziet op herontwikkelen van de locatie ten behoeve van woningbouw. De exacte invulling van het plangebied ligt niet concreet vast, aangezien het gewenst is een bepaalde mate van flexibiliteit te bieden. Voor de bepaling van het toekomstig verhard oppervlak wordt er daarom vooralsnog van uitgegaan dat 50-75% van het totale plangebied in de toekomstige situatie onverhard zal zijn (gemiddeld 62,5%).

Op basis van de kenmerken van een suburbaan gebied en de relatie tussen ruimte en milieu is, op basis van planoppervlak, vooralsnog uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van circa. $(33.995 \text{ m}^2 \times 62,5\% =) 21.247 \text{ m}^2$.

4.6.3.2 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toe nemen (300 liter per woning per dag). Hier dient bij de uitwerking van het rioolstelsel rekening mee te worden gehouden.

4.6.3.3 Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

1. Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater.
2. Vasthouden / infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied.
3. Bergen - Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

4. Afvoeren naar oppervlaktewater

- ad 1. Onderhavig plan betreft een woningbouwlocatie. Er is geen sprake van structureel hergebruik van het hemelwater. Incidenteel hergebruik van hemelwater wordt niet uitgesloten.
- ad 2. Uitgangspunt is dat voor de woningen het vasthouden en infiltreren op de eigen percelen plaatsvindt. Bij het ontwerp van een woning moet de wijze van vasthouden en infiltreren (al of niet ondergronds) worden mee ontworpen. Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas en de gemeente Uden. Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is, wordt vanuit het waterschap retentie geëist.
- Samen met het waterschap is door de gemeente Uden de "Watertoets Uden" opgesteld. Op basis van dat beleid en het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2015 (vGRP+) dienen nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Uden hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Dit dient per perceel te worden uitgevoerd. Per perceel dient 60 mm per m² verhard oppervlak aan regenwater te worden geborgen c.q. geïnfiltreerd te worden. Het meerdere aan hemelwater dient - voor zover dat afvloeit naar het openbaar gebied - bovengronds te worden afgevoerd.
- Binnen het plangebied zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt - uitgaande van de hiervoor genoemde uitgangspunten - ($21.247 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m} =$) ca. 1.275 m³.
- In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de realisatie van wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van circa 530 m² uitgaande van een GHG van 40 cm -mv.
- Ten aanzien van de berging van hemelwater kan ook gebruik gemaakt worden van een water-passerende bestrating. De gezamenlijke oppervlakte van de openbare verhardingen bedraagt ca. 5.000 m². Hiermee kan ca. 1.200 m³ geborgen worden. Bij toepassing van de wadi's en water-passerende bestrating kan de gehele wateropgave geborgen worden.
- Het is gezien het gemeentelijk beleid echter gewenst tenminste 60 mm per m² verhard oppervlak op het eigen perceel op te vangen.

Tijdens de verdere planvorming zal het hemelwaterafvoersysteem in een waterhuishoudingsplan nader uitgewerkt moeten worden in overleg met de gemeente Uden.

ad 3 en 4. Deze opties zijn niet aan de orde.

4.6.4 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

4.6.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan het hemelwater verwerkt worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders en bestaat geen aanleiding aan te nemen dat het plan op dit punt niet uitvoerbaar is. Gezien de in het plan aangebrachte flexibiliteit en het feit dat per perceel een infiltratie/bergingseis geldt kan voorsnog geen concrete invulling worden gegeven aan de exacte wijze van infiltratie c.q. berging. Dat zal bij de verdere concretisering van de ontwikkeling van het gebied een plaats krijgen in het proces, conform de hiervoor beschreven uitgangspunten.

4.7 Milieueffectrapportage

4.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

4.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 (woningbouw, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage.

Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 hectare en 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

4.7.3 Conclusie

Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

HOOFDSTUK 5 FINANCIËLE ASPECTEN

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De grond die nog moet worden ontwikkeld is volledig eigendom van de gemeente Uden. De gemeente is initiatiefnemer van het project en verkoopt bouwrijpe grond met een bouwtitel aan initiatiefnemers.

Volgens het 'Meerjarenperspectief 2016' van het gemeentelijk grondbedrijf sluit de geactualiseerde grondexploitatieopzet met een positief saldo per 31 december 2024.

5.2 Kostenverhaal

Alle kosten worden verhaald via de uitgifte van de bouwrijpe gronden door de gemeente. Hierdoor is geen exploitatieplan overeenkomstig de Wro aan de orde.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald.

Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2012) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012" (IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de digitale verbeelding (bestaande uit de planregels en de verbeelding).

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels, en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijkingen.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De plankaart geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De digitale verbeelding vormt het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSREGELS
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen - 1 (artikel 3)

Dit artikel heeft als doel de instandhouding van de bestaande groensingel aan de oostzijde van het plangebied. Daartoe is in dit artikel een systeem van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van langsparkeerplaatsen.

Groen - 2 (artikel 4)

Het groen in de openbare ruimten van de nieuwe woonbuurt is binnen de bestemming 'Groen - 2' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn tevens langzaamverkeerroutes, speelvoorzieningen, alsmede parkeervoorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Verder mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Hiervoor zijn nadere bepalingen opgenomen.

Tuin (artikel 5)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen die behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en de daarbij behorende voorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals opgenomen in de planregels.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 6)

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemde straten hebben een overwegende functie als verblijfsgebied en in mindere mate een verkeersfunctie. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor buurtwegen en daarmee verband houdende voorzieningen, langzaamverkeersroutes en daarmee verband houdende voorzieningen, perceelsontsluitingswegen en daarmee verband houdende voorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, afvalcontainers (boven- en ondergronds), groenvoorzieningen, water, waterberging en watergangen, speelvoorzieningen, het houden van evenementen, voorzieningen van beeldende kunst, voorzieningen van algemeen nut, standplaatsen voor ambulante detailhandel, met voor al deze doeleinden bijbehorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend kleine gebouwtjes voor voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd. Ook voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn nadere regels opgenomen.

Wonen (artikel 7)

Alle woningen zijn in de bestemming 'Wonen' vervat. De gronden binnen deze zijn primair bedoeld voor de woonfunctie. De gronden zijn bestemd voor wonen, de uitoefening van beroepsmatige activiteiten, bij de bestemming behorende erven, in- en uitritten en (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verband houdende voorzieningen. De planregels bevatten nadere aanduidingen ten aanzien van typen woningen, de toegestane aantallen en hoogten en de positionering op het perceel. Tevens zijn binnen de woonbestemming parkeervoorzieningen mogelijk.

Het gehele woonperceel is voorzien van een bouwvlak, waarbinnen de hoofdgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd. In de regels zijn specifieke bepalingen opgenomen over de bouw en situering van het hoofdgebouw. Het gaat hierbij om bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tot perceelgrenzen, maximale breedtes en dieptes van hoofdgebouwen en maximale hoogtes. Ook zijn er nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 8)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 9)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van ondergrondse werken en ondergronds bouwen en ten aanzien van de afdekking van gebouwen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Dit artikel bevat regels ter bescherming van de vliegveiligheidssystemen van de militaire vliegbasis Volkel.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

Hierin is de verplichting opgenomen ten aanzien van het aanleggen van voldoende parkeerplaatsen, conform aangegeven maten. Tevens is opgenomen dat op het eigen perceel in infiltratie van hemelwater moet plaatsvinden.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen. Deze afwijking betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het corrigeren van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van een praktische uitvoering van het plan.

Overige regels (artikel 14)

Dit artikel bevat de nadere eisen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 15)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 16)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Omgevingsdialoog
2. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
3. Vaststelling door gemeenteraad
4. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

7.1 Omgevingsdialoog

De omgeving in 2016 is op twee momenten geraadpleegd middels een informatieavond. Het plan is goed ontvangen. De ontvangen reacties op het plan hebben geleid tot een beperkte aanpassing van het plan inzake de situering van de rijwoningen en hoogte van de woningen aan de Spechtenlaan. In Bijlage 6 is een verslag van de 2 informatieavonden opgenomen.

7.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan "Herziening Spechtenlaan fase II, Odiliapeel" als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

In de toelichting vindt ambtshalve wel een kleine aanpassing plaats. Voor de volledigheid is in hoofdstuk 4 Uitvoeringsaspecten alsnog expliciet opgenomen dat het plan voldoet aan de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid. Daarvoor zijn de paragrafen 4.4 Luchtkwaliteit en 4.5 Externe veiligheid opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan was hiervoor slechts een verwijzing opgenomen naar het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan. Eveneens voor de volledigheid is alsnog in de toelichting opgenomen dat het bestemmingsplan niet m.e.r. (-beoordelings)plichtig is. Hiervoor is de paragraaf 4.7 Milieueffectrapportage opgenomen. Deze aanvullingen hebben geen juridische gevolgen. Aangezien de verbeelding en de regels ongewijzigd blijven, is het bestemmingsplan formeel ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

Bijlage 3 Onderzoek geurhinder

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Quicksan natuurwaarden

Bijlage 6 Omgevingsdialoog

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Herziening Spechtenlaan fase II, Odiliapeel van de gemeente Uden

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand

NL.IMRO.0856.BPherzSpechtenInII-VA01 met de bijbehorende regels en bijlage

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 gestapelde woningen

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 bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

1.8 ambulante detailhandel

detailhandel die niet plaatsvindt in een detailhandelsvestiging maar op of aan de openbare weg; onder ambulante detailhandel wordt mede verstaan (week)markten en standplaatsen buiten de markten

1.9 antennedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne

1.10 antenne-installatie

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

1.11 bebouwing

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

1.12 bedrijfsmatige activiteiten in een woning

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; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

1.13 beroepsmatige activiteiten in een woning

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebieden dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel

1.14 bestaande situatie

- a. t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde, dan wel verleende omgevingsvergunning;
- b. t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals rechtens aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel het gebruik dat is toegestaan krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.17 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

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.19 bouwlaag

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

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

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

1.24 bijgebouw

een gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw

1.25 calamiteitenverkeer

verkeer ten behoeve van hulpdiensten ten behoeve van de hulpverlening, zoals politie, brandweer en ambulance

1.26 detailhandel

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

1.27 dienstverlening

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

1.28 gebouw

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

1.29 geschakelde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een bijgebouw verbonden is aan een ander hoofdgebouw en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;

1.30 gevellijn

de als zodanig aangegeven lijn en het verlengde daarvan, welke niet door gebouwen mag worden overschreden

1.31 halfvrijstaande woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van maximaal twee aaneengebouwde woningen.

1.32 hoekperceel

een bouwperceel dat zowel aan de zijde van de voorgevel als aan één zijdelingse zijde grenst aan de weg of het openbaar groen

1.33 hoofdgebouw

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

1.34 IHCS

Inner Horizontal Surface and Conical Surface

1.35 inwoning

de huisvesting van een zelfstandig huishouden in een woning, waarin al een zelfstandig huishouden is gehuisvest, of in een aan de woning gebouwd bijgebouw

1.36 jongerenontmoetingsplaats

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met voorzieningen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.37 mantelzorg

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

1.38 ondergeschikt bouwdeel

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

1.39 onderkomen

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, als ook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.40 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden

1.41 overkapping

een bouwwerk zonder eigen wanden, omsloten door maximaal twee wanden en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport

1.42 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van voertuigen

1.43 perceelsgrens

grens van een bouwperceel

1.44 seksuele dienstverlening

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen

1.45 voorerf

het erf dat vóór de voorgevelrooilijn ligt

1.46 voorgevel

de gevel van een hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie, dan wel gelet op de uitstraling ervan als voorgevel kan worden aangemerkt

1.47 voorgevelrooilijn

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

1.48 voorziening van algemeen nut

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

1.49 vrijstaand bijgebouw

een niet met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat qua afmeting en verschijningsvorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel staand hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, huishoudelijke berg- en werkruimten en tuinhuisjes

1.50 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijgebouwen met een andere woning is verbonden en waarvan geen van beide zijgevels in de zijdelingse perceelgrens staan

1.51 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen

1.52 watergang

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie- en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen, gemalen, inlaten en dergelijke

1.54 weg

een voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten

1.55 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.56 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de (achter/zijdelingse) perceelsgrens

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 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

2.6 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken langs) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren)

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt

2.8 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 peil

- a. voor onbebouwde terreinen: de hoogte van de kruin van de aan het bouwperceel grenzende weg;
- b. voor bebouwde terreinen als het peil van een bestaand hoofdgebouw afwijkt van het onder a bedoelde peil: het peil van het bestaande hoofdgebouw;
- c. in andere gevallen: het door of namens het college van burgemeester en wethouders vast te stellen peil

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van beeldbepalende groenvoorzieningen;
- b. watergangen en -partijen;
- c. langzaamverkeerroutes;
- d. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. water, waterbergingen en watergangen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. de daarbij behorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. De bouwhoogte bedraagt ten hoogste 1 m.

Artikel 4 Groen - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. langzaamverkeerroutes;
- c. routes voor calamiteitenverkeer;
- d. perceelssontsluitingswegen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water, waterbergingen en watergangen;
- h. het houden van evenementen;
- i. voorzieningen van beeldende kunst;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- l. de daarbij behorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m ²

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximale bouwhoogte
speeltoestellen	5 m
overige bouwwerken	1 m

- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. perceelsontsluiting;
- d. water, waterbergingen en watergangen;
- e. de daarbij behorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van erkers aan de voor- en zijgevel van de hoofdgebouwen, met dien verstande dat:
 - 1. de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - 2. de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt;
 - 3. de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,5 m;
 - 4. de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 - 5. de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw;

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte			
	erfafscheidingen	tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken
<i>tussenperceel</i> voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
<i>hoekperceel</i> - voor de voorgevelrooilijn - aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen	1 m	1 m	6 m	1 m
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
> 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m, waarvan 1 m gesloten mag zijn en boven die hoogte een voor 80 % open constructie	3 m	6 m	1 m

Toegangspoort bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen

Bij vrijstaande, halfvrijstaande en hoekwoningen mag voor de voorgevellijn een toegangshek of -poort worden geplaatst over een breedte van maximaal 5 meter met een hoogte van maximaal 2 meter, mits sprake is van een 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is.

Erfafscheiding als alleen voortuin aanwezig is

Als een voorerf de enige buitenruimte bij de woning is, mag voor de voorgevellijn een erfafscheiding tot ten hoogste 2 meter worden aangebracht, mits sprake is van een voor 80% open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80% open van constructie is (als groendrager).

Erfafscheiding grote percelen

Als sprake is van een perceel met een minimale breedte langs de weg van 20 meter of meer dan mag een erfafscheiding voor de voorgevellijn een maximale hoogte hebben van 2 meter, mits sprake is van een voor 80 % open constructie of het gedeelte vanaf 1 meter boven het aansluitende terrein ten minste 80 % open van constructie is (als groendrager).

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik voor seksuele dienstverlening.

5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen overeenkomstig het bepaalde in artikel 14 ten aanzien van:

- a. de bouwhoogte en goothoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buurtwegen;
- b. langzaamverkeerroutes;
- c. perceelssluitingswegen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- e. afvalcontainers (boven- en ondergronds);
- f. groenvoorzieningen;
- g. water, waterberging en watergangen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. het houden van evenementen;
- j. voorzieningen van beeldende kunst;
- k. voorzieningen van algemeen nut;
- l. standplaatsen voor ambulante detailhandel;
- m. de daarbij behorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. voor het bouwen van voorzieningen van algemeen nut gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel. Voorzieningen van algemeen nut zijn overal binnen de bestemming toegestaan.

Voorzieningen van algemeen nut	Eis
maximale goothoogte	6 m
maximale bouwhoogte	9 m
maximale oppervlakte	15 m ²

- b. voor het bouwen van gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen gelden de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Gebouwen voor jongerenontmoetingsplaatsen	Eis
maximale bouwhoogte	3 m
maximale oppervlakte	15 m ²

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, moeten voldoen aan de volgende maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

	Maximale bouwhoogte	Maximale oppervlakte
speeltoestellen	5 m	-
afvalcontainers	2 m	4 m ² , indien bovengronds geplaatst
overige bouwwerken	10 m	

- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op bouwwerken, die een werk van beeldende kunst vormen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor een verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. wonen in combinatie met kinderopvang in de vorm van gastouderschap tot een maximum van 6 kinderen;
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten;

met daarbij behorende:

- d. tuinen en erven;
- e. in- en uitritten;
- f. (ondergrondse) parkeervoorzieningen en daarmee verbandhoudende voorzieningen;
- g. water, waterbergingen en watergangen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan;
- c. ter plaatse van:
 - 1. de aanduiding 'vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan;
 - 2. de aanduiding 'twee-aaneen' zijn halfvrijstaande en geschakelde woningen toegestaan;
 - 3. de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn aaneengesloten woningen toegestaan;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend worden georiënteerd op de ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' aangeduide gevellijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan is aangegeven;

- f. hoofdgebouwen moeten voldoen aan de maatvoerings- en situeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen				
	vrijstaande woning	halfvrijstaande woning	geschakelde woning	aaneengesloten woning
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	10 m
maximale breedte	15 m	12 m	12 m	10 m
minimale breedte bouwperceel bij nieuwbouw	12 m	9 m	9 m	4,5 m

Situeringseisen				
Voorgevel in of op een maximale afstand tot gevellijn	2 m	2 m	2 m	2 m
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	-
minimale afstand tot achterste perceelsgrens	10 m	10 m	10 m	8 m

- g. in aanvulling op en/of in afwijking van het bepaalde onder a en f mag de voor- en zijgevellijn uitsluitend worden overschreden door erkers, met dien verstande dat:
- de breedte van de erker aan de voorgevel niet meer mag bedragen dan 60% van de breedte van het hoofdgebouw;
 - de breedte van de erker aan de zijgevel niet meer mag bedragen dan 40% van de zijgevel van het hoofdgebouw;
 - de maximale diepte van een erker 25% van de diepte van de voor-, respectievelijk zijtuin mag bedragen met een maximum van 1,5 m;
 - de goothoogte van de erker mag niet meer bedragen dan 3 m, met dien verstande dat boven die hoogte een afscheiding met een open constructie is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m dan wel een kapconstructie;
 - de afdekking van een erker aan de voorzijde van een hoofdgebouw mag worden doorgezet tot en met de entree in dezelfde gevel van het hoofdgebouw;

7.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens tabel onder lid 7.2.1 sub f, en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende bepalingen;
- b. bijgebouwen voldoen aan de maatvoeringseisen, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Maatvoeringseisen	Eis
maximale oppervlakte aan bijgebouwen per woning:	100 m ² , mits het deel van het bouwperceel achter de maximaal toegelaten bouwdiepte van hoofdgebouwen voor niet meer dan 50% is dan wel wordt bebouwd
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m

- c. in aanvulling op of in afwijking van het bepaalde in tabel onder b gelden de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen, binnen het denkbeeldige bouwvlak, als bedoeld onder a, worden niet meegerekend bij het toegestane oppervlak aan bijgebouwen buiten het denkbeeldige bouwvlak;
 2. bij vrijstaande woningen dient aan één zijde van de woning vanaf de zijdelingse perceelsgrens een niet met gebouwen bebouwde strook aanwezig te zijn met een minimale breedte van 3 m en een minimale diepte van 12 m vanaf de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn';
 3. de afstand van een bijgebouw tot de voorgevellijn moet minimaal 5 m bedragen;
 4. in afwijking van lid c3 is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een bijgebouw toegestaan.
 5. als op de verbeelding een bouwvlak voor een gevellijn is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dan mag binnen dat bouwvlak een bijgebouw worden gebouwd.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van overkappingen), gelden de situerings- en maatvoeringseisen zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Situering	Maximale bouwhoogte			
	erfafscheidingen tuinmeubilair en speeltoestellen	vlaggenmasten en antennes	overige bouwwerken	
<i>tussenperceel</i>				
voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m
<i>hoekperceel</i>				
- voor de voorgevelrooilijn	1 m	1 m	6 m	1 m
- aan de zijde van het zijerf dat direct grenst aan de openbare weg of openbaar groen:				
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	1 m	3 m	6 m	1 m
< 1 m achter de voorgevelrooilijn	2 m	3 m	6 m	3 m

7.2.4 Overkappingen

Overkappingen mogen worden gebouwd binnen het denkbeeldige bouwvlak, bepaald volgens de tabel onder lid 7.2.1 sub f, en buiten dat vlak met inachtneming van de volgende bepalingen;

Situerings- en maatvoeringseisen	Eis
minimale afstand tussen de voorgevelrooilijn en voorzijde overkapping	1 m
maximale goothoogte	3 m
maximale bouwhoogte	5 m
maximale totale oppervlakte	25 m ²

De oppervlakte aan overkappingen wordt niet meegerekend bij de totale oppervlakte van bijgebouwen op een bouwperceel.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Aantal woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2.1 onder b. en worden toegestaan dat meer woningen worden gebouwd, mits:

- de extra woningen passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- in voldoende parkeerruimte wordt voorzien;
- de uitvoerbaarheid is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, waarden en beeldkwaliteit.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

- Onder een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval verstaan:
 - het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - het gebruik voor seksuele dienstverlening;
 - het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
 - het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;

6. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
- b. Het bepaalde onder a. sub 3 t/m 6 is niet van toepassing voor zover het betreft:
 1. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen welke nodig zijn voor de realisering of de handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen;
 2. het opslaan of storten van afval- of meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van tuinen, andere open terreinen of watergangen;
 3. het plaatsen van ten hoogste één toercaravan of tent op het erf van een woning.

7.4.2 Beroepsmatige activiteit

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van beroepsmatige activiteiten aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- b. de activiteiten mogen niet ondergronds plaatsvinden;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteiten dienen te worden uitgevoerd door een bewoner van de woning

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Bedrijfsmatige activiteiten/kapsalons in hoofd- of bijgebouw

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten dan wel kapsalons in het hoofd- of bijgebouw, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate 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. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden 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, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
4. 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;
5. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten dan wel de uitoefening van een kapsalon in of bij het hoofdgebouw;
6. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten dan wel een kapsalon in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 50 m²;
7. bedoeld gebruik niet ondergronds mag plaatsvinden.

7.5.2 Beroepsmatige activiteiten ondergronds

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.4.2 onder b voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten in dat deel van het hoofd- of bijgebouw dat ondergronds is gelegen, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate 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. geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid, die onder artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden 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, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- c. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met bedrijfsmatige activiteiten in of bij het hoofdgebouw;
- e. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn, zulks met een maximum van 100 m².

7.5.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.4.1 sub a onder 1 voor het toestaan van een gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. de bewoning op basis van een advies van een onafhankelijke deskundige instantie, dan wel een daaraan gelijk te stellen advies, noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijn de belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 3. de afhankelijke woonruimte geen grotere oppervlakte heeft dan 100 m² en sprake is van één functionele bouwlaag;
 - 4. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bijgebouw dat binnen een afstand van 20 m van de achtergevel van het hoofdgebouw staat. Afwijking is slechts mogelijk als er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van een aanwezig bijgebouw dat zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kan worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw dient het bijgebouw binnen een afstand van 10 m van de achtergevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.
- b. Het bevoegd gezag trekt een omgevingsvergunning in als de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt

Bouwgrenzen en/of bouwhoogtes mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen, mits de overschrijding niet meer dan 1,5 m bedraagt en de hoogte niet meer dan 3 m bedraagt, alsmede door liftkokers, trappenhuisen en galerijen.

9.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerk zijnde en van ondergrondse werkzaamheden gelden, behoudens in dit plan opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.3 Ondergronds bouwen

9.3.1 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwd mag worden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m onder peil;

- c. indien ondergronds gebouwd wordt in gronden waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, telt de oppervlakte van de ondergrondse bebouwing mee bij de maximaal toegestane oppervlakte bovengronds.

9.4 Afdekking van gebouwen

Waar in het plan een maximale goothoogte is aangegeven dient een gebouw aan twee tegenover elkaar gelegen zijden vanaf die of een lagere hoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 45 graden, met dien verstande dat:

- a. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de voorgeschreven maximale bouwhoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer of minder dan 45 graden en rechtopstaande gevelconstructies (eventueel met goten of daarmee gelijk te stellen constructiedelen) zijn toegestaan;
- b. geringe overschrijding van de (denkbeeldige) 45 gradenlijn is toegestaan door (gedeelten van) ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen dakkapellen, schoorstenen en andere bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 2 wordt bij de toepassing van de regels van dit artikel de goothoogte voor hoofdgebouwen gemeten op de denkbeeldige maximaal toegestane bouwmassa binnen een bouwvlak.

9.5 Bestaande maten en hoeveelheden

- a. Indien afstanden tot, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Luchtvaartverkeerzone IHCS

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP.

10.2 Vrijwaringszone - radar

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radar' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Parkeren

11.1.1 Parkeernormen

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in bijlage 'Nota parkeernormen' en dat indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of

2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

11.2 Waterhuishouding

- a. Voor de in de artikel 7 genoemde functies geldt dat ten behoeve van de infiltratie van het hemelwater vanaf de daken en verharde oppervlakken op het eigen perceel voorzieningen moeten worden aangebracht.
- b. Het onder a bepaalde is niet van toepassing als de infiltratie van het hemelwater op andere wijze verzekerd is.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingen

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, is het bevoegd gezag bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de in het plan voorgeschreven maten, afmetingen, oppervlakten en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het toestaan van geringe overschrijdingen van bouwgrenzen, mits het overschrijdingen 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 op de verbeelding;
- c. overschrijdingen van de krachtens de bepalingen in dit plan toegelaten hoogte van bouwwerken, voor de bouw van dakopbouwen voor technische installaties, zoals liftinstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, ventilatiesystemen, afzuigsystemen en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- d. het oprichten van antenne-installaties, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de aanvrager dient aan te tonen dat voor het oprichten van de betreffende antenne geen gebruik gemaakt kan worden van reeds bestaande antennedragers;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit als gevolg van het oprichten van de antenne-installatie mag niet worden aangetast;

3. de bouwhoogte van een nieuwe mast ten behoeve van de antenne-installatie mag maximaal 40 m bedragen;
met dien verstande dat het bepaalde in lid 10.1 en 10.2 in acht moet worden genomen;
- e. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m onder peil, onder de voorwaarden dat:
 1. de waterhuishouding niet onevenredig wordt verstoord/aangetast, dan wel voldoende maatregelen worden getroffen in het belang van de gewenste waterhuishouding ter plaatse en in de directe omgeving;
 2. geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan eventuele archeologische waarden ter plaatse.
- f. Het bevoegd gezag kan bij de verlening van de omgevingsvergunning voor het afwijken voorwaarden ten aanzien van de situering van voorzieningen als bedoeld in sub d en sub e stellen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing van de voorzieningen ten opzichte van de omgeving te waarborgen.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan te wijzigen door:

- a. het aanbrengen van wijzigingen betrekking hebbende op een enigszins andere situering van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen nodig zijn in verband met de aanleg van een weg of ingekomen bouwaanvragen ter uitvoering van een bouwplan, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding, met dien verstande dat de verschuiving niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen' met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwvragen deze wijzigingen nodig zijn;
- c. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bouwgrenzen binnen de bestemming 'Wonen', indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bouwvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Algemeen toetsingkader afwijkingen en wijzigingen

Bij de toetsing van het verlenen van omgevingsvergunningen voor het afwijken en het wijzigen van het plan, dienen onderstaande criteria mede als toetsingskader te worden gebruikt:

- a. Ten aanzien van de stedenbouwkundige en beeldkwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. de verhouding tussen de hoogte en de breedte van de gebouwen;
 3. de samenhang van de bouwvorm, bouwmassa, hoogte en breedte van gebouwen met de directe omgeving;
 4. de situering van de gebouwen op het bouwperceel.
- b. Ten aanzien van de milieukwaliteit kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van hinder voor de omliggende functies;
 2. de gevolgen voor de externe veiligheid; hieronder wordt verstaan het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijk stoffen;
 3. de gevolgen van de aanwezigheid van gevoelige functies voor de hinderlijke functies;
 4. de gevolgen voor flora en fauna in relatie met de omgeving;
 5. de gevolgen voor de bodem- en grondwaterkwaliteit.
- c. Ten aanzien van de verkeersveiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mate van toename van de verkeersintensiteit als gevolg van het gebruik van de gronden; '
 2. de aansluiting van in- en uitritten op de openbare weg;
 3. de gevolgen voor het zicht op de openbare weg c.q. fiets- en voetpaden;
 4. de aanwezigheid van voldoende laad- en losruimte;
 5. de aanwezigheid van voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein.
- d. Ten aanzien van de sociale veiligheid kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 1. de mogelijkheden voor de verbetering van toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een sociaal onveilige plek;
 2. de mate waarin de toezicht op en de overzichtelijkheid en toegankelijkheid van een openbare ruimte wordt ingeperkt.

- e. Ten aanzien van de brandveiligheid en rampenbestrijding kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de aanwezigheid van vluchtwegen;
 - 2. de bereikbaarheid van de bouwwerken;
 - 3. de beschikbaarheid en bereikbaarheid van adequate blusmiddelen.
- f. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan rekening gehouden worden met de volgende aspecten:
 - 1. de toename van het verkeer en de parkeerbehoefte;
 - 2. overlast door lawaai, stank en/of trillingen;
 - 3. de bezonning;
 - 4. het uitzicht;
 - 5. privacy.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEELS

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

15.2 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 eerste lid, 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 eerste lid, 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

"Regels bestemmingsplan "Herziening Spechtenlaan fase II, Odiliapeel".

BIJLAGE BIJ REGELS

Bijlage 1 Nota parkeernormen



BUREAU**VERKUYLEN**

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

