



Gemeente Veghel

De raad van de gemeente Veghel;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 september 2013;

Met inachtneming van amendement nr. A2;

Gelet op artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' gewijzigd vast te stellen conform bijgevoegde 'Notitie beantwoording zienswijzen' d.d. 24 september 2013;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied omdat in het kader van het kostenverhaal op basis van de artikelen 6.4a en 6.24 Wro een anterieure overeenkomst is gesloten met initiatiefnemers;
3. Over te gaan tot het aanvragen van een verklaring van geen bezwaar tegen vervroegde publicatie van de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 7 november 2013.

De raad voornoemd

De griffier,

dr. W. Oosten

De voorzitter,

mr. I.R. Adema

De raad van de gemeente Veghel, in vergadering bijeen op 7 november 2013,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders tot vaststellen van het bestemmingsplan Vijverwijk – Burgemeester De Kuijperlaan, herziening lokatie Bernhoven,

Gehoord de discussie van 4 november 2013 in de vergadering van de commissie Ruimte en Milieu van 31 oktober 2013,

Overwegende het belang van appartementbewoners aan de Molenbeemden van leefbaarheid en veiligheid,

Voorts overwegende dat het karakter van deze wijk door de herontwikkeling van het ziekenhuisterrein meer residentieel wordt,

Spreekt zijn waardering uit voor de toezegging door de portefeuillehouder gedaan tijdens de commissievergadering om af te zien van een verkeersbesluit zoals vermeld op pagina 4 van de Notitie beantwoording zienswijzen, namelijk de sluiting voor gemotoriseerd verkeer van het deel van de Mr. Van Coothstraat haaks op de Burgemeester De Kuijperlaan (parallel aan de straat Molenbeemden),

Roept het college van burgemeester en wethouders op om inderdaad deze verbinding tussen de Mr. Van Coothstraat en de Burgemeester De Kuijperlaan open te laten voor alle verkeer,

En gaat over tot de orde van de dag.

Aangenomen in

Gemeente Veghel

De griffier: *[Handwritten signature]*

de raadsvergadering

d.d. 7-11-2013

De raad van Veghel, in vergadering bijeen op 7 november 2013,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 24 september 2013 tot het vaststellen van bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven',

Gehoord de beraadslaging in de vergadering van de commissie Ruimte en Milieu van 4 november 2013,

Overwegende dat,

- het voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de exploitatieovereenkomst, zoals de gemeente Veghel en Stichting BrabantZorg ondertekend hebben op 14 april 2013;
- na besluitvorming door het college nog bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden, waarin afgesproken is om opnieuw met alle reclamanten in gesprek te gaan om te onderzoeken of alle bezwaren weggenomen zijn;
- de zienswijze van Poelmann Van den Broek advocaten (namens bouwbedrijf Van de Ven, de heer S. van de Ven en zusters Franciscanessen) gehandhaafd blijft op het onderdeel bouwmassa binnen de bestemming Maatschappelijk;
- alsnog ruimtelijke mogelijkheden zijn gevonden om tegemoet te komen aan de bezwaren van reclamanten, met instandhouding van de gemaakte afspraken met de contractpartij BrabantZorg;

Besluit het voorstel te amenderen als volgt:

1. De bouwvlakken binnen de bestemming Maatschappelijk aan de oostzijde en zuidoostzijde aan te passen, een en ander zoals in de bijlage is weergegeven op een aangepaste verbeelding;
2. De gronden die als gevolg van besluitpunt 1 niet langer behoren tot het bouwvlak binnen de bestemming Maatschappelijk te bestemmen als Groen;

Aangetekend in de

Gemeente Veghel
De griffier: *W. Zol*

raadsvergadering d.d.
7 november 2013

bijlage bij A2

Gemeente Veghel
De griffier: *Wijzo.*

Raad d.d. 7-11-2013

Stadsdeel 1
Postbus 50.005
3881 DA - Veghel
t 0491 45413
f 0491 45400



Gemeente Veghel

Bestemmingsplan

Vijverwijk-Burgemeester de Kuiperlaan,
herziening locatie Bernhoven

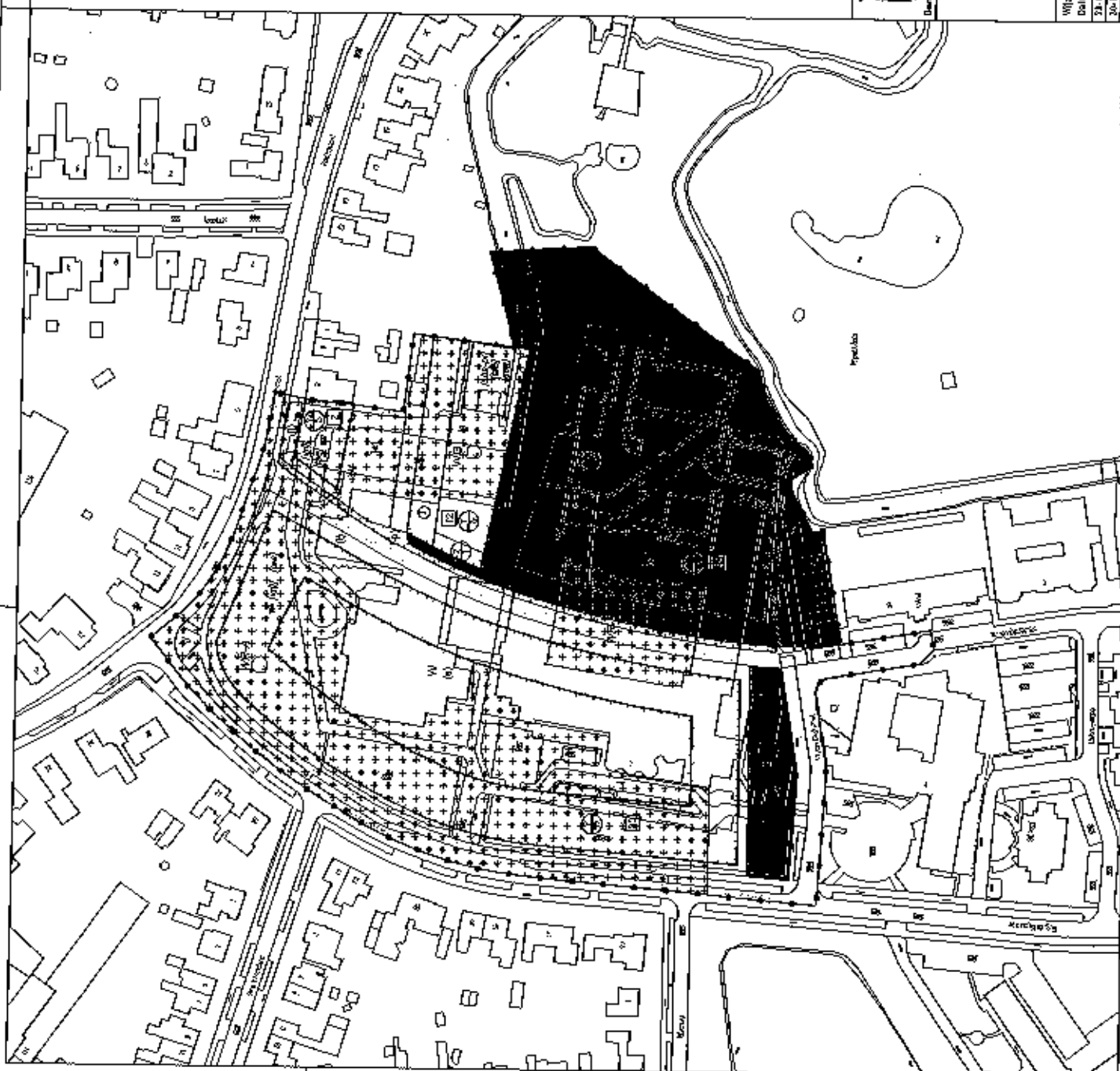
Wijziging
Datum
21-11-2013

Gezondheid
RHO

Tekeningsschaal
Afschafte
RHO

Datum
25-10-2013
Bijlage
08-2413
Tekeningsnummer
13112

- Plangebied
Bestemmingen
Groen
Verkeersruimte
Verkeersruimte
Dubbelbestemmingen
Waarde - omhoog
Functieaanwijzingen
art
parkeren
parkeren
parkeren
bouwvlak
Bouwschikkingen
[a] [b] [c] [d] [e] [f] [g] [h] [i] [j] [k] [l] [m] [n] [o] [p] [q] [r] [s] [t] [u] [v] [w] [x] [y] [z] [aa] [ab] [ac] [ad] [ae] [af] [ag] [ah] [ai] [aj] [ak] [al] [am] [an] [ao] [ap] [aq] [ar] [as] [at] [au] [av] [aw] [ax] [ay] [az] [ba] [bb] [bc] [bd] [be] [bf] [bg] [bh] [bi] [bj] [bk] [bl] [bm] [bn] [bo] [bp] [bq] [br] [bs] [bt] [bu] [bv] [bw] [bx] [by] [bz] [ca] [cb] [cc] [cd] [ce] [cf] [cg] [ch] [ci] [cj] [ck] [cl] [cm] [cn] [co] [cp] [cq] [cr] [cs] [ct] [cu] [cv] [cw] [cx] [cy] [cz] [da] [db] [dc] [dd] [de] [df] [dg] [dh] [di] [dj] [dk] [dl] [dm] [dn] [do] [dp] [dq] [dr] [ds] [dt] [du] [dv] [dw] [dx] [dy] [dz] [ea] [eb] [ec] [ed] [ee] [ef] [eg] [eh] [ei] [ej] [ek] [el] [em] [en] [eo] [ep] [eq] [er] [es] [et] [eu] [ev] [ew] [ex] [ey] [ez] [fa] [fb] [fc] [fd] [fe] [ff] [fg] [fh] [fi] [fj] [fk] [fl] [fm] [fn] [fo] [fp] [fq] [fr] [fs] [ft] [fu] [fv] [fw] [fx] [fy] [fz] [ga] [gb] [gc] [gd] [ge] [gf] [gg] [gh] [gi] [gj] [gk] [gl] [gm] [gn] [go] [gp] [gq] [gr] [gs] [gt] [gu] [gv] [gw] [gx] [gy] [gz] [ha] [hb] [hc] [hd] [he] [hf] [hg] [hh] [hi] [hj] [hk] [hl] [hm] [hn] [ho] [hp] [hq] [hr] [hs] [ht] [hu] [hv] [hw] [hx] [hy] [hz] [ia] [ib] [ic] [id] [ie] [if] [ig] [ih] [ii] [ij] [ik] [il] [im] [in] [io] [ip] [iq] [ir] [is] [it] [iu] [iv] [iw] [ix] [iy] [iz] [ja] [jb] [jc] [jd] [je] [jf] [jg] [jh] [ji] [jj] [jk] [jl] [jm] [jn] [jo] [jp] [jq] [jr] [js] [jt] [ju] [jv] [jw] [jx] [jy] [jz] [ka] [kb] [kc] [kd] [ke] [kf] [kg] [kh] [ki] [kj] [kk] [kl] [km] [kn] [ko] [kp] [kq] [kr] [ks] [kt] [ku] [kv] [kw] [kx] [ky] [kz] [la] [lb] [lc] [ld] [le] [lf] [lg] [lh] [li] [lj] [lk] [ll] [lm] [ln] [lo] [lp] [lq] [lr] [ls] [lt] [lu] [lv] [lw] [lx] [ly] [lz] [ma] [mb] [mc] [md] [me] [mf] [mg] [mh] [mi] [mj] [mk] [ml] [mm] [mn] [mo] [mp] [mq] [mr] [ms] [mt] [mu] [mv] [mw] [mx] [my] [mz] [na] [nb] [nc] [nd] [ne] [nf] [ng] [nh] [ni] [nj] [nk] [nl] [nm] [nn] [no] [np] [nq] [nr] [ns] [nt] [nu] [nv] [nw] [nx] [ny] [nz] [oa] [ob] [oc] [od] [oe] [of] [og] [oh] [oi] [oj] [ok] [ol] [om] [on] [oo] [op] [oq] [or] [os] [ot] [ou] [ov] [ow] [ox] [oy] [oz] [pa] [pb] [pc] [pd] [pe] [pf] [pg] [ph] [pi] [pj] [pk] [pl] [pm] [pn] [po] [pp] [pq] [pr] [ps] [pt] [pu] [pv] [pw] [px] [py] [pz] [qa] [qb] [qc] [qd] [qe] [qf] [qg] [qh] [qi] [qj] [qk] [ql] [qm] [qn] [qo] [qp] [qq] [qr] [qs] [qt] [qu] [qv] [qw] [qx] [qy] [qz] [ra] [rb] [rc] [rd] [re] [rf] [rg] [rh] [ri] [rj] [rk] [rl] [rm] [rn] [ro] [rp] [rq] [rr] [rs] [rt] [ru] [rv] [rw] [rx] [ry] [rz] [sa] [sb] [sc] [sd] [se] [sf] [sg] [sh] [si] [sj] [sk] [sl] [sm] [sn] [so] [sp] [sq] [sr] [ss] [st] [su] [sv] [sw] [sx] [sy] [sz] [ta] [tb] [tc] [td] [te] [tf] [tg] [th] [ti] [tj] [tk] [tl] [tm] [tn] [to] [tp] [tq] [tr] [ts] [tt] [tu] [tv] [tw] [tx] [ty] [tz] [ua] [ub] [uc] [ud] [ue] [uf] [ug] [uh] [ui] [uj] [uk] [ul] [um] [un] [uo] [up] [uq] [ur] [us] [ut] [uu] [uv] [uw] [ux] [uy] [uz] [va] [vb] [vc] [vd] [ve] [vf] [vg] [vh] [vi] [vj] [vk] [vl] [vm] [vn] [vo] [vp] [vq] [vr] [vs] [vt] [vu] [vv] [vw] [vx] [vy] [vz] [wa] [wb] [wc] [wd] [we] [wf] [wg] [wh] [wi] [wj] [wk] [wl] [wm] [wn] [wo] [wp] [wq] [wr] [ws] [wt] [wu] [wv] [ww] [wx] [wy] [wz] [xa] [xb] [xc] [xd] [xe] [xf] [xg] [xh] [xi] [xj] [xk] [xl] [xm] [xn] [xo] [xp] [xq] [xr] [xs] [xt] [xu] [xv] [xw] [xx] [xy] [xz] [ya] [yb] [yc] [yd] [ye] [yf] [yg] [yh] [yi] [yj] [yk] [yl] [ym] [yn] [yo] [yp] [yq] [yr] [ys] [yt] [yu] [yv] [yw] [yx] [yy] [yz] [za] [zb] [zc] [zd] [ze] [zf] [zg] [zh] [zi] [zj] [zk] [zl] [zm] [zn] [zo] [zp] [zq] [zr] [zs] [zt] [zu] [zv] [zw] [zx] [zy] [zz]



13-10-13



Gemeente Veghel

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Ontwerp bestemmingsplan
'Vijverwijk-burgemeester De Kuijperlaan,
herziening locatie Bernhoven'

College B&W 24 september 2013
Gemeenteraad 7 november 2013



Gemeente Veghel

Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	De procedure	2
3.	Zienswijzen	2
4.	De ontvankelijkheid	2
5.	Leeswijzer	2
6.	Reactie op de zienswijzen	3
6.1	Vereniging van Eigenaren 'Molenbeemden' (namens Molenbeemden 34-106) en Vereniging van Eigenaren 'Wechelstaete' (namens Molenbeemden 2-32 en Mr. Van Coothstraat 2-32). Tevens in kopie ingediend door bewoners van de adressen Molenbeemden 2-4-6-8-14-16-18-20-22-24-26-28-34-38-42-44-46-48-54-64-68-74-90-92-94-96-104 en Mr. Van Coothstraat 4-8-22-32	3
6.2	De heer F.C. de Waal, Molenbeemden 80	4
6.3	ARPA ondernemersadvocaten, namens mevrouw J. Bierens-van den Heuvel, Burgemeester De Kuiperlaan 20	5
6.4	Poelmann Van den Broek advocaten, namens bouwbedrijf L. van de Ven B.V., de heer S. van de Ven en de kerkelijke rechtspersoon De Nederlandse Provincie van de Congregatie der zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der H. Moeder Gods	8
7.	Ambtelijke wijzigingen	15
8.	Conclusie en advies	16



Gemeente Veghel

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Vijverwijk-burg, De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' biedt mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie van het voormalig ziekenhuis Bernhoven aan Burgemeester de Kuijperlaan in Veghel. De planontwikkeling betreft 35 woningen vrijstaand en twee-onder-een-kap, 12 aaneengebouwde woningen en een zorgcomplex met ruimte voor 36 zorgeenheden, 62 zorgwoningen en maatschappelijke voorzieningen.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan "Vijverwijk-burg de Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven" is op 17 april 2013 gepubliceerd in Stadskrant Veghel en de Staatscourant. In de periode 18 april 2013 tot en met 29 mei 2013 heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Vijverwijk-burg de Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' ter voldoening aan artikel 3.8. Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. Vereniging van Eigenaren 'Molenbeemden' (namens Molenbeemden 34-106) en Vereniging van Eigenaren 'Wechelstaete' (namens Molenbeemden 2-32 en Mr. Van Coothstraat 2-32), tevens in kopie ingediend door bewoners van de adressen Molenbeemden 2-4-6-8-14-16-18-20-22-24-26-28-34-38-42-44-46-48-54-64-68-74-90-92-94-96-104 en Mr. Van Coothstraat 4-8-22-32.
2. De heer F.C. de Waal, Molenbeemden 80
3. ARPA ondernemersadvocaten, namens mevrouw J. Bierens-van den Heuvel, Burg. De Kuijperlaan 20
4. Poelmann Van den Broek advocaten, namens bouwbedrijf L. van de Ven B.V., de heer S. van de Ven en de kerkelijke rechtspersoon De Nederlandse Provincie van de Congregatie der zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der H. Moeder Gods

4. De ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6:9 lid 2 Awb). Alle zienswijzen zijn alle binnen deze periode ingekomen en zijn daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. Indien deze leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan zullen de wijzigingen worden aangegeven en zal voorgesteld worden het ontwerp bestemmingsplan dienovereenkomstig gewijzigd vast te stellen. In onderdeel 7 van deze notitie staan de ambtshalve wijzigingen. Ten slotte wordt in onderdeel 8 een overzicht gegeven van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerp bestemmingsplan.



Gemeente Veghel

6. Reactie op de zienswijzen

6.1 Vereniging van Eigenaren 'Molenbeemden' (namens Molenbeemden 34-106) en Vereniging van Eigenaren 'Wechelstaete' (namens Molenbeemden 2-32 en Mr. Van Coothstraat 2-32). Tevens in kopie ingediend door bewoners van de adressen Molenbeemden 2-4-6-8-14-16-18-20-22-24-26-28-34-38-42-44-46-48-54-64-68-74-90-92-94-96-104 en Mr. Van Coothstraat 4-8-22-32.

Reclamanten maken zich geen zorgen over de vermelde bouwplannen, maar wel over de verkeersvoorzieningen gedurende de bouwfase en na realisatie.

In hoofdstuk 10 van de plantoelichting wordt gesteld dat de verkeersbewegingen bij het ziekenhuis (2.764 motorvoertuigen per weekdag) verliepen via Gasthuisstraat, Burg. De Kuijperlaan en de Mr. Van Coothstraat. In de nieuwe situatie zal het aantal verkeersbewegingen dalen naar 756,2 a 887,6 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Hiervan zullen echter 592,4 a 707 verkeersbewegingen door 'het straatje Molenbeemden' komen.

Reclamanten kunnen hiermee niet instemmen.

Daarnaast stellen reclamanten dat de verkeersbewegingen die de kantoorfunctie boven het PDC zal genereren niet zijn meegenomen in de berekeningen, waardoor het totaal aantal verkeersbewegingen verder zal toenemen. Tevens zouden alle verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe functies moeten worden opgeteld bij die van de bestaande functies zoals ontmoetingscentrum De Viersprong, het mortuarium, de muziekschool en de kloostertuin. Tenslotte maken reclamanten zich zorgen over de veiligheid en het woon- en leefgenot van het straatje Molenbeemden. In deze verkeersbewegingen zitten ook diverse vrachtwagens (zoals diensten voor ophalen van huisvuil, ophaaldienstvuil en schoon linnengoed, maaltijdvoorzieningen enz) en taxi's. De direct aan 'het straatje Molenbeemden' grenzende parkeerplaatsen aan beide zijden van de straat worden veelvuldig gebruikt. Er is daar bovendien geen trottoir of ander voetpad. Ook reclamanten vertalen de eigen parkeerplaatsen via 'het straatje Molenbeemden'. De toename van de verkeersbewegingen in straatje De Molenbeemden zullen zeker te merken zijn wanneer het voornemen om de markt autovrij te maken ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Reclamanten stellen voor al het verkeer dat door 'het straatje Molenbeemden' komt te ontsluiten via de Mr. Van Coothstraat naar Burg. De Kuijperlaan en via het verlengde van de Mr. Van Coothstraat naar de Gasthuisstraat.

Antwoord:

In onderhavige planontwikkeling wordt de vigerende bestemming Maatschappelijk uitgebreid met de bestemming Wonen. De toekomstige zorgvoorzieningen in de voorgestelde planontwikkeling zijn dus al toegestaan en vergunbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Elke nieuwe functie genereert een bepaald aantal verkeersbewegingen, hiervoor bestaan vaste normen.

Volgens berekeningen in onderhavig bestemmingsplan leiden de nieuwe functies maatschappelijk en wonen tot een verkeersbeweging van maximaal 888 voertuigen per dag. Het voormalig ziekenhuis Bernhoven genereerde maximaal 2764 voertuigbewegingen per dag. In totaal betekent de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een afname ten opzichte van de oude situatie met het ziekenhuis.

Voor de verkeersbewegingen is het van belang te kijken naar de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie en het verschil tussen het aantal verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen van de functie die niet veranderen zullen in beide situaties gelijk blijven. De nieuwe bewegingen komen dus boven op het aantal, dat in de omgeving is sinds het ziekenhuis weg is.



Gemeente Veghel

De genoemde berekeningen in het bestemmingsplan geven een indicatie van het aantal te verwachten voertuigbewegingen. De totale verwachte verkeersintensiteiten worden verdeeld over de straten rond het plangebied. De verkeersbewegingen kunnen afgewikkeld worden op de Burg de Kuijperlaan, een erftoegangsweg type I, en op de Molenbeemden, een erftoegangsweg type II. Beide type wegen hebben volgens het CROW een indicatieve capaciteit van circa 6000 voertuigbewegingen per dag.

De verkeerstellingen die zijn uitgevoerd in 2008, 2010 en 2013 op de Gasthuisstraat en in 2011 op de Wilgenstraat laten onderstaande verkeersintensiteiten zien.

2008: 12.102 voertuigbewegingen in beide richtingen

2010: 10.768 voertuigbewegingen in beide richtingen

2011: 9.767 voertuigbewegingen in beide richtingen (Wilgenstraat)

2013: 7.017 voertuigbewegingen in beide richtingen (juni, na sluiting van het ziekenhuis)

De verkeerstellingen laten een aanzienlijke afname zien van de verkeersintensiteiten, met name na sluiting van het ziekenhuis.

Het aantal voertuigbewegingen volgens de recentste verkeerstellingen ligt nog steeds boven de gestelde indicatieve norm van circa 6.000 voertuigbewegingen per dag. Echter de afname van het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe berekende situatie ten opzichte van de oude situatie is dermate groot (circa 1.900 voertuigbewegingen), dat de voorgestelde planontwikkeling verkeerstechnisch verantwoord is.

Op grond van bovenstaande berekeningen en tellingen zijn wij van mening dat voorgestelde ontsluiting van het plangebied, te weten gemotoriseerd verkeer via de Mr. Van Coothstraat en de Burg. De Kuijperlaan en langzaam verkeer via de Gasthuisstraat en de Burg. De Kuijperlaan, voldoende is. Er bestaat geen noodzaak voor realisatie van een extra aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Gasthuisstraat, zoals reclamanten voorstellen. Bovendien is een dergelijke aansluiting van de verlengde Mr. Van Coothstraat op de Gasthuisstraat verkeerstechnisch niet wenselijk, de afstand van deze aansluiting naar de bestaande kruising met de Burg. De Kuijperlaan is te klein.

De huidige Mr. Van Coothstraat blijft de verkeersbestemming houden, de verlengde Mr. van Coothstraat wordt hierop aangesloten. Wanneer te zijner tijd daadwerkelijk sprake is van het afsluiten van de bestaande aansluiting van de Mr. Van Coothstraat op de Burg. De Kuijperlaan, dient hiervoor een verkeersbesluit genomen te worden, waartegen de daarvoor dan geldende rechtsmiddelen openstaan.

6.2 De heer F.C. de Waal, Molenbeemden 80

Reclamant vraagt zich af of in de herontwikkeling van het terrein Bernhoven ook aandacht wordt besteed aan handhaving van de snelheid binnen de 30 km-zone op de Burg. De Kuijperlaan. Reclamant verwijst hiervoor naar de vele correspondentie hierover in de afgelopen jaren. Bij handhaving dient gedacht te worden aan verkeersremmende maatregelen.

Antwoord:

Handhaving van de verkeerssnelheid in deze straat blijft onze aandacht houden. De hoogtes en vormgeving van de aanwezige verkeersremmende maatregelen zijn afgestemd op de aanwezigheid van het ziekenhuis en de vele verkeersbewegingen van de ambulances. Door het vertrek van het ziekenhuis naar Uden, wordt met onderhavig bestemmingsplan een herontwikkeling van deze locatie mogelijk gemaakt. De verkeersremmende maatregelen in de Burg. De Kuijperlaan liggen echter buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Met het vertrek van het ziekenhuis zijn er niet automatisch financiële middelen beschikbaar om de inrichting van



Gemeente Veghel

de directe omgeving aan te passen.

Bovendien zegt de bestemming Verkeer in onderhavig bestemmingsplan niets over de vormgeving van verkeersremmende maatregelen, het regelt slechts de planologische mogelijkheid voor het aanbrengen van wegen, paden en bijbehorende verkeersvoorzieningen. Wanneer in de toekomst de noodzaak bestaat tot het herinrichten van de Burg. De Kuijperlaan, kunnen deze werkzaamheden dus uitgevoerd worden binnen de nu geldende verkeersbestemming.

6.3 ARPA ondernemersadvocaten, namens mevrouw J. Bierens-van den Heuvel, Burgemeester De Kuijperlaan 20

Reclamant geeft namens cliënt haar zienswijze op de volgende onderdelen:

6.3a. Beeldkwaliteit: De bestaande woningen aan Burg. De Kuijperlaan hebben een goothoogte van 6 meter en maximaal 2 bouwlagen met kap. Binnen bestemming Wonen is de toegestane goot-/bouwhoogte 7/12 meter, dit is 3 bouwlagen met een kap. Rekening houdend met hoger peil in het plangebied (circa 2 meter) zal de feitelijke hoogte van 9/14 meter worden ervaren. Reclamant stelt dat deze bouwregels strijdig zijn met de gemeentelijke uitgangspunten uit april 2011.

Antwoord:

De woning van cliënt maakt onderdeel uit van bestemmingsplan 'Vijvenwijk-Burg. De Kuijperlaan'. Binnen de bestemming 'Wonen' geldt in genoemd bestemmingsplan een maximale goot-/bouwhoogte van 6,5/10 meter. De feitelijke bouwhoogte van de woning van cliënt doet niet ter zake, het gaat om de planologische mogelijkheden van dit perceel.

In onderhavig bestemmingsplan geldt binnen de bestemming 'Wonen' een maximale goot-/bouwhoogte van 7/12 meter. Het Bouwbesluit geeft een minimale verdiepingshoogte van 2,60 meter voor verblijfsruimten in woningen. Bij een goothoogte van maximaal 7 meter maakt de derde woonlaag dus altijd onderdeel uit van de kap.

Voor wat betreft het peil van de toekomstige woningen, stelt artikel 1.55 van de regels dat uitgegaan moet worden van de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van Burg. De Kuijperlaan. Deze toekomstige woningen kunnen dus niet 2 meter hoger liggen dan de woning van cliënt, deze stellingname van reclamant is niet correct. Over het gehele plangebied gezien is wel sprake van een hoger peil ten opzichte van de omgeving. Het bestaande kantoorpand van het voormalig ziekenhuis blijft gehandhaafd en zal maatgevend zijn voor de nieuw te realiseren bebouwing binnen de maatschappelijke bestemming.

Wij zijn van mening dat de toegestane bouwhoogten voldoen aan de gestelde gemeentelijke uitgangspunten van 2 bouwlagen met kap. Wij stellen voor dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van onderhavig ontwerp bestemmingsplan.

6.3b. Aantal woningen: Binnen de bestemming 'Wonen' zijn op de verbeelding 33 woningen toegestaan. Echter volgens artikel 6.2.1 onder b van de regels is uitbreiding naar 50 woningen mogelijk. Deze uitbreiding is niet onderbouwd en niet conform de gestelde gemeentelijke uitgangspunten. Reclamant stelt dat de realisatie van 33 woningen in het plangebied al geweld doet aan de bestaande ruimtelijke opzet van de aangrenzende wijken. In geval van realisatie van 50 woningen binnen dit plangebied, zal dit alleen maar leiden tot goedkope, te kleine woningen die niet passen binnen de bestaande woonomgeving.



Gemeente Veghel

Antwoord:

Op de verbeelding zijn maatvoeringaanduidingen opgenomen binnen de bestemming 'Wonen' voor maximaal 33 woningen en 2 woningen en binnen de bestemming 'Woongebied' voor maximaal 12 woningen. Het totaal aantal woningen is dus maximaal 47 woningen.

In artikelen 6.2.1 sub b en 7.2.1 sub b is bepaald dat het maximale aantal van 47 woningen vermeerderd mag worden tot maximaal 50 woningen. Deze regel is gebaseerd op gemaakte afspraken tussen de gemeente en ontwikkelaars dat 'in geval van omstandigheden die buiten de wil of invloed van partijen kunnen optreden en die invloed hebben op de planontwikkeling, kan het aantal woningen dalen of maximaal 5% toenemen'. Deze toename van 5% betreft dus een verhoging van 47 naar 50 woningen.

De stelling van cliënt dat het maximale aantal van 33 woningen kan toenemen tot 50 woningen is dus niet correct. De toename zoals genoemd in artikelen 6.2.1 en 7.2.1 is gebaseerd op het totaal aantal woningen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' van 47 woningen. Voor de onderbouwing van het aantal woningen in het gehele plangebied wordt verwezen naar de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat er geen sprake van 'misleiding' of 'geweld doen aan' de gestelde uitgangspunten zoals reclamant stelt. Wij stellen voor dat deze zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van onderhavig ontwerp bestemmingsplan.

6.3c. Beeldkwaliteitsplan: In de notitie gemeentelijke randvoorwaarden van april 2011 wordt gesteld dat een beeldkwaliteitsplan zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. In onderhavig ontwerp bestemmingsplan is slechts een concept beeldkwaliteitsplan opgenomen. Voor reclamant is onduidelijk of dit concept ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden of dat er nog wijzigingen worden aangebracht. Tevens ontbreekt bij de stukken een beoordeling van dit beeldkwaliteitsplan door Welstand. Tenslotte stelt reclamant dat een referentieafbeelding voor bebouwing in jaren '50 stijl is opgenomen voor aaneengebouwde woningen, terwijl deze niet zijn toegestaan in het plangebied ter plaatse.

Antwoord:

Het beeldkwaliteitsplan is als concept gepubliceerd, als onderdeel van het bijlagenboek, behorende bij het onderhavig ontwerp bestemmingsplan. Alle stukken die ter inzage zijn gelegd, kunnen nog gewijzigd worden als gevolg van ingebrachte zienswijzen en ambtelijke opmerkingen.

De opgenomen referentieafbeeldingen in het concept-beeldkwaliteitsplan zijn bedoeld als sfeerbeelden ten aanzien van de vormgeving. De regels in het bestemmingsplan zijn maatgevend voor het aantal woningen en woning typologieën. Reclamant stelt terecht dat er geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. Tevens stelt reclamant terecht dat een referentiebeeld voor aaneengebouwde woningen de suggestie wekt dat dit woningtype ook daadwerkelijk mogelijk wordt gemaakt in onderhavig bestemmingsplan, terwijl dit niet zo is. Voorgesteld wordt het concept-beeldkwaliteitsplan aan te passen door de referentiebeelden voor aaneengebouwde woningen in de eenheid beeldkwaliteit 'jaren vijftig' uit het concept-beeldkwaliteitsplan te verwijderen.

Reclamant stelt ook terecht dat de beoordeling van het concept beeldkwaliteitsplan door de Welstandcommissie ontbreekt in onderhavig bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het welstandadvies en het definitief beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan het bijlagenboek, onderdeel 2 Beeldkwaliteitsplan.

6.3d. Beeldbepalende boom op de hoek Gasthuisstraat-Burg. De Kuijperlaan: In de gemeentelijke randvoorwaarden van april 2011 is bepaald dat de boom gehandhaafd moet worden. Behoud en bescherming van deze boom is echter niet gewaarborgd in de regels, bijvoorbeeld middels een aanlegvergunningstelsel en een aanduiding groen.



Gemeente Veghel

Antwoord:

In paragraaf 3.2 van de gemeentelijke randvoorwaarden (bijlage 1 uit bijlagenboek) wordt gesteld; 'de bestaande boom op de hoek Burg. De Kuijperlaan/Gasthuisstraat is beeldbepalend, gestreefd moet worden naar behoud van deze boom. Graafwerkzaamheden dienen op geruime afstand plaats te vinden. Voorgesteld wordt rondom de boom een ruim kavel te tekenen en bebouwing hierop af te stemmen. Wanneer uit een door de initiatiefnemer uit te voeren bomeninventarisatie blijkt dat behoud van deze boom niet haalbaar is, wordt nader overleg gevoerd over compensatie van deze boom binnen het plangebied'.

De boom, een zilveresdoorn, is in februari 2013 voor de laatste keer geschouwd door de gemeente. Geoordeeld is dat de boom geen fraai exemplaar meer is, de stam splitst al snel in meerdere doorgaande scheuten.

Bovendien zijn de takaanhechtingen zwak, wat een potentieel risico is voor het uitbreken van zware takken.

Daarnaast is de boom mogelijk niet helemaal gezond: op de stam en in de kroon is namelijk veel jong schot aanwezig, dit is de reactie op overmatige snoei of een reactie op (ondergrondse) problemen. Verder zijn veel toppen van de kroon ingenomen, dit is mogelijk het gevolg van stormschade of snoei ten gevolge van het afsterven van de uiteinden van de takken. Dat zou ook weer wijzen op ondergrondse problemen. De groendeskundige van de gemeente heeft geoordeeld dat de boom zeker niet blakend gezond is en bovendien een slecht gevormd gestel heeft. Daarom hoeft niet sterk ingezet te worden op behoud van deze boom.

De uitkomsten van de bomenschouw bevestigen dat de inspanningsverplichting om de boom te behouden, zoals opgenomen in de gemeentelijke randvoorwaarden en in de overeenkomst met ontwikkelaars, voldoende is. Er bestaat geen noodzaak tot bescherming en behoud van deze boom door middel van een aanlegstelsel of een (dubbel)bestemming voor groen en natuur.

Wij adviseren dit onderdeel van de zienswijze niet gegrond te verklaren en onderhavig bestemmingsplan niet aan te passen.

6.3e. Parkeren: De doorwerking van de Nota Parkeernormen d.d. December 2006 is in onderhavig ontwerp bestemmingsplan niet gewaarborgd. Reclamant verzoekt de regels hierop aan te passen.

Antwoord:

De gemeente Veghel heeft de parkeernormen vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen' d.d. 24 oktober 2006. De parkeernormen zijn juridisch verankerd in de gemeentelijke bouwverordening. De bouwverordening is naast het bestemmingsplan onderdeel van het toetsingskader voor een omgevingsvergunning. In het kader van de planvorming voor de herinrichting van het ziekenhuisterrein zijn bovendien afspraken gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaars over het aantal te realiseren parkeerplaatsen (bovengronds, ondergronds). Daarbij hebben de gemeentelijke parkeernormen als uitgangspunt gediend. Wij zijn van mening dat de verankering van de parkeernormen op deze manier voldoende gewaarborgd is. Wij adviseren het bestemmingsplan op dit onderdeel niet aan te passen en de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

6.3f. Bouwregels: reclamant stelt dat artikel 6.2.2 onder b sub a en artikel 6.2.3 onder a sub b strijdig zijn met elkaar. Op grond van het eerstgenoemde voorschrift moet een bijbehorend bouwwerk - aan de zijde van de oprit voor een auto - zijn gelegen op minimaal 5 meter van de voorste bouwvlakgrens en daar waar geen oprit is gelegen, zijn gelegen op een afstand van minimaal 3 meter. Op grond van het laatst genoemde voorschrift mogen bijbehorende bouwwerken de voorste bouwvlakgrens juist met maximaal 3 meter overschrijden.

Antwoord:

Artikel 6.2.2 sub b regelt bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak. Artikel 6.2.3 regelt bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding tuin. Afhankelijk van de vergunningaanvraag, zal de bebouwing gesitueerd zijn in een bouwvlak of in een aanduiding tuin, nooit in beiden. Er kan dus geen sprake zijn van strijdigheid van beide regels.



Gemeente Veghel

6.3g. Bouwregels; in artikel 6.2.2 onder b sub b, lid 1 is bepaald dat erkers mogen worden gesitueerd in de zijgevel mits de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 meter bedraagt. Reclamant wijst in dit kader op artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek, waarin is bepaald dat vensters of andere muuropeningen niet binnen een afstand van 2 meter van de grenslijn van het erf mogen worden geplaatst, voor zover deze vensters uitzicht geven op het naburig erf. In artikel 5:51 van het Burgerlijk Wetboek is vervolgens bepaald dat in muren binnen een afstand van 2 meter van de perceelsgrens wel lichtopeningen mogen worden gemaakt, mits zij van vaststaande en ondoorzichtige vensters worden voorzien. Reclamant vraagt zich af of het wenselijk is in een bestemmingsplan bouwvoorschriften op te nemen in strijd met deze wettelijke bepaling.

Antwoord:

Wanneer er sprake is van een dergelijke vergunningaanvraag voor een bouwwerk binnen 2 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrens, zal deze aanvraag naast de toetsing aan het bouwbesluit en onderhavig bestemmingsplan tevens getoetst worden aan de privacybepalingen in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens biedt het Burgerlijk Wetboek nog een mogelijkheid om als burens aan elkaar toestemming te verlenen voor het maken van lichtopeningen dicht bij de zijdelingse perceelsgrenzen.

De wetgeving biedt dus voldoende waarborgen voor de privacy van burens in geval van een eventuele vergunningaanvraag die getoetst wordt aan onderhavige bestemmingsplanbepalingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op deze onderdelen niet aan te passen.

6.4 Poelmann Van den Broek advocaten, namens bouwbedrijf L. van de Ven B.V., de heer S. van de Ven en de kerkelijke rechtspersoon De Nederlandse Provincie van de Congregatie der zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der H. Moeder Gods

Reclamant dient een zienswijze in namens bouwbedrijf L. van de Ven B.V. (eigenaar van het perceel aan de Gasthuisstraat 2 en 2A te Veghel), de heer S. van de Ven (eigenaar van het noordelijke gedeelte van de kloostertuin) en de kerkelijke rechtspersoon De Nederlandse Provincie van de Congregatie der zusters Franciscanessen van de Onbevleete Ontvangenis der H. Moeder Gods (eigenaar van het zuidelijk gedeelte van de kloostertuin).

6.4a. Strijd met gemeentelijk beleid; Reclamant stelt dat onderhavig ontwerp bestemmingsplan in strijd is met gemeentelijk beleid, vastgelegd in het Masterplan Veghel Centrum 2030, ontwerp Structuurvisie Veghel en het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wijkt op de volgende onderdelen af van het beleid:

- Forse bouwvlakken binnen de bestemming Maatschappelijk. Er geldt weliswaar een bebouwingspercentage van 75%, maar visueel lijkt het 100% aangezien de onbebouwde ruimte aan de binnenzijde gerealiseerd zal worden.

- De onbebouwde delen binnen bestemming Maatschappelijk kunnen volledig verhard worden. Er is geen garantie dat er groen wordt aangelegd binnen deze bestemming. De resterende groenbestemming voldoet geenszins aan het beleidsuitgangspunt van 'scherven in het groen'.

Reclamant stelt voor de bouwvlakken in bestemming Maatschappelijk aan te passen aan de oppervlakten van het zorggebouw, dit is 1.800 m² zoals genoemd in toelichting bladzijde 11, en de resterende gronden te bestemmen als groen.

Tenslotte merkt reclamant op dat het plangebied in de ontwerp Structuurvisie Veghel ten onrechte opgenomen is als woningbouwlocatie, zijnde in ontwikkeling of waarvoor een vastgesteld bestemmingsplan geldt. Gelet op onderhavige bestemmingsplanprocedure is van beiden geen sprake.



Gemeente Veghel

Antwoord:

De locatie Bernhoven heeft volgens vigerend bestemmingsplan 'Vijverwijk - Burg. De Kuijperlaan' de bestemming 'Maatschappelijk' met een bebouwingspercentage van 75% en een maximale bouwhoogte van 15 meter. In onderhavig bestemmingsplan wordt de vigerende maatschappelijke bestemming uitgebreid met de bestemming 'Wonen'. De toekomstige zorgvoorzieningen zijn dus al toegestaan en vergunbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan.

De bouwvlakken binnen de nieuwe bestemming Maatschappelijk zijn afgestemd op de Structuurvisie Veghel en het Masterplan Veghel-Centrum 2030 en de hierin opgenomen gewenste stedenbouwkundige structuur en zichtlijnen naar de kloostertuin en Moedersgat. Er is sprake van twee bouwvlakken en een open ruimte hiertussen. Op deze manier kan er in de toekomst geen groot massaal zorgcomplex, zoals het huidige ziekenhuisgebouw, teruggebouwd worden. Het bebouwingspercentage van 75% geeft de initiatiefnemers enigszins vrijheid om een bouwplan te ontwikkelen waarbij ruimte is voor schuiven met bouwmassa's. De open ruimte tussen de twee bouwvlakken zal grotendeels verhard worden ten behoeve van de afwikkeling van alle verkeersbewegingen. Er zijn mogelijkheden opgenomen voor de aanleg van tuinen en groenvoorzieningen in deze onbebouwde ruimte, maar er bestaat ruimtelijk geen noodzaak hiertoe. De schil rondom de maatschappelijke bestemming is belangrijk voor een goede overgang naar en aansluiting op de directe omgeving. Deze ruimte dient onbebouwd te zijn met groen- en watervoorzieningen en is daarom bestemd als 'Groen'.

Wij zijn het daarom niet eens met de stellingname van reclamant dat er sprake is van strijdigheid met het Masterplan Veghel-Centrum en de Structuurvisie Veghel. Wij adviseren daarom het voorstel tot aanpassing van de bouwvlakken niet over te nemen en het bestemmingsplan op dit onderdeel niet aan te passen.

In de ambtelijke wijziging 7.1. van deze notitie is aangegeven dat de Structuurvisie Veghel toegevoegd wordt aan de plantoelichting. In de Structuurvisie Veghel worden ruimtelijke ontwikkelingen in/roundom de kern Veghel verdeeld in twee soorten, namelijk woningbouwlocaties (ontwikkeling vóór 2030 is vrijwel zeker, bijvoorbeeld omdat al met de bouw begonnen is of omdat sprake is van een vastgesteld bestemmingsplan) en 'strategische ontwikkellocaties' (locaties waar woningbouw kan plaatsvinden, maar de exacte invulling, fasering en bijvoorbeeld de gewenste woningtypen zijn nog niet vastgelegd). Voor de locatie Bernhoven is een exploitatieovereenkomst getekend met initiatiefnemers en onderhavige bestemmingsplanprocedure is opgestart. Deze feiten maken dat gekozen is voor de aanduiding 'woningbouwlocatie' in de Structuurvisie Veghel.

6.4b. Parkeren. Reclamant betwist de stelling op pagina 63 van de plantoelichting, waar gesteld wordt dat de parkeerbatans geen parkeerknelpunt oplevert, op de volgende punten:

- Uitgegaan wordt van 98 bejaardenwoningen, terwijl het bestemmingsplan 62 zorgwoningen en 36 zorgeenheden toelaat, voor de gehanteerde parkeernorm maakt dit punt echter geen verschil;
- Het aantal van 37 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel voor PDC Bernhoven is niet onderbouwd;
- De bezettingsgraad van 60% voor personeel en bewoners mag geen uitgangspunt zijn. Bewoners zullen slecht ter been zijn en veel thuis zijn. Behandelars zijn juist overdag aanwezig, het CROW geeft dan aan dat een bezettingsgraad van 100% geldt.
- Onderhavig bestemmingsplan geeft bouw mogelijkheden voor 10.800 m² maatschappelijke voorzieningen (3.600 m² bouwvlak, 75% bebouwingspercentage en vier bouwlagen). Voor zorgwoningen is circa 6.860 m² nodig (circa 70 m² per zorgeenheid en 98 wooneenheden), dus resteert 4.000 m² voor andere maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de gestelde parkeernormen zijn meer dan 37 parkeerplaatsen noodzakelijk.
- In onderhavig bestemmingsplan wordt niet onderkend dat meer mogelijk wordt gemaakt dan het bouwplan van



Gemeente Veghel

ontwikkelaars. Bouwplan bevat 47 woningen terwijl bestemmingsplan 50 woningen mogelijk maakt. In het bouwplan is een onderverdeling naar woning typologieën gemaakt, terwijl het bestemmingsplan ook ruimte biedt voor alleen vrijstaande woningen, en dus hogere parkeernormen. Reclamanten stellen dat bij een maximale invulling van onderhavig bestemmingsplan geen onderbouwing wordt gegeven dat voldaan wordt aan de gestelde parkeernormen.

Reclamanten stellen voor de bouwvlakken in bestemming Maatschappelijk te verkleinen en de bouwhoogten te beperken naar 11 meter (3 bouwlagen).

Het bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader voor toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Hierbij wordt een indicatie gegeven van de verwachte parkeerbalans. De basis voor deze parkeerbalans is een stedenbouwkundig ontwerp met een voorlopig programma van 36 intramurale zorgeenheden, 62 zorgwoningen, 35 vrije sectorwoningen (vrijstaand/twee-onder-een-kap), 12 aangebouwde woningen en circa 1.400 m² maatschappelijke functies. Daarnaast is in de overeenkomst met ontwikkelaars vastgelegd dat het aantal van 47 vrije sectorwoningen in het stedenbouwkundig ontwerp uitgebreid mag worden naar maximaal 50 in geval van bijzondere situaties. Deze aantallen zijn tevens de maximaal aantallen, op basis waarvan geoordeeld is dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wanneer daadwerkelijk sprake is van een vergunningaanvraag, wordt het definitief bouwprogramma getoetst aan de dan geldende parkeernormen, vastgelegd in de Bouwverordening. Op dat moment moet blijken dat er voldoende parkeerplaatsen aangelegd (kunnen) worden.

In paragraaf 10.2 van de plantoelichting is een tabel opgenomen met de huidige parkeernormen. De norm voor zorgwoningen is 0.6 pp/eenheid en de norm voor zorgeenheid binnen een verzorgingshuis is 0.5 pp/eenheid. In het stedenbouwkundig plan zijn 62 zorgwoningen opgenomen en 36 intramurale zorgeenheden. Beide functies zullen ieder in een aparte rij opgenomen worden, om verwarring te voorkomen.

Ten aanzien van de bezettingsgraad kent de Nota Parkeernormen een tabel waarmee dubbelbezetting van parkeerplaatsen berekend kan worden. Hierbij wordt voor woningen 's middags een bezetting van de parkeerplaatsen van 60% gehanteerd. Voor de medische functie is dit een bezetting van 100%. Met deze berekening kan het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen berekend worden, zonder een te grote overcapaciteit te realiseren. Zoals hierboven aangegeven zal uiteindelijk de bouwaanvraag of -aanvragen bepalen hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

Voor het Poliklinisch Diagnostisch Centrum (PDC) geldt een parkeernorm voor polikliniek (arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut) van 1,5 parkeerplaats per behandelkamer met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk. Het gestelde aantal van 37 parkeerplaatsen in de parkeerbalans is gebaseerd op 23 - 24 behandelkamers, de hoeveelheid behandelkamers is volgens de parkeernormen in deze leidend. Ook voor dit onderdeel geldt dat uiteindelijk de bouwaanvraag of -aanvragen bepalen hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd moeten worden.

Op grond van bovenstaande concluderen wij dat het onderdeel parkeren geen aanleiding geeft om de bouwregels aan te passen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit onderdeel niet aan te passen en de zienswijze op dit onderdeel ongegrond te verklaren.

6.4c. Woningbehoefte: reclamanten vragen om een nadere onderbouw van de (regionale) behoefte aan deze woningen en een maatschappelijke voorziening van circa 11.000 m² (2.700 m² per bouwlaag en 4 bouwlagen).

Antwoord:

De onderbouwing van de woonfunctie is opgenomen in hoofdstuk 9 van de plantoelichting. In deze paragraaf



Gemeente Veghel

wordt uitgebreid ingegaan op de volkshuisvestelijke aspecten van onderhavige planontwikkeling en een toetsing aan de beleidskaders zoals vastgelegd in de Woonvisie 2012-2015 en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Wij zijn van mening dat deze onderbouwing voldoende is en het bestemmingsplan op dit onderdeel geen aanvulling nodig heeft.

In de Structuurvisie Veghel wordt nader ingegaan op de maatschappelijke ontwikkelingen ten aanzien van de bevolkingsprognoses en de behoefte aan zorg en wonen. Gesteld wordt dat: *'Met het toenemen van de vergrijzing neemt ook de behoefte aan ouderenzorg toe. Zodanig zelfs, dat die onmogelijk met alleen overheidsmiddelen te financieren is. Mantelzorg door familie, vrienden en buren wordt belangrijker, evenals de noodzaak voor oudere huishoudens om zelf zorg te arrangeren en te financieren. Er ontstaat een groeiende markt voor persoonlijke dienstverlening, die al dan niet collectief door particulieren zelf wordt ingekocht. De behoefte aan woonzorgzones zal toenemen. De omgeving van bestaande zorgcentra (bijvoorbeeld de Watersteeg, Bernhoven en het Atrium (Veghel) en Simeonshof (Erp) zijn daar logische ankerpunten voor. Toenemende onzekerheid over de financiering van (ouderen) zorg zal ertoe leiden, dat de ontwikkeling van woonzorg steeds meer vraaggestuurd wordt. Teruglopende overheidsmiddelen zullen in hun algemeenheid overigens leiden tot een groter beroep op de markt en private initiatieven van individuen. De rol van de gemeente verschuift daardoor veel meer in de richting van het faciliteren van private initiatieven en het voeren van de procesregie bij complexe projecten'*. In ambtelijke wijziging 7.1. van deze notitie wordt voorgesteld de structuurvisie Veghel toe te voegen aan onderhavig bestemmingsplan. Hiermee wordt tevens een onderbouwing gegeven ten aanzien van de maatschappelijke behoefte aan de functies wonen en zorg in onderhavig bestemmingsplan.

6.4d. Woon- en leefklimaat. *De woningen in de bestemming 'Woongebied' grenzen aan de achtertuinen van de woningen aan Gasthuisstraat waardoor privacy, bezonning en uitzicht van deze percelen worden belemmerd. Ten aanzien van de toekomstige maatschappelijke bebouwing stelt reclamant voor deze verder van de kloostertuin af te plaatsen zodat het karakter van de kloostertuin en de privacy in de achtertuin van reclamant minder aangetast wordt.*

Antwoord

In de plantoelichting wordt een onderbouwing gegeven van een goed woon- en leefklimaat van de voorgestelde planontwikkeling in relatie tot de directe omgeving. Wanneer reclamanten van mening zijn schade te lijden als gevolg van onderhavige planontwikkeling, biedt afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening mogelijkheden om een tegemoetkoming te vragen in deze schade. Na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan kan een dergelijk verzoek om planschade ingediend worden bij het college van B&W.

6.4e. Economische uitvoerbaarheid; *reclamant stelt dat het verhalen van kosten bij de ontwikkelaars middels een anterieure overeenkomst nog niet betekent dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De vraag is namelijk ook of ontwikkelaars daadwerkelijk binnen 10 jaar gaan realiseren. Gelet op de verkoopbaarheid van projecten in Veghel en het feit dat er geen onderbouwing bestaat voor de behoefte aan deze woningen en maatschappelijke voorzieningen twijfelen reclamanten aan realisatie van de bouwplannen.*

Antwoord:

De anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaars toont aan dat onderhavig bestemmingsplan financiële haalbaar is. Hierover kan geen discussie bestaan.

In de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars is echter geen clause opgenomen ten aanzien van een bouwplicht of realisatie termijn. De vraag of en wanneer ontwikkelaars daadwerkelijk zullen starten met de bouwwerkzaamheden is van veel factoren afhankelijk en daarom op dit moment niet te beantwoorden. In de laatste raadsinformatiebijeenkomst van 2 september jl. heeft BrabantZorg aangegeven dat de aanvraag



Gemeente Veghel

omgevingsvergunning voor het zorgcomplex direct na inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan voorbereid gaat worden. Realisatie van de vrije sectorwoningen hangt vooral af van ontwikkelingen in de woningmarkt en is op dit moment nog onduidelijk. De gemeente heeft op dit moment geen reden om te twijfelen aan de realisatie van de 50 vrije sectorwoningen binnen het plangebied in de komende 10 jaar.

6.4f. Aspect Water: Reclamanten bestrijden de stelling in de plantoelichting dat de planontwikkeling leidt tot een afname van het verhard oppervlak, waardoor geen opgave bestaat voor waterberging of infiltratie binnen het plangebied. Het verminderen van verhard oppervlak leidt in dit geval juist tot een wateropgave, namelijk 15 mm per m² verhard oppervlak bergen of infiltreren, terwijl het water in de huidige situatie wordt afgevoerd in plaats van geïnfilteerd.

Reclamant stelt dat infiltratie of berging niet haalbaar is aangezien het waterpeil in de kloostertuin en de grachten nu al te hoog is, mede veroorzaakt door project Centre Veghel, waardoor schade ontstaat. Bijgevoegd zijn een aantal foto's ter illustratie. Uit de plantoelichting blijkt niet dat de voorgestane infiltratie (door aanleg van infiltratiekratten en infiltratiesleuven onder de kratten of via aanleg van wadi's) in overeenstemming is met het beleid. Waterschap is op de hoogte van deze situatie. Reclamanten pleiten voor een oplossing door afvoer van hemelwater in plaats van infiltratie.

Antwoord

De Watertoets is gebaseerd op het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zoals vastgelegd in het gemeentelijk waterbeheer en het waterbeleid van Rijk, provincie en Waterschap Aa en Maas. In paragraaf 6.2 van de plantoelichting, onderdeel Watertoets, wordt terecht gesteld dat bij een afname van het verhard oppervlak in principe geen opgave bestaat voor waterberging of infiltratie binnen het plangebied. Echter in geval van grote nieuwe ontwikkelingen hebben gemeente Veghel en Waterschap Aa en Maas afgesproken dat toch 15 mm per vierkante meter verhard oppervlak geborgen en/of geïnfilteerd moet worden, ook al is er sprake van een afname van verhard oppervlak. Aangezien de herontwikkeling van de locatie Bernhoven aan te merken is als een grote planontwikkeling, zijn deze afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars.

In het bijlagenboek, onderdeel 8, is opgenomen het rapport 'Watertoets herontwikkeling Ziekenhuisterrein Bernhoven' versie 01 d.d. 31-01-2013 uitgevoerd door Aveco de Bondt. In onderdeel 5.1.2 van dit rapport wordt gesteld dat het volume waterberging 197 m³ bedraagt. Na beoordeling van dit rapport door de gemeente is gebleken dat het volume waterberging echter 297 m³ bedraagt (19.800 m² verhard oppervlak x 15 mm berging/m²). Voorgesteld wordt het rapport op dit onderdeel aan te passen en een nieuwe versie van het rapport op te nemen in het bijlagenboek van dit bestemmingsplan.

De conclusie van de Watertoets is dat de bergingsopgave gerealiseerd kan worden door middel van infiltratiekratten en -sleuven. Reclamanten stellen dat infiltratie en/of berging binnen het plangebied niet haalbaar is aangezien het waterpeil in de naastgelegen kloostertuin nu al te hoog is.

De gemeente is bekend met de grondwaterproblematiek in de kloostertuin en de omliggende gracht en neemt dit probleem zeer serieus. Reeds in 2012 heeft de gemeente Veghel opdracht verstrekt voor het ontwerpen van een hemelwater (afvoer-)systeem voor het grachtenstelsel om wateroverlast te voorkomen, rekening houdend met de toekomstige ontwikkelingen locatie ziekenhuis Bernhoven en een afvoer via Moedersgat naar de Aa. Het rapport 'Onderzoek afvoer Grachtenstelsel' is opgesteld door Oranjewoud d.d. 11-09-2012.

Het college kan alsnog besluiten over te gaan tot uitvoering van deze afvoervoorziening. Hierover dient echter separate besluitvorming door het college plaats te vinden. Bovendien is in dit proces belangrijk dat alle betrokken partijen haar eigen verantwoordelijkheid nemen en een financiële bijdrage leveren in de realisatie van



Gemeente Veghel

deze afvoervoorziening. In overleg met reclamanten en ontwikkelaars zijn inmiddels de volgende acties ondernomen:

- Reclamanten hebben bij brief van 13 augustus 2013 de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex Centre Veghel aangeschreven uit hoofde van de tussen die partijen geldende akte tot vestiging van een erfdienstbaarheid voor de afvoer van oppervlaktewater op de gracht. Verzocht is om nakoming van afspraken en de noodzaak tot het treffen van maatregelen ter voorkoming van de hoge grondwaterstand.
- Op 7 augustus 2013 is de Watertoets van onderhavig bestemmingsplan ambtelijk besproken met Waterschap Aa en Maas. Vanwege de relatief hoge grondwaterstanden en de geringe infiltratiecapaciteit is overeenstemming bereikt om al het regenwater (15 mm/m^2 + de rest) in te zamelen en af te voeren en te bergen in de nabijgelegen vijver Moeders Gat. Het Waterschap heeft geen reactie gegeven in het kader van vooroverleg.
- Op 21 augustus 2013 heeft een gesprek plaatsgevonden met reclamanten en de Vereniging van Eigenaren (VvE) van project Centre Veghel over de te nemen acties ter vermindering van de wateroverlast in de kloostertuin. Van dit overleg is een verslag gemaakt.
- Wanneer uitgangspunt voor de Watertoets verandert van infiltreren/bergen naar afvoeren, verandert ook de investeringsopgave voor ontwikkelaars. Bespaard wordt op de aanleg van infiltratiekratten en -sleuven, er hoeft slechts een gescheiden stelsel aangelegd te worden tot de nieuw te realiseren afvoervoorziening. Ontwikkelaars hebben de intentie uitgesproken om een substantiële financiële bijdrage te leveren aan de realisatie van deze afvoervoorziening.

De zienswijze van reclamanten op dit onderdeel dient dus gegrond verklaard te worden. De keuze voor infiltratie en bergen van oppervlaktewater binnen onderhavig plangebied brengt te veel risico's met zich mee voor problemen met het grondwaterpeil in de omgeving van het plangebied in de toekomst. In de Watertoets dient als uitgangspunt genomen te worden het afvoeren van oppervlaktewater via een afvoervoorziening naar Moeders Gat en de Aa. Voorgesteld wordt de Watertoets, bijlage 8 uit het bijlagenboek, op dit onderdeel aan te passen, een nieuwe versie op te nemen in het bijlagenboek van dit bestemmingsplan en de plantoelichting, hoofdstuk 6.2 hierop aan te passen.

Tevens adviseren wij het college in principe in te stemmen met een trekkersrol in de realisatie van de afvoervoorziening van kloostertuin naar Moeders Gat en de Aa en hierover in overleg te treden met betrokken partijen over de financiële bijdragen. In een separate adviesnota zal het college gevraagd worden in te stemmen met opdrachtverlening voor een dergelijke afvoervoorziening en de verdeling van de kosten tussen alle betrokken partijen.

6.4g. Bestemming Groen: Reclamant verzoekt ondergeschikte paden toe te staan binnen de groenbestemming. Raden hiervoor is de noodzaak het groen te onderhouden. Daarnaast heeft reclamant een poort naar de achterkant van zijn tuin, die juridisch is toegestaan, en die gebruikt wordt voor onderhoud van de tuin. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontsluiting niet langer mogelijk.

Antwoord

In artikel 3 van de regels is de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van paden binnen de groenbestemming. Reclamant stelt dat de poort juridisch is toegestaan, dus aangenomen mag worden dat hierover afspraken zijn gemaakt tussen reclamanten en Ziekenhuis Bernhoven, als eigenaar van het plangebied. Wanneer de huidige eigenaar de gronden verkoopt aan BrabantZorg, zullen partijen onderling moeten bepalen hoe de afspraken over deze poort voortgezet zullen worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het bestaan en gebruik van een



Gemeente Veghel

toegangspoort in ieder geval niet onmogelijk. Geadviseerd wordt de regels voor bestemming Groen niet aan te passen.

6.4h. Leveringsakte perceel K.2004: Reclamanten wijzen op het feit dat er een leveringsakte bestaat van 24 september 1999 waarin het kadastraal perceel K.2004 is overgedragen aan Sint Josephziekenhuis. In deze akte is bepaald dat dit registergoed niet zonder instemming van verkoopster aan een derde, niet zijnde een instelling of stichting werkzaam in de gezondheidszorg, over te dragen of ten behoeve van een dergelijke derde een zakelijk recht te vestigen. Reclamanten hebben vermoeden dat in strijd met deze bepaling gehandeld dreigt te worden en wensen hierin betrokken te worden.

Antwoord:

Eventuele afspraken tussen private partijen spelen geen rol in onderhavige bestemmingsplanprocedure. Wij adviseren reclamanten contact op te nemen met de betrokken partijen met het verzoek betrokken te worden in deze afspraken.



7. Ambtelijke wijzigingen

- 7.1. **Toelichting, paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid;** toevoegen teksten ten aanzien van 'Structuurvisie Veghel' en 'Handboek openbare ruimte Centrumgebied Veghel'.
- 7.2. **Toelichting, paragraaf 4.2 Cultuurhistorische structuren;** Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie vervangen door de Cultuurhistorische Waardenkaart 2012.
- 7.3. **Toelichting, paragraaf 8.4;** PM-post voor het gasdruk regelstation te verwijderen, de toelichting zoals is opgenomen is voldoende.
- 7.4. **Toelichting, hoofdstuk 9 'Volkshuisvesting en Woningbouwplanning;** 1^o zin 'Binnen het plangebied.....woningen' vervangen door *'Binnen het plangebied worden 36 intramurale zorgplaatsen, 62 appartementen, 12 aaneengesloten woningen en 35 vrije sectorwoningen gerealiseerd. De maximale woningaantallen zijn tevens weergegeven op de verbeelding door middel van een maatvoeringsaanduiding. In de regels artikelen 6.2.1 sub b en 7.2.1 sub b is opgenomen dat het maximum aantal van 47 vrije sectorwoningen vermeerderd mag worden tot maximaal 50 woningen. Gezien de druk op het woningbouwprogramma is er geen ruimte om dit programma nog verder uit te breiden'*.
- 7.5. **Regels, artikel 4 Maatschappelijk** als volgt te wijzigen:
- Artikel 4.1 sub a; de zin 'waaronder tevens begrepen buitenschoolse opvang en kinderopvang' verwijderen. Deze functies zijn al opgenomen in de begripsbepaling van de term maatschappelijke voorzieningen in artikel 1.43 van de regels.
- 7.6. **Verbeelding;** Binnen bestemming 'Maatschappelijk' de maatvoeringaanduiding voor maximaal 36 wooneenheden te verwijderen, de aanduiding voor 62 woningen blijft behouden. De aanduiding van 36 woningen verwijst naar intramurale zorgplaatsen, deze voorziening is rechtstreeks mogelijk binnen de maatschappelijke bestemming.



8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' op de volgende onderdelen:

- Reactie 6.3c Beeldkwaliteitsplan; het concept beeldkwaliteitsplan opgenomen als bijlage 2 in het bijlagenboek als volgt te wijzigen naar definitieve versie:
 - o de referentiebeelden voor aaneengebouwde woningen binnen de eenheid beeldkwaliteit 'jaren vijftig' uit het beeldkwaliteitsplan te verwijderen.
 - o de beoordeling van het concept beeldkwaliteitsplan door de Welstandcommissie toe te voegen aan het bijlagenboek, onderdeel 2 Beeldkwaliteitsplan.
- Reactie 6.4b Parkeren; In de tabel parkeernormen in paragraaf 10.2 van de plantoelichting onderscheid maken in de parkeernorm voor zorgwoningen van 0.6 pp/eenheid en de parkeernorm voor zorgeenheid binnen een verzorgingshuis van 0.5 pp/eenheid. In het stedenbouwkundig plan zijn namelijk 62 zorgwoningen opgenomen en 36 intramurale zorgeenheden.
- Reactie 6.4f Watertoets; het rapport 'Watertoets herontwikkeling Ziekenhuisterrein Bernhoven' versie 01 d.d. 31-01-2013 uitgevoerd door Aveco de Bondt (bijlage 8 in het bijlagenboek) als volgt te wijzigen:
 - o In onderdeel 5.1.2 van dit rapport het volume waterberging van 197 m³ te wijzigen in 297 m³;
 - o Het uitgangspunt voor de Watertoets voor infiltratie en bergen van oppervlaktewater binnen onderhavig plangebied te wijzigen naar het afvoeren van oppervlaktewater via een nieuw te realiseren afvoervoorziening van gracht in de kloostertuin naar Moeders.Gat en naar de Aa.
 - o Plantoelichting, hoofdstuk 6.2 aan te passen aan de gewijzigde Watertoets;
 - o Het college besluit in principe in te stemmen met een trekkersrol in de realisatie van de afvoervoorziening van kloostertuin naar Moeders Gat en de Aa en hierover in overleg te treden met betrokken partijen over de financiële bijdragen. In een separate adviesnota zal het college gevraagd worden in te stemmen met opdrachtverlening voor een dergelijke afvoervoorziening en de verdeling van de kosten tussen alle betrokken partijen.
- Ambtelijke wijzigingen 7.1 tot en met 7.6.

Ω

Onderwerp:
Herstelbesluit regels bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven'.

Samenvatting:

Op 7 november 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door ARPA Ondernemersadvocaten namens mevrouw J. Bierens – van den Heuvel, Burg. De Kuijperlaan 20. Appellante is helaas in de loop van de beroepsprocedure overleden. De erfgenamen hebben aangegeven dat het pand in eigendom van de familie zal blijven. Daarmee is het procesbelang dat appellante had, blijven voortbestaan.

Op 1 oktober 2014 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een zogenaamde tussenuitspraak gedaan. De Afdeling acht het bestemmingsplan anders dan appellante uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Zij heeft echter een aantal redactionele onvolkomenheden in de planregels gesignaleerd. De Afdeling is van oordeel dat deze gebreken herstelbaar zijn binnen het kader van de aanhangige beroepsprocedure en heeft uw raad opgedragen de gebreken te repareren via het nemen van een nieuw besluit. Daarna zal het lopende geding worden voortgezet en zal de Afdeling een einduitspraak doen.

De redactionele tekortkomingen hebben betrekking op:

- De verhouding inzake de bouwregels die gelden voor gronden waaraan de aanduiding "erf" en "bouwvlak" zijn toegekend;
- De spreiding van het maximale aantal van 50 woningen over de twee deelgebieden in het plan;
- Het al dan niet overschrijden van de voorste perceelsgrens bij het oprichten van bijbehorende bouwwerken.

Relatie met programmabegroting en/of Collegewerkprogramma:

Het bestemmingsplan past binnen programma 8 Ruimtelijke Ordening en Wonen

Ontwerpbesluit gemeenteraad:

1. Het besluit van 7 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' te herstellen conform het voorstel van het college d.d. 28 oktober 2014.
2. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' van 7 november 2013 voor het overige onverkort te handhaven.



Veghel, 28 oktober 2014

Aan de raad,

Waarom naar de raad:

De raad is bevoegd het besluit van 7 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg.de Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' te herstellen.

Onderwerp:

Herstel van het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven'.

Aanleiding:

Op 7 november 2013 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld door ARPA Ondernemersadvocaten namens mevrouw J. Bierens – van den Heuvel, Burg. De Kuijperlaan 20. Gedurende de beroepsperiode is mevrouw Bierens-van den Heuvel overleden, maar de erfgenamen hebben aangegeven dat de woning in eigendom zal blijven van de familie. Daarmee is het procesbelang dat appellante had, blijven voortbestaan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 1 oktober 2014 een tussenuitspraak in deze beroepsprocedure gedaan. De tussenuitspraak is opgenomen in bijlage 1.

Argumenten:

In de tussenuitspraak van de Afdeling wordt uw raad opgedragen om de gebreken in het bestreden besluit te herstellen op de volgende onderdelen:

- De toegekende aanduidingen 'erf' en 'bouwvlak' aan de gronden nabij de Burg. De Kuijperlaan te wijzigen ingeval onduidelijk is welke regeling voorrang heeft;
- De regels in artikel 6 lid 6.2.1 onder b en artikel 7 lid 7.2.1 onder b te wijzigen zodat de bouw van maximaal 3 extra wooneenheden mogelijk wordt gemaakt;
- De regels in artikel 6 lid 6.2.3 onder a, aanhef en sub b voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de afdeling 'tuin' te wijzigen zodat deze aansluiten op de regels in artikel 6.2.2 onder b sub a

In bijlage 2 is het voorstel opgenomen tot herstel van de regels in het vastgesteld bestemmingsplan. Met gele arcering zijn de voorgestelde wijzingen opgenomen. De oude regels die komen te vervallen zijn geel gearceerd en doorgestreept.

Samengevat komt het herstel van de regels neer op het volgende:

Artikel 6.2.1 sub b en artikel 7.2.1 sub b

In de anterieure overeenkomst met ontwikkelaars is in artikel 3.6. vastgelegd dat het afgesproken aantal woningen mag dalen of met maximaal 5% mag toenemen. Gelet op het aantal van 47 woningen is de toename dus maximaal 3 woningen tot een totaal aantal van 50 woningen. De Afdeling heeft geoordeeld dat de regel niet zorgvuldig is voorbereid en daarom hersteld moet worden.

Artikel 6.2.2 onder a sub c en artikel 7.2.2 sub b

Regels vervallen wegens strijdigheid met artikel 6.2.1 en 7.2.1

Artikel 6.2.2 onder a sub e en artikel 11.3 sub g

Het voorbehoud ten aanzien van de volwaardige parkeerplaatsen is voor de leesbaarheid verplaatst naar sub j. Bovendien is het niet in stand houden van de parkeerplaatsen toegevoegd aan het strijdig gebruik in artikel 11.3 sub g.

Artikel 6.2.2 onder b sub a1 en artikel 6.2.3 onder a sub a1 en artikel 6.2.4 onder a sub a2

De term bouwvlakgrens is vervangen door bouwperceelsgrens

Artikel 6.2.3 onder a sub b1 en b2

De term voorste perceelsgrens is bedoeld de voorste bouwperceelsgrens.

Kanttekeningen:

Geen. De afdeling heeft toepassing gegeven aan artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht. Dit houdt in dat de Afdeling van mening is dat belangen van derden door dit herstelbesluit niet onevenredig worden geschaad. Daarnaast mag redelijkerwijs worden aangenomen dat dit besluit aan de opdracht van de Afdeling tegemoet komt.

Communicatie:

Dit aanvullend besluit zal aan appellant en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden toegezonden.

Burgerparticipatie:

Aangezien sprake is van een herstelbesluit, zonder dat er een wijziging van het oorspronkelijk raadsbesluit plaatsvindt, is burgerparticipatie in dit geval niet aan de orde.

Financiële toelichting:

Aan dit besluit zijn in principe geen financiële gevolgen verbonden. Wel is het reguliere procesrisico van toepassing.

Relatie met fusiepartners Sint-Oedenrode en Schijndel:

Dit herstelbesluit heeft geen relatie met ontwikkelingen binnen de gemeente St. Oedenrode of Schijndel.

Planning:

De Afdeling heeft uw raad opgedragen om binnen 26 weken na de uitspraak van 1 oktober 2014 (dus vóór 1 april 2015) de gebreken in de regels van het bestemmingsplan te herstellen. Na de bestuurlijke correcties moet het geschil volledig kunnen worden afgedaan in de einduitspraak die de Raad van State zal geven.

Rechtsbescherming:

Uw besluit dient medegedeeld te worden aan de Afdeling. Tevens dient het raadsbesluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te worden gemaakt. Dat is niet om beroep tegen het aanpassingsbesluit mogelijk te maken maar om derden de gelegenheid te bieden aan de Raad van State te vragen als partij aan het geding te mogen deelnemen.

Monitoring en evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. De tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 oktober 2014, nummer 201401905/1/R6
2. Voorstel tot herstel van de regels in bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven'

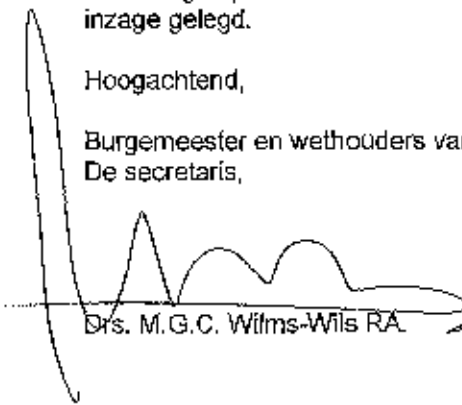
De overige op dit voorstel betrekking hebbende bescheiden zijn op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage gelegd.

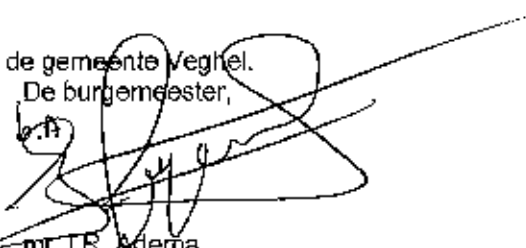
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Veghel.

De secretaris,

De burgemeester,


Drs. M.G.C. Wilms-Wils RA


Mr. J.R. Adema.



De raad van de gemeente Veghel,

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 28 oktober 2014;

gelet op artikel 8.51 van de Algemene wet bestuursrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit gemeenteraad:

1. Het besluit van 7 november 2013 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' te herstellen conform het voorstel van het college d.d. 28 oktober 2014.
2. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan 'Vijverwijk – Burg. De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' van 7 november 2013 voor het overige onverkort te handhaven

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 4 december 2014.

De raad voornoemd

De griffier,

dr. W. Oosten

De voorzitter,

mr. I.R. Adema.

Vijverwijk-Burgemeester De Kuijperlaan, herziening
locatie Bernhoven

Inhoudsopgave

Regels	2
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Groen	15
Artikel 4 Maatschappelijk	16
Artikel 5 Verkeer	18
Artikel 6 Wonen	19
Artikel 7 Woongebied	25
Artikel 8 Waarde - Archeologie	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	30
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 10 Algemene bouwregels	31
Artikel 11 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 13 Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 14 Overige regels	36
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	37
Artikel 15 Overgangsrecht	37
Artikel 16 Slotregel	38

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Vijverwijk-Burgemeester De Kuijperlaan, herziening locatie Bernhoven' met identificatienummer NL.IMRO.0860.VE01aa010000BP2013-VG02 van de gemeente Veghel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

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

1.6 afvalcontainer

een container voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer;

1.7 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bebouwingspercentage

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

1.10 bedrijf aan huis

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

1.11 begane grondvloer

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

1.12 beroep aan huis

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

1.13 bestaande bebouwing

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk, met een dak, daaronder begrepen:

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

- carport: een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk ten behoeve van de stalling van (motor)voertuigen, bestaande uit een gesloten dakconstructie, ondersteund door palen of kolommen; de wanden van de bebouwing waartegen wordt aangebouwd kunnen als ondersteuningsconstructie fungeren;
- overkapping: een bouwwerk bestaande uit een gesloten dakconstructie, zonder eigen wanden of met maximaal 1 eigen wand, dat aan tenminste een deel van één zijde een gesloten wand kent.

1.17 bouwen

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

1.18 bouwlaag

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

1.19 bouwperceel

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

1.20 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

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

1.21 bouwvlak

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

1.22 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect in of op de aarde;

1.24 carport

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

1.25 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel

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

1.27 detailhandel

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

1.28 dienstverlening

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

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 entree

een bouwwerk ten behoeve van de toegang tot een gebouw;

1.31 erf

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

1.32 erker

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

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie

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

1.34 escortbedrijf

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

1.35 gebouw

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

1.36 hoekperceel

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

1.37 hoekwoning

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

1.38 hoofdgebouw

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

1.39 horeca

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

horeca, categorie 1 "lichte horeca"

Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar/cafetaria;
- shoarma/grillroom;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice).

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

1d. Horecabedrijven met overnachtingsmogelijkheden:

- hotel.

horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

Horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

horeca, categorie 3 "zware horeca"

Horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.40 kantine

een verblijfslokaal als ondergeschikt onderdeel van een gebouw waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en verstrekt;

1.41 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.42 kantoor-/praktijkruimte

een beroeps of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis verbonden) beroepen zoals administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee gelijk te stellen beroepen of bedrijven, uitgezonderd prostitutie, die door hun beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.43 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder tevens begrepen buitenschoolse opvang en kinderdagopvang;

1.44 mantelzorg

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

1.45 mindervalide

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

1.46 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m² boven peil is gelegen;

1.47 ondergeschikt bouwdeel

een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak (zie artikel 10.1);

1.48 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m² onder peil;

1.49 ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

1.50 overlig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde;

1.51 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de aarde, en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.52 parkeergelegenheid/parkeervoorzieningen

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

1.53 parkeren

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

1.54 patlowoning

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnenhof, gevormd door de zijmuren van naburige dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige gebouwen;

1.55 peil

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

1.56 perceel

kadastraal perceel;

1.57 pergola

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

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

1.58 prostitutie

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

1.59 seksinrichting

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

1.60 seksuele dienstverlening

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

1.61 straatmeubilair

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals, verkeerstekens, wegbekeringen, bewegwijzeringen, verlichting, halte-aanduidingen, parkeer-regulerende constructies, brandkranen informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, speelvoorzieningen, telefooncellen enabri's;

1.62 twee- aaneen gebouwde woning

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

1.63 tuin

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

1.64 voorste bouwvlakgrens

De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg, voor zover sprake is van een voorste bouwperceelsgrens.

1.65 voorziening van algemeen nut

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

1.66 vrijstaande woning

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens staan;

1.67 weg

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

1.68 werk

grondwerk, wegenbouwkundig werk, waterbouwkundig werk of bouwwerk;

1.69 werken

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

1.70 wet/wettelijke regelingen

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

1.71 woning

een complex van ruimten die dient voor de huisvesting van:

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

1.72 zolder

bovenste verdieping onder het dak van een gebouw voor zover de hoogte van de borstwering ter plaatse van de omtrekturen minder dan 80 cm boven de vloer is gelegen en die geen zelfstandige woonruimte vormt.

1.73 zorgenheid

complex van ruimten bedoeld voor een persoon met een lichamelijke of geestelijke beperking die een intensievere vorm van zorgverlening gedurende een langere periode nodig hebben.

1.74 zorgwoning

woningen die geschikt en bedoeld zijn voor bewoners met een aantoonbare zorgbehoefte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

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

2.8 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 brutovloeroppervlak van een gebouw

gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;

2.11 oppervlak van een bouwperceel

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. gazons, bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. evenementen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m¹ bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de sociale veiligheid;
- c. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt dienstverlening alsook detailhandel, kantoren en een kantine ten dienste van het met de bestemming beoogde gebruik;
- b. (half)verdiept parkeren met bijbehorende toegangen als vermeld in 4.2.4;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is parkeren op maaiveld toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor wonen in zorgwoningen, waarbij deze woningen een relatie hebben met de zorgvoorziening binnen de bestemming;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. wegen, straten en paden;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op of in de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 (Hoofd)gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding, met dien verstande dat als peil moet worden aangehouden: de hoogte van het nieuwe aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw;
- d. het maximaal aantal zorgwoningen binnen de aanduiding 'wonen', mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- e. het maximaal aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat de zorgwoningen zoals bedoeld in sub d buiten beschouwing worden gelaten.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 1 m¹ bedragen;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorste bouwvlakgrens mag niet meer dan 2 m¹ bedragen;
- c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag niet meer dan 8 m¹ bedragen;
- d. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak mag niet meer dan 5 m¹ bedragen;
- e. de hoogte van de andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak mag niet meer dan 2,5 m¹ bedragen.

4.2.4 (Half)verdiept parkeren

Voor het bouwen of aanleggen van parkeervoorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. parkeren is uitsluitend ondergronds of gedeeltelijk ondergronds toegestaan;
- b. indien sprake is van halfverdiept parkeren, dient de parkeervoorziening overdekt te zijn;
- c. de in- en uitritten behoeven niet te worden overdekt;
- d. in geval van een half verdiepte parkeervoorzieningen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 1,75 m⁴ boven het peil van de aansluitende weg.

4.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. paden;
- c. straatmeubilair;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeren uitgesloten', geen parkeervoorzieningen zijn toegestaan;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen- en waterpartijen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. evenementen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op of in de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut zijn toegestaan;
- b. de oppervlakte mag niet meer dan 15 m² bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 3,5 m¹ bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van verlichtingsarmaturen, vlaggenmasten, kunstobjecten, bewegwijzering en bouwwerken voor de verkeersregulering mag niet meer bedragen dan 8 m¹;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m¹;
- c. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m¹.

5.3 Nadere eisen

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

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

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 3. in alle andere gevallen, 45 m²;

met de daarbij behorende:

- c. ter plaatse van de aanduiding 'tuin', tuinen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf', erven;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' gezamenlijk, vermeerderd mag worden met maximaal 3 woningen.

6.2.2 Aanduiding bouwvlak

a Hoofdgebouw

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
- c. Binnen het bouwperceel dienen ten minste 2 volwaardige parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd.
- d. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwvlakgrens te worden gebouwd;
- e. Indien op de verbeelding een gevellijn is opgenomen mogen in afwijking van het bepaalde in sub d de voorgevels van hoofdgebouwen in of maximaal 4 meter achter de voorste bouwvlakgrens gebouwd worden.
- f. indien bij een hoekperceel twee bouwgrenzen naar de gronden met de aanduiding 'tuin' dan wel naar de weg zijn getoerd, dan dient de voorgevel te worden gebouwd in de bouwvlakgrens, welke zoveel mogelijk een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging ten opzichte van de voorgevels van de bestaande hoofdgebouwen op de naastgelegen percelen heeft;
- g. als hoogte van het hoofdgebouw gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan beide zijden minimaal 3 m¹ te bedragen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen.

b Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt; daar waar géén oprit is gelegen dient de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwperceelsgrens evenwijdig aan de weg, 3 m¹ te bedragen;
 - 2. bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak uitsluitend aan één zijde van de woning gerealiseerd mogen worden;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde een erker worden gebouwd mits:
 - 1. de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 - 2. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 - 3. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a onder (2) mag aan de onbebouwde zijde tot in de zijdelingse perceelsgrens een carport worden gebouwd mits de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde zijde een open wandconstructie heeft;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen.

c Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.3 Aanduiding 'tuin'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'tuin' gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' mogen uitbouwen in de vorm van entrees en erkers worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de diepte van een entree en erker maximaal 1,5 m¹ mag bedragen, mits de afstand tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwperceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;

2. de breedte van een entree maximaal de helft van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de entree wordt gesitueerd;
 3. de breedte van een erker maximaal tweederde van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw mag bedragen, waaraan/-in de erker wordt gesitueerd;
 4. op één hoek van het hoofdgebouw een hoekerker is toegestaan, mits de diepte aan de zijgevel maximaal 1,5 m¹ en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 1 m¹ bedraagt;
 5. de goothoogte van een entree en erker maximaal de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van een entree en erker maximaal de helft van de hoogte van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw mag bedragen;
- b. de voorgevel van een bijbehorend bouwwerk alsmede een carport mag, bij vrijstaande en twee of meer aaneengebouwde woningen, de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwvlakgrens met maximaal 3 m¹ overschrijden, mits:
1. de afstand tot de voorste bouwperceelsgrens bij een bijbehorend bouwwerk minimaal 4,50 m¹ en bij een carport 2 m¹ bedraagt, en;
 2. het gedeelte van de carport dat gesitueerd is op een afstand van 4,50 m¹ of minder tot de voorste bouwperceelsgrens een open wandconstructie heeft.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.2.4 Aanduiding 'erf'

a Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot aan de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde waar een oprit voor een auto is gelegen, minimaal 5 m¹ bedraagt;
 2. daar waar géén oprit is gelegen de minimale afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de denkbeeldig doorgetrokken voorste bouwperceelsgrens 3 m¹ dient te bedragen;
- b. de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt binnen de aanduiding 'erf':

Oppervlakte binnen aanduiding 'erf'	Maximale gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken
tot 300 m ²	40 m ²
300 tot 600 m ²	70 m ²
600 m ² tot 1.000 m ²	100 m ²
1.000 m ² en groter	10% van de oppervlakte binnen aanduiding 'erf' tot een maximum van 200 m ²

met dien verstande dat de oppervlakte van een bijbehorend bouwwerk maximaal 100 m² mag bedragen en waarbij de oppervlakte van erkers, entrees en maximaal 1 carport met een oppervlakte

van maximaal 20 m², niet bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken binnen de aanduiding 'erf' wordt meegenomen;

- c. in aanvulling op het bepaalde in sub b geldt dat minimaal 20 m² ter plaatse van de aanduiding 'erf' niet bebouwd mag worden;
- d. de hoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal één bouwlaag bedragen, waarbij de goothoogte maximaal 3,5 m¹ mag bedragen dan wel, wanneer de feitelijke hoogte van de onderste bouwlaag van het hoofdgebouw hoger is, de betreffende hogere maat;
- e. de maximale bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk dient minimaal 1,5 m¹ onder de nok van het hoofdgebouw te liggen;
- f. in het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 3,5 m¹ dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. Ondergeschikte delen voor lichttoetreding mogen deze maat overschrijden, mits de 45° daklijn niet wordt overschreden.

b Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

6.3 Nadere eisen

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Oppervlakte bijbehorende bouwwerken mindervaliden

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.4 onder a sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot met maximaal 80 m² ten behoeve van mindervaliden. Hierbij dient artikel 6.2.4 in acht te worden genomen. Alvorens de vergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in omtrent de (medische) noodzaak bij een deskundige.

6.4.2 Voorwaarden

De onder 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

6.4.3 Open hekwerken voor de voorste bouwvlakgrens

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 sub b, onderdeel a voor het realiseren van een open hekwerk vóór de voorste bouwvlakgrens, onder de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van het open hekwerk mag maximaal 2 m¹ bedragen;
- b. geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. sprake van een aantoonbare behoefte aan een hoger hekwerk in verband met veiligheid op eigen terrein.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

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

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- 45 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

6.5.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één vergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;

- f. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- g. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- i. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m¹ van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- j. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- k. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- l. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de vergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 7 **Woongebied**

7.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. de uitoefening van een beroep aan huis in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw tot een oppervlakte van maximaal 40% op het begane grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw met een maximum van:
 - 1. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
 - 2. in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m²;
 - 3. in alle andere gevallen, 45 m²;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen;
- d. erven;
- e. groen- en speelvoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. wegen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. werken, geen bouwwerken zijnde zoals de aanleg van verhardingen ten behoeve van paden (waaronder brandgangen), in- en uitritten, terrassen en de aanleg van siertuin en/of gazon, alsmede parkeerplaatsen.

7.2 **Bouwregels**

7.2.1 *Algemeen*

- a. Op of in de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totaal aantal woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' gezamenlijk, vermeerderd mag worden met maximaal 3 woningen.

7.2.2 *Gebouw*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneen gebouwde woningen;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': 3 of meer aaneengebouwde woningen;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning': patiowoningen;
- b. het maximale bebouwingspercentage voor het gehele bestemmingsvlak voor zover deze voorzien is van de aanduiding zoals bedoeld in sub a, mag niet meer bedragen dan 70%;
- c. als hoogte van gebouwen gelden de als maximale goot- en bouwhoogte opgenomen maten;
- d. ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen' dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij hoekwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 3 m¹ aan één zijde te bedragen.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

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

7.3 *Nadere eisen*

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

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

7.4 *Afwijken van de gebruiksregels*

7.4.1 *Bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken, met dien verstande, dat:

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

Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken voor bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn tot een maximum van:

- 45 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², 60 m²;
- in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², 75 m².

7.4.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een terzake deskundige commissie/instantie;
- b. op het perceel een (bedrijfs)woning aanwezig dient te zijn;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- d. per woning maximaal één vergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
- e. alle ruimten dienen te voldoen aan de geldende eisen van het bouwbesluit en bouwverordening;
- f. ten behoeve van de inwoning geen aparte aansluiting op de nutsvoorzieningen mag worden aangelegd. Er dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande aansluiting;
- g. maximaal 80 m² van hoofdgebouw en/of bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- h. geen eigen in-/uitrit mag worden aangelegd voor de afhankelijke woonruimte;
- i. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dat gebruikt wordt voor inwoning op niet meer dan 50 m² van de (bedrijfs)woning is gelegen;
- j. er op basis van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder;
- k. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- l. indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, de houder van de vergunning het bevoegd gezag daarvan binnen drie maanden schriftelijk in kennis stelt. Het bevoegd gezag trekt de vergunning in indien vorenbedoelde noodzaak niet meer bestaat.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- b. het bepaalde in dit lid onder a.1 en a.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm en zonder heilwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

8.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 cm, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- b. het verdiepen en afgraven van de zeebodem;
- c. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

8.3.2 Uitzondering op aanlegverbod

Het verbod van 8.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. werken en / of werkzaamheden die normaal beheer en onderhoud betreffen;

- b. werken en / of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden of ontgrondingsvergunning;
- c. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

8.3.3 Voorwaarden voor omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 8.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de activiteiten door een archeologische deskundige.

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbelfelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

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

10.2 Ondergronds bouwen

10.2.1 Algemene bepaling

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

10.2.2 Ondergrondse bouwwerken

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

- a. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m¹ onder peil;
- b. ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan binnen de bestemmingen Groen.

10.2.3 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 sub a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 m¹ onder peil onder de voorwaarden dat:

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verbod

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

11.2 Strijdig gebruik onbebouwde gronden

Onder een strijdig gebruik, als bedoeld in 11.1, wordt in ieder geval verstaan een gebruik van de onbebouwde gronden als:

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

11.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik als bedoeld in 11.1 wordt in ieder geval verstaan (een):

- a. gebruik van woningen voor enige vorm van detailhandel en/of horeca;
- b. gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis;
- c. gebruik van een bijbehorend bouwwerk of een gedeelte van een hoofd- of bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als afhankelijke woonruimte (inwoning);
- d. gebruik van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. prostitutie;
- f. het gebruik van een woning in strijd met het begrip woning;
- g. het niet in stand houden van de parkeerplaatsen zoals genoemd in artikel 6.2.2 onder a sub c.

11.4 Uitzondering

Onder strijdig gebruik als bedoeld in 11.2 valt niet het opstaan van nieuwe bouwmaterialen en puin en andere bouwmaterialen op gronden waarop of waarin onderhouds-, herstel- of sloopwerkzaamheden worden uitgeoefend, mits deze zaken voor de uit te voeren werkzaamheden nodig zijn of van het bouwwerk dat hersteld of gesloopt wordt afkomstig zijn.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Algemeen

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

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5 m¹;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m¹;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakeluisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m¹.

12.2 Bed & Breakfast

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

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- b. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- e. het gebruik moet naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- f. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- g. er mag geen duurzame ontwikkeling van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
- h. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- i. de Bed & Breakfast-voorziening dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- j. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².

12.3 Huisvesting

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bestemmingsplan, artikel 11.3 sub f, ten behoeve van de huisvesting buiten het verband van een huishouding tot maximaal vier personen, op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. indien, binnen een straal van 75 m¹ van de rand van het bouwperceel, niet eerder een omgevingsvergunning is verleend voor soortgelijk gebruik, welke nog van kracht is. Indien percelen doorsneden worden dan worden deze geacht in het geheel binnen de afstand van 75 m¹ te vallen;
- b. ten behoeve van het aantal personen dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden op grond van het momenteel geldend kader.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Algemeen

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m² bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in 11 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

15.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 16 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:

bestemmingsplan 'Vijvenwijk-Burgemeester De Kuiperlaan, herziening locatie Bernhoven' van de gemeente Veghel.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 4 december 2014.

De griffier,



