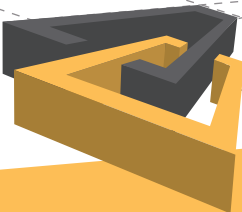


# **BESTEMMINGSPLAN**

## **BUCHT 43B**



27 maart 2014

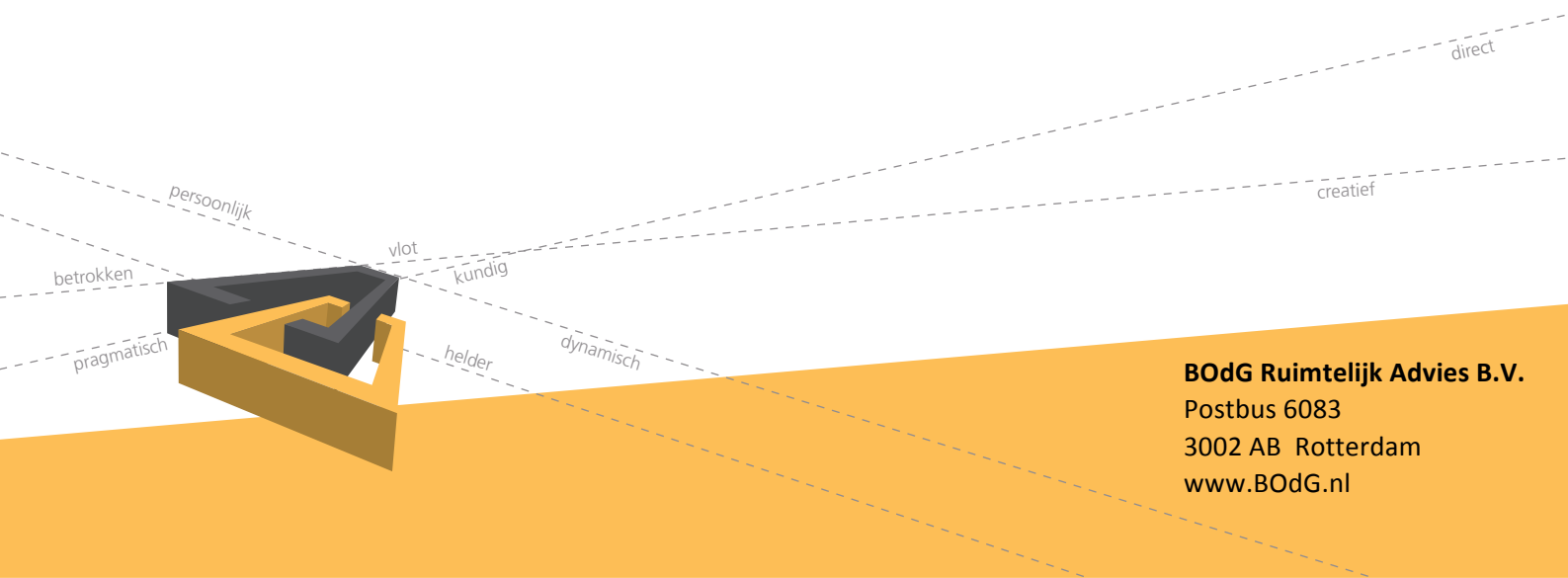


# BESTEMMINGSPLAN

## BUCHT 43B

voorontwerp  
ontwerp  
vaststelling  
onherroepelijk

3 oktober 2012  
7 juni 2013  
30 januari 2014  
27 maart 2014





## INHOUDSOPGAVE

I. TOELICHTING

II. REGELS

III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)

IV. VERBEELDING



## I. TOELICHTING



# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

|                                                |           |
|------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                       | <b>11</b> |
| 1.1 Aanleiding .....                           | 11        |
| 1.2 Ligging en begrenzing .....                | 11        |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan .....             | 12        |
| 1.4 Leeswijzer .....                           | 12        |
| <b>2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN .....</b>      | <b>13</b> |
| 2.1 Huidige situatie .....                     | 13        |
| 2.2 Planbeschrijving .....                     | 14        |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                    | <b>17</b> |
| 3.1 Nationaal beleid.....                      | 17        |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                    | 18        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid.....                   | 22        |
| <b>4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN .....</b> | <b>25</b> |
| 4.1 Water .....                                | 25        |
| 4.2 Milieuzonering .....                       | 27        |
| 4.3 Geluid.....                                | 28        |
| 4.4 Luchtkwaliteit .....                       | 29        |
| 4.5 Externe veiligheid .....                   | 30        |
| 4.6 Bodem.....                                 | 31        |
| 4.7 Archeologie en cultuurhistorie .....       | 32        |
| 4.8 Flora en fauna .....                       | 33        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>     | <b>35</b> |
| 5.1 Inleiding .....                            | 35        |
| 5.2 De opzet van de planregels.....            | 35        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                 | <b>39</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....           | 39        |
| 6.2 Handhaving .....                           | 39        |
| 6.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro .....    | 40        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....      | 41        |



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De Bucht is een weg aan de noordoostzijde van de kern Bergeijk. De afgelopen jaren hebben aan deze weg diverse kleinschalige woningbouwontwikkelingen plaatsgevonden. Op het perceel Bucht 43b staat momenteel één woning; de eigenaren van dit perceel zijn echter al op leeftijd en de huidige inrichting van het perceel vergt een te grote onderhoudsinspanning. Zij zijn dan ook voornemens om het perceel te splitsen, waardoor de mogelijkheid ontstaat om een extra woning te kunnen bouwen. Deze ontwikkeling biedt tevens de dochter de mogelijkheid om dicht bij haar ouders te wonen, zodat zij zorg/hulp kan verlenen als dat nodig is. Dit voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Oost". Om de kavelsplitsing en bouw van één extra woning mogelijk te maken, dient het geldende bestemmingsplan herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het juridisch-planologische kader om het voornemen te kunnen realiseren.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bevindt zich aan de Bucht in de noordoosthoek van de kern Bergeijk. Het betreft hier de percelen die kadastraal bekend zijn als Bergeijk, sectie B, nummers 430 en 1285. Het plangebied kenmerkt zich door een bosachtig karakter; de bestaande woning is dan ook diep op het perceel gesitueerd en vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar.



Afbeelding 1: Ligging van het projectgebied (oranje omcirkeld en omkaderd).

### 1.3

#### **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan "Woongebieden Oost" van kracht. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 april 2006 en op 19 december 2006 grotendeels goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het plan is pas onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State op 12 maart 2008.

Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart (zie afbeelding 2) gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen "Woondoeleinden 1" en "Tuin". De gronden die zijn aangewezen als "Woondoeleinden 1" zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen. Voor het bouwen van woningen geldt, dat dit alleen is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Hierbij moet voldaan worden aan de in het plan opgenomen afstands- en hoogtematen. Aangezien op het oostelijk deel van het plangebied geen bouwvlak aanwezig is, is het niet mogelijk om hier hoofdgebouwen zoals een extra woning op te richten.

De als "Tuin" aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden mogen uitsluitend erkers en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is oranje omkaderd).

### 1.4

#### **Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan biedt een gedetailleerde juridisch-planologische regeling, zodat de gewenste ontwikkelingen op het perceel Bucht 43b gerealiseerd kunnen worden. Deze regeling geschiedt door middel van de bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 2) en anderzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

Wat betreft planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Bergeijk, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

## 2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie, het huidig gebruik van de omgeving en de beoogde nieuwe situatie.

### 2.1 *Huidige situatie*

De kern Bergeijk is ontstaan op het akkercomplex “Beistervelden / Molenakkers”, dat aan de noordzijde wordt begrensd door een groot bosgebied (Bergerheide) en aan de zuidzijde door het beekdal van de waterloop Keersop. De eerste bebouwing concentreerde zich rond de ontsluitingslijn Hof, Mr. Pankenstraat en Eykereind. Hier ontstond een lang bebouwingslint met een kerngebied rondom het Hof.

De kern heeft zich verder ontwikkeld als gevolg van de vestiging van enkele belangrijke industrieën. De (planmatige) uitbreidingen vonden ten opzichte van het oorspronkelijke lint in alle richtingen plaats: in de zuidelijke richting tot de als doorgaande weg opgewaardeerde Hoek en Lijnt en in de noordelijke richting tot aan het bosgebied van de Bergerheide. Het zuidelijk en oostelijk deel van de kern Bergeijk kan ruimtelijk worden onderverdeeld in vier verschillende deelgebieden; *Hoek*, *Kept*, *Bucht* en de *historische linten*. Elk van deze gebieden heeft zijn eigen bouwstijlen en karakteristieken. Hoewel het plangebied gelegen is aan de Bucht, behoort het niet tot ruimtelijk deelgebied *Bucht*, noch tot één van de andere deelgebieden.

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de bebouwde kom van Bergeijk. Dit deel is gelegen tussen de Mr. Pankenstraat en de drukke ontsluitingsweg Enderakkers. De weg Bucht vormt een verbinding tussen beide wegen en kenmerkt zich door een bebouwingslint. Deze lintbebouwing maakt onderdeel uit van het ruimtelijk deelgebied "historische linten". Kenmerkend voor dit gebied is de grote variatie in bebouwing, functies en bebouwingsdichtheden. Omdat de linten gedurende hun ontstaan steeds dichter bebouwd raakten, moesten uitbreidingen noodgedwongen naar achteren plaatsvinden, waardoor op veel plaatsen sprake is van diepe percelen en gebouwen. Van oudsher is de bebouwing zeer divers, zowel qua vorm als qua functie. Ondanks dat het plangebied gelegen is aan de Bucht, behoort het niet tot het ruimtelijk deelgebied "historische linten" of een van de andere deelgebieden.

Het plangebied vormt een zachte grens tussen de kern Bergeijk en het bosgebied Bergerheide, waarin nog enkele oude boswoningen zijn gelegen. Aan de west- en zuidzijde van het perceel Bucht 43b zijn de gronden overwegend in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Ten oosten van het plangebied is een bouwmarkt gesitueerd en de gronden aan de noordzijde maken onderdeel uit van het bosgebied Bergerheide. Het perceel Bucht 43b is al geruime tijd in gebruik voor woondoeleinden, echter met een sterk groen karakter. Op het perceel is namelijk één woning aanwezig, het overige deel is als tuin en/of bosgebied ingericht (zie afbeelding 3).



Afbeelding 3: Aanwezige woning op perceel Bucht 43b.

## 2.2 **Planbeschrijving**

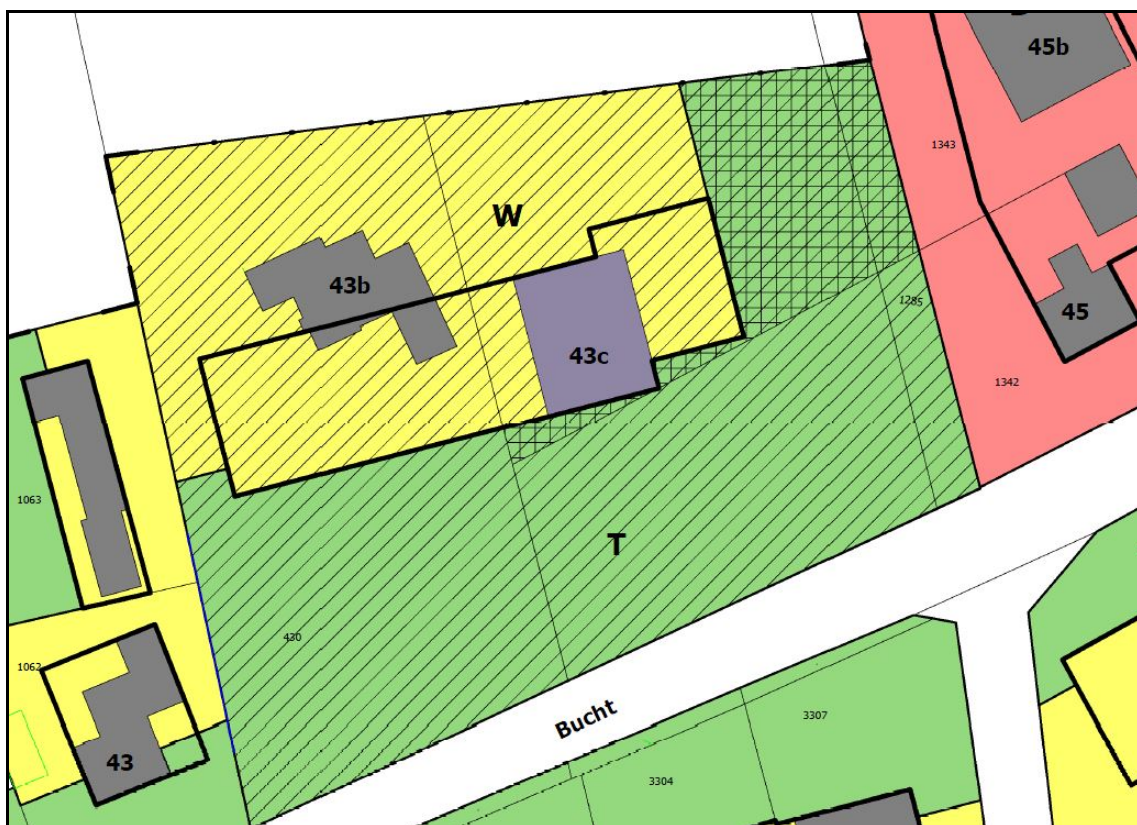
Zoals in de vorige paragraaf is vermeld, is op het perceel Bucht 43b momenteel één woning toegestaan. Omdat in het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Oost" het hele perceel voorzien is van een woonbestemming, is de wens ontstaan om het perceel te splitsen teneinde een nieuwe woning op te richten. Door deze splitsing ontstaan twee kavels die qua grootte vergelijkbaar zijn met kavels in de omgeving.

De situering van de nieuwe woning wordt afgestemd op de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. Zo wordt het pand ten opzichte van de openbare weg ver op het nieuwe perceel teruggeplaatst, om de ervaring van het bos te kunnen waarborgen. Dit geldt ook voor de oostzijde van het nieuwe perceel, waar de bouw mogelijkheden ook worden beperkt door de naastgelegen detailhandel. Dit heeft een positief effect, namelijk dat dit deel van het perceel (zo'n 540 m<sup>2</sup>) niet bebouwd wordt en bos blijft. Afbeelding 4 geeft een schematische weergave van de voorgenomen ontwikkeling.

Op dit moment zijn nog geen specifieke bouwtekeningen van de nieuwe woning voorhanden. Dit neemt niet weg, dat het kader van de bouw mogelijkheden bekend is. Deze sluiten namelijk aan bij de bouwregels van de naastgelegen woning. Zo bedraagt de goothoogte maximaal vier meter en wordt het pand mogelijk plat afgedekt. De bouw massa's zullen overeenkomen met het gestelde in het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Oost".

De nieuwe woning wordt ontsloten op de Bucht. Gezien de zeer beperkte toename in verkeersintensiteiten, leidt dit niet tot problemen voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid op deze weg. Conform de geldende parkeernorm worden op eigen terrein minimaal twee opstelplaatsen gerealiseerd, hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

Voor de bestaande woning op het perceel Bucht 43b geldt, dat deze mogelijk in de toekomst wordt herbouwd. Om op dat moment de nieuwe bebouwing in één stedenbouwkundige lijn met de overige bebouwing langs de Bucht te laten zijn, is ervoor gekozen om in dit bestemmingsplan het bouwvlak van deze woning een aantal meter te verschuiven in de richting van de Bucht. Ook dit is weergegeven in afbeelding 4.



Afbeelding 4: Schematische weergave voorgenomen ontwikkeling.



### 3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op Bergeijk en in het bijzonder die voor het onderhavige bestemmingsplangebied.

#### 3.1 *Nationaal beleid*

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Voor de genoemde onderwerpen zijn in de SVIR kaderstellende uitspraken opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang.

##### *Verdrag van Malta en Nota Belvédère*

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, kortweg “het Verdrag van Malta”, is op 16 januari 1992 te Valletta tot stand gekomen. Uitgangspunt van het verdrag is het archeologisch erfgoed waar mogelijk te behouden: bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het cultuurhistorisch belang, vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Deze benadering ligt ook ten grondslag in de Nota Belvédère van het Rijk. In deze nota wordt gesteld dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend is voor de inrichting van de ruimte. Onder deze identiteit valt zowel het archeologisch erfgoed als het historisch (steden)bouwkundig en historisch landschappelijk erfgoed.

### **Conclusie Rijksbeleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Het voornemen om het perceel Bucht 43b te splitsen om een nieuwe woning te kunnen realiseren, heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Hierdoor is het voornemen in overeenstemming met het Rijksbeleid. De nieuwe woning wordt bovendien goed ingepast in het landschap en deze inpassing wordt in dit bestemmingsplan ook gewaarborgd.

## **3.2 Provinciaal beleid**

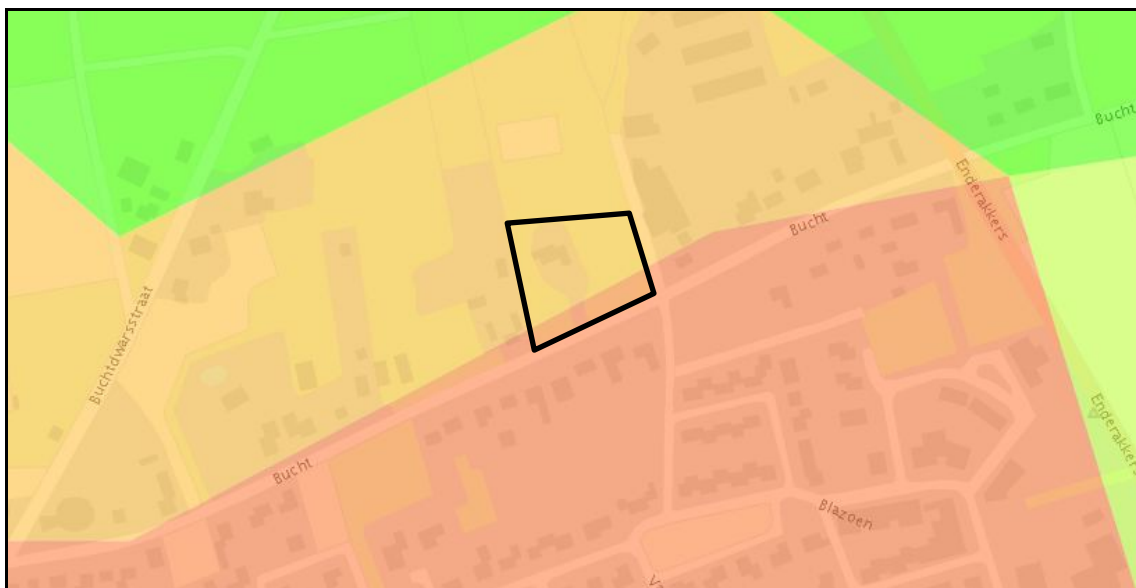
### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (SVRO) vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt, zoals de provinciale verordening.

De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De rode draad wordt gevormd door het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap. Brabant wil het contrastrijke landschap herkenbaar houden en verder versterken. Om dit te realiseren wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten.

Het plangebied is in de SVRO overwegend aangemerkt als "Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied" (oranje arcering op afbeelding 5). Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar en met de omgeving worden ontwikkeld. Hierbij is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties enzovoort. In de kernrandzones is bijvoorbeeld een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. In de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Voor alle ontwikkelingen geldt echter, dat rekening wordt gehouden met de omgeving en bijdragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Het zuidelijk deel van het perceel is aangemerkt als "Stedelijke structuur - kernen in het landelijk gebied" (rode arcering op afbeelding 5). Dit zijn gebieden waar de lokale behoefte voor verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) opgevangen wordt. Hierbij geldt, dat alleen voor de eigen woningbehoefte gebouwd kan worden (migratiesaldo-nul). Wel is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied, zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.



Afbeelding 5: Uitsnede structuurkaart behorende bij SRVO (plangebied is zwart omkaderd).

#### *Gebiedspaspoorten, Uitwerking SRVO*

In deze uitwerking van het SRVO geeft de provincie aan, welke landschapskenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van gebiedseigen kwaliteiten.

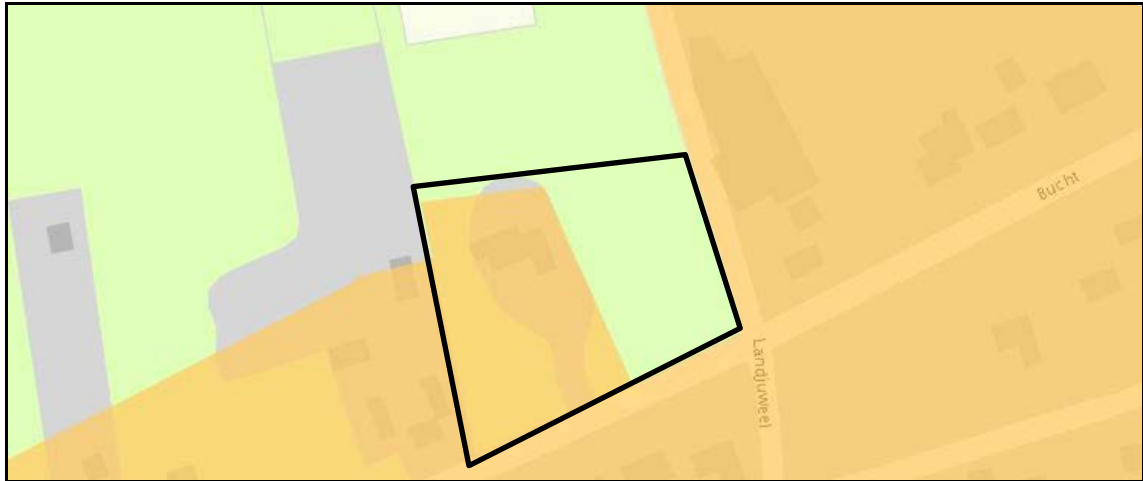
Het plangebied ligt in het gebiedspaspoort "De Kempen", dat op de kenmerkenkaart deels is aangemerkt als 'bebouwd gebied' en deels als 'oud bos'. Kenmerkend voor De Kempen zijn de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. De ambitie voor dit gebied is een groen mozaïeklandschap dat goed verbonden is met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond. Dit kan versterkt worden door onder andere (1) in de bron- en infiltratiegebieden en in de haarvaten van watersysteem de mogelijkheden te benutten om het water langer vast te houden, (2) de recreatieve verbindingen te verbeteren en (3) ontwikkelingsmogelijkheden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalig oude zandontginningslandschap.

Een andere doelstelling die voortkomt uit het gebiedspaspoort "De Kempen" is het versterken van de ecologische waarden van het landschap, door te sturen op te behouden en/of te ontwikkelen kenmerken. Hierbij zijn kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap en het halfopen landschap goede indicatoren.

#### *Verordening ruimte Noord-Brabant*

In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SRVO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen. Zo dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij gaat het in het bijzonder om zorgvuldig ruimtegebruik; een ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toestaat. De Verordening is op 11 mei 2012 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking getreden.

Het plangebied ligt voor ongeveer de helft binnen het stedelijk gebied (zie afbeelding 6). De geplande woning is voorzien op het oostelijk deel van het perceel en dit deel maakt geen onderdeel uit van het stedelijk gebied. Niettemin, uit artikel 3.1 lid 1 blijkt dat de gebieden aangeduid als 'stedelijk concentratiegebied' en 'kern in landelijk gebied' zijn vastgelegd met een nauwkeurigheid van 12,5 meter. Dit impliceert, dat de begrenzing van het stedelijk gebied nog 12,5 meter opgeschoven mag worden. Aangezien het deel van het plangebied dat niet als stedelijk gebied is aangemerkt een breedte heeft van minimaal 36 en maximaal 41 meter, wordt geconcludeerd dat altijd een deel van het plangebied buiten de stedelijke contour blijft liggen (zo'n 11 tot 16 meter) .



Afbeelding 6: Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling' behorende bij provinciale Verordening (plangebied is zwart omkaderd).

Het deel van het plangebied dat buiten de stedelijke contour is gelegen, maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het beleid voor deze gebieden is erop gericht om ecosystemen en leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit veilig te stellen. Deze leefgebieden zijn van belang voor dier- en plantensoorten. Voor de EHS geldt, dat in principe geen inbreuk is toegestaan op de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

#### **Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

Initiatiefnemer heeft in 2010 op grond van het toen geldende bestemmingsplan en provinciaal ruimtelijk kader een start gemaakt met het voornemen om het perceel Bucht 43b te splitsen. Sinds dit moment is de stedelijke contour ter plaatse van het plangebied door aanpassing van het provinciaal ruimtelijk kader zodanig verlegd, waardoor de voorgenomen ontwikkeling grotendeels buiten deze contour is komen te liggen. Dit heeft geleid tot vertraging, maar ook tot de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling in principe niet meer past binnen het gestelde provinciale beleidskader. Immers, een deel van het perceel waar de ontwikkeling zal plaatsvinden, valt buiten de stedelijke contour en is tevens aangemerkt als EHS.

De provinciale Verordening biedt echter de mogelijkheid om deze contouren te verleggen ter afronding van een bestaand stedelijk gebied, zodat een logische stedenbouwkundige opzet ontstaat (artikel 3.1 lid 4). Hierbij dient verzekerd te worden, dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Uit de kaarten behorende bij de provinciale Verordening blijkt, dat alleen de thema's water,

natuur/landschap en cultuurhistorie ter plaatse van het perceel Bucht 43b een rol spelen. Hieronder wordt nader ingegaan op deze thema's.

#### Cultuurhistorie

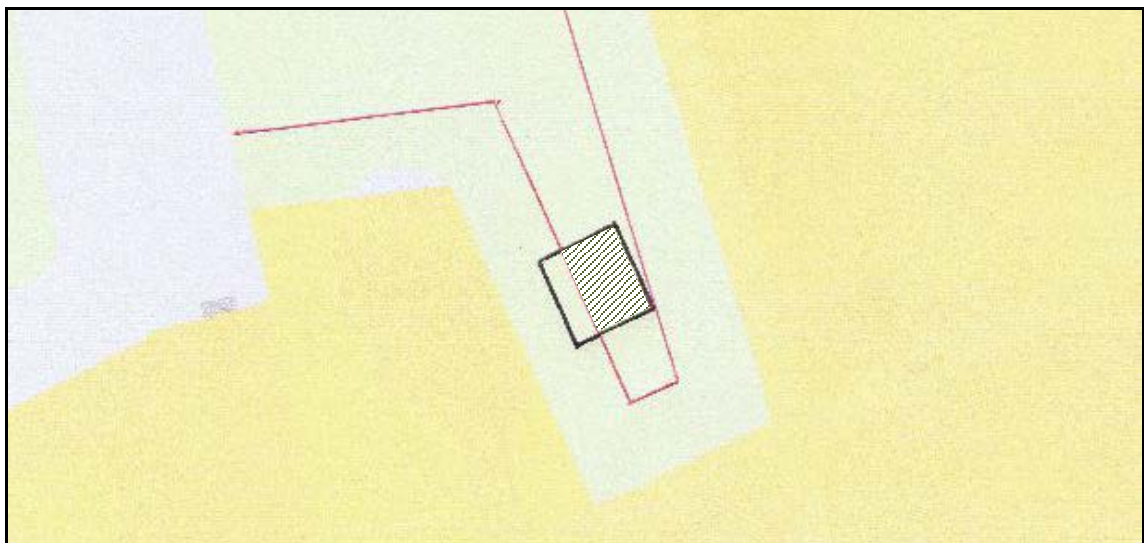
De Bucht is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangemerkt als een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Doordat de nieuwe woning op het perceel Bucht 43b ontsloten zal worden via het reeds aanwezige zandpad en het voorste deel van het perceel als bosgebied ingericht blijft, leidt deze ontwikkeling niet tot aantasting van deze historisch geografische lijn.

#### Water

Omdat het plangebied gedeeltelijk onderdeel uitmaakt van de EHS is het gebied in de wateratlas aangemerkt als 'beschermd gebied waterhuishouding'. Dit betekent, dat het in beginsel niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Daarnaast geldt een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht diepte van de put). In de buurt van het plangebied zijn echter geen grondwateronttrekkingspunten gelegen; deze worden ook niet gerealiseerd.

#### Natuur/Landschap

Zoals aangegeven maakt het oostelijk deel van het perceel Bucht 43b als uitloper van het bosgebied Bergerheide onderdeel uit van de EHS. Uit het uitgevoerde ecologisch onderzoek (zie § 4.8 en bijgevoegde rapportage) blijkt het te gaan om een soortenarm bosgebied met marginale ondergroei. Hieruit wordt geconcludeerd, dat de aanwezige natuurwaarden minimaal zijn. Daarnaast blijkt uit onderstaande afbeelding dat - rekening houdende met de nauwkeurigheid waarop de kaarten behorende bij de provinciale verordening zijn ingetekend - door de voorgenomen ontwikkeling slechts een beperkt aantal m<sup>2</sup> EHS komt te verdwijnen. De rode lijn in afbeelding 7 laat de stedelijke contour zien, wanneer de nauwkeurigheid van 12,5 meter in acht wordt genomen; dit betekent, dat het deel tussen de rode lijn en de oranje arcering als stedelijk gebied aangemerkt kan worden. De zwarte lijn geeft ongeveer de plaats van de geplande woning aan; het gearceerde deel betreft het deel van de woning dat binnen de EHS is gelegen.



Afbeelding 7: Plaats toekomstige woning ten opzichte van stedelijke contour zoals opgenomen in provinciale Verordening.

Het beperkte verlies aan EHS wordt ruimschoots gecompenseerd. Dit gebeurt door de gronden voor de voorgevel en ten oosten van de woning als Bos en Tuin te bestemmen, zodat het aanwezige bosgebied behouden blijft. In het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden Oost" is aan deze gronden namelijk deels een woonbestemming gekoppeld, waarbij de aanwezige bomen niet als 'beeldbepalend' zijn aangemerkt. Aldus biedt het geldende plan de mogelijkheid om de aanwezige bomen te kappen en de gronden te gebruiken als tuin of erf bij de woning. Het is zelfs mogelijk, dat de gronden bebouwd worden ten behoeve van bijgebouwen. De verkleining van het oppervlak van de bestemming 'wonen' en de bestendiging/uitbreiding van de bestemmingen 'Tuin' en 'Bos' zorgt voor een maximale inpassing en duurzame groenbeleving op deze locatie.



Afbeelding 8: Het gearceerde deel verandert van bestemming (Tuin/Wonen naar Bos) ter compensatie van verlies EHS.

Op grond van bovenstaande is Gedeputeerde Staten verzocht, conform de procedure zoals deze beschreven staat in artikel 3.1 leden 6 tot en met 10 Verordening ruimte, de begrenzing van het 'bestaand stedelijk gebied' en 'ecologische hoofdstructuur' in de provinciale verordening te wijzigen. Op 14 november 2014 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hiertoe besloten.

### 3.3 **Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie "Bergeijk: Leven en Beleven; tussen bossen, beken en boerenland"*

Deze gemeentelijke structuurvisie is op 3 juni 2010 door de gemeenteraad van Bergeijk vastgesteld. De visie bestaat uit twee delen. Deel A, het ruimtelijk casco, geeft de toekomstvisie voor de gemeente weer en bevat de grote lijnen van het ruimtelijk beleid. De visie heeft als missie het koesteren van het groene, landelijke, rustige en gemoedelijke karakter van de gemeente. Deel B betreft het projectenplan. In dit meer uitvoeringsgerichte deel van de visie zijn de plannen en projecten voor de korte en middellange termijn uiteengezet.

Met betrekking tot Bergeijk wordt in de structuurvisie gesteld, dat de strategie voor de kern verdichting en inbreiding binnen de huidige contouren dient te zijn. Verspreid in de kern zijn namelijk diverse grotere en kleinere inbreidingsmogelijkheden aanwezig. Op langere termijn is de beschikbare grond binnen de inbreidingslocaties echter niet voldoende. Daarnaast wordt gesteld, dat verrommelde kernrandzones in aanmerking komen voor herstructurering, waarbij zowel de stedelijke als de groene functie worden versterkt. Tevens is een aantal kleine zoeklocaties in de bosrand voorhanden (concept boswonen), waarbij zorgvuldigheid ten aanzien van de boswaarden gehanteerd dient te worden. Binnen dit woonmilieu zijn woningen gesitueerd op grote kavels in een bosrijke omgeving. Het beeld wordt hier voornamelijk bepaald door het aanwezige groen. Het plangebied is aangemerkt als 'afweegbaar gebied uitbreiding boswonen'.



Afbeelding 9: Uitsnede gemeentelijke structuurvisie (plangebied is oranje omcirkeld).

#### *Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen*

In artikel 2.2 van de provinciale verordening wordt verplicht gesteld, dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied moeten bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze verplichting komt bovenop de 'basisverplichting' om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied (artikel 2.1 Verordening Ruimte). In de provinciale verordening wordt niet voorgeschreven hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. De provincie heeft hiermee aangegeven dat gemeenten dit zelf mogen bepalen.

De Kempen-gemeenten vinden het van belang, dat de wijze waarop met het LIR wordt omgegaan op elkaar afgestemd is. Hierbij wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijke accenten kan leggen. In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is deze uniforme aanpak opgenomen en toegelicht.

In de LIR De Kempen worden drie verschillende vormen van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's.

Niet alle ruimtelijke ontwikkelingen zijn te vangen in één van deze categorieën. Indien dit aan de orde is, is het mogelijk om maatwerk te leveren.

#### **Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van dit bestemmingsplan**

De voorgenomen herontwikkeling van het perceel Bucht 43b past binnen de gestelde gemeentelijke beleidskaders. Het plangebied is in de structuurvisie aangemerkt als 'afweegbaar gebied uitbreiding boswonen'. Doordat de woning ver achter op het perceel wordt geplaatst en het bosgebied grotendeels intact blijft, blijft het groene karakter van het perceel behouden. Het voornemen past dan ook prima binnen de definitie van 'boswonen' en daarmee ook binnen het concept boswonen zoals Bergeijk dat voor ogen heeft.

In het kader van de LIR wordt de herontwikkeling van het perceel Bucht 43b aangemerkt als categorie 3. Dit betekent, dat 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Een berekening van de voor dit project benodigde bijdrage is weergegeven in bijlage 1 van de bijlagenbundel behorende bij dit bestemmingsplan. Deze financiële bijdrage is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waardoor voldaan wordt aan het LIR De Kempen en daarmee artikel 2.2 van de provinciale verordening.

## 4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In de volgende paragrafen worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor dit bestemmingsplan, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

### 4.1 *Water*

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het oppervlaktewater beheert. De gemeente Bergeijk, als rioleringsbeheerder ook aan te merken als waterbeheerder, werkt samen met de betrokken waterbeheerder(s) aan de invulling van de waterparagraaf.

#### *Beleidskader*

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven; ook de ecologische ambities worden op dit niveau geregeld.

Het Rijksbeleid is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is het Nationaal Waterplan. Dit plan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet en beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan 2010 – 2015. Dit waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Noord-Brabant. Daarnaast vormt het ook het beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Om met de diverse belangen met betrekking tot water te kunnen omgaan, hanteert de provincie in het waterplan het principe van de people-planet-profit-benadering. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft het

plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. Bij de derde invalshoek (planet) wordt uitgegaan van water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de provinciale watersystemen.

Op 16 december 2009 heeft het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' vastgesteld. Met dit beleidsdocument geeft het waterschap weer wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en op welke wijze dit bereikt moet worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten: gericht op het voorkomen van wateroverlast in bebouwd gebied en kwetsbare natuurgebieden.
- Voldoende water: het vaststellen van plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden.
- Natuurlijk water: bereiken van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het provinciaal Waterplan.
- Schoon water: verbeteren van de waterkwaliteit door afvalwaterakkoorden af te sluiten en door het nemen van bron- en effectgerichte maatregelen.
- Schone waterbodems: vervuilde waterbodems worden aangepakt in samenhang met beekherstel.
- Mooi water: hier wordt ingezet op vergroten van de waarde van het water voor de mens, door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat de realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

Bergeijk kent geen separaat waterbeleid. Wel is in de gemeentelijke structuurvisie aandacht besteed aan het thema water. Aangegeven wordt dat afstemming en koppeling met de verschillende diensten van het waterschap relevant is. Hierbij moet gedacht worden aan de realisatie van waterberging, beekherstel, bufferzones en dergelijke.

#### *Beschrijving watersysteem*

Afwatering vindt binnen de gemeentegrenzen op natuurlijke wijze plaats, via een aantal laaglandbekenstelsels. Dit houdt in, dat geen sprake is van een bron maar van een oorspronggebied en dat voeding plaatsvindt door grond- en regenwater en afstromend oppervlaktewater.

Het bestemmingsplangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Bergeijk. In het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen oppervlaktewateren gelegen. Uit de provinciale wateratlas valt niet op te maken welke grondwatertrap in het plangebied van toepassing is. Voor de omringende gronden geldt echter, dat deze toebehoren tot grondwatertrap IIb of IIIa. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 25 tot 40 (trap IIb) of tussen 0-25 cm beneden maaiveld (trap IIIa). De gemiddeld laagste grondwaterstand is gelegen op een diepte van 50-80 cm respectievelijk 80-120 cm beneden maaiveld. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek (zie § 4.6) blijkt echter, dat op maximaal 1,5 meter beneden maaiveld

roestvorming in de bodem is aangetroffen. Dit betekent, dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied maximaal 1,5 meter beneden maaiveld is gelegen.

Het plangebied is in de wateratlas aangemerkt als een gebied waar “meestal kwel, soms sterk” optreedt. Effecten van grondwateronttrekkingen zijn merkbaar op zowel de GXG als het kwelwater. Omdat het plangebied onderdeel uitmaakt van de EHS is het gebied in de wateratlas ook aangemerkt als 'beschermd gebied waterhuishouding'. Dit betekent, dat het in beginsel niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Daarnaast geldt een vergunningplicht voor grondwateronttrekkingen vanaf nul kubieke meter per uur (ongeacht diepte van de put). In de buurt van het plangebied zijn echter geen grondwateronttrekkingspunten gelegen; deze worden ook niet gerealiseerd.

#### *Wateropgave*

Onderhavig bestemmingsplan is erop gericht om het perceel Bucht 43b te splitsen, waarna op het oostelijk deel een woning gebouwd kan worden. Tevens biedt dit plan de mogelijkheid om de bestaande woning op het perceel te verplaatsen. Deze voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een toename van het verhard oppervlak. Deze toename bedraagt circa 500 m<sup>2</sup>. Conform de HNO-tool van het waterschap<sup>1</sup> dient deze toename aan verhard oppervlak gecompenseerd te worden met de realisatie van 20 m<sup>3</sup> aan waterberging. In deze berekening is rekening gehouden met een extreme neerslagreeks. Compensatie vindt plaats door middel van een IT-riool; conform de HNO-tool heeft deze een lengte van 41 meter. Voor deze oplossing is gekozen, omdat het terrein noordwaarts afloopt en de bodem bestaat uit waterdoorlatende bosgrond. Daarnaast blijkt uit het bodemonderzoek dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op een dusdanige maximale hoogte is gelegen, dat deze oplossing toegepast kan worden. Het perceel is qua oppervlakte ook van voldoende omvang om de noodzakelijke compensatieopgave te kunnen realiseren.

Om negatieve beïnvloeding van de kwaliteit van het hemelwater te voorkomen, dient zoveel mogelijk gebruik gemaakt te worden van niet-uitlogende bouwmaterialen. Indien deze materialen toegepast worden, dienen deze voorzien te zijn van een speciale coating om uitloging tegen te gaan. Het hemelwater wordt net als in de huidige situatie gescheiden van het afvalwater afgevoerd.

#### *Overleg met de waterbeheerder(s)*

Het waterschap De Dommel heeft de gelegenheid gekregen om te reageren op het ontwerpbestemmingsplan. Zij heeft hiertoe een zienswijze ingediend en deze heeft geleid tot aanpassingen aan de toelichting en de planregels.

## **4.2**

### ***Milieuzonering***

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in haar uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” (maart 2009) een handreiking geboden voor het toepassen van milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. De milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (bijv. bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van milieugevoelige functies (bijv. woningen) krijgen en dat milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden.

---

<sup>1</sup> Waterschap De Dommel / Waterschap Aa en Maas, Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen; project Bucht 43b, december 2013.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de handreiking kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de milieugevoelige functie(s) en de bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het perceel Bucht 43b is één niet-agrarisch bedrijf aanwezig, die mogelijk van invloed kan zijn op de gewenste ontwikkeling. Het gaat hierbij om een detailhandel in hout en bouwmaterialen op het adres Bucht 45b. De VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" koppelt aan een dergelijke inrichting (SBI-code 4752) een maximale hindercontour van 30 meter voor het aspect geluid. Deze contour moet gemeten worden vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot aan de uiterste bouwmogelijkheden die op grond van dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Deze afstand bedraagt 20 meter.

Omdat niet voldaan kan worden aan de genoemde hinderafstand uit de VNG-uitgave is een akoestisch onderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Hierin zijn twee zaken onderzocht: (1) leidt de voorgenomen ontwikkeling tot aantasting van de vergunde rechten van de inrichting en (2) geldt ter plaatse van de nieuwe woning vanwege de bedrijfsactiviteiten een acceptabel woon- en leefklimaat. In dit onderzoek is de geplande woning op een afstand van 15 meter van de bouwmarkt gemodelleerd, als zijnde een worst-case scenario.

Uit de rekenresultaten blijkt, dat met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan wordt aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde, zoals opgenomen in de "Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening". Ook met betrekking tot de maximale beoordelingsniveaus wordt geconcludeerd, dat voldaan wordt aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. Met betrekking tot de indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting wordt gesteld, dat ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

Op grond van deze onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat geluidhinder afkomstig van deze inrichting geen belemmering vormt voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning. Daarnaast wordt hiermee aangetoond, dat het bedrijf niet in haar vergunde rechten wordt aangetast. Het aspect 'milieuzonering' staat de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestemmingsplangebied niet in de weg.

#### **4.3 Geluid**

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder (Wgh) en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en Industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wgh onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

---

<sup>2</sup> Tritium advies, Akoestisch onderzoek Industrielawaai nieuwbouw woning Bucht 43c te Bergeijk, april 2013, documentnummer 1302/057/MD-01.

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk, namelijk een nieuwe woning. Daarnaast is het mogelijk om op grond van dit bestemmingsplan een bestaand geluidsgevoelig object op een kortere afstand van een geluidsbron te bouwen. Deze geluidsbron betreft de Bucht, waar een maximum snelheid van 30 km/h geldt. In het kader van de Wet geluidhinder wordt deze weg niet aangemerkt als een zoneplichtige weg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze weg is dan ook niet noodzakelijk.

De dichtstbijzijnde zoneplichtige weg als bedoeld in de Wet geluidhinder betreft de Enderakkers (N613). De toetsingszone van deze weg is binnen het bestemmingsplangebied gelegen, zodat een akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting van deze weg noodzakelijk is. Tussen het perceel Bucht 43b en de Enderakkers is het inbreidingsplan Bucht 45 gelegen, waarvoor recentelijk een akoestisch onderzoek<sup>3</sup> is uitgevoerd. Aangezien de rekenmethode en uitgangspunten van dit onderzoek nog steeds actueel zijn, is dit onderzoek ook bruikbaar voor dit bestemmingsplan.

Uit dit onderzoek blijkt, dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de Enderakkers ter hoogte van de woning Bucht 45 circa 42 dB bedraagt (op een hoogte van 3,5 meter). De gecumuleerde geluidsbelasting (Enderakkers en Bucht) bedraagt ter plaatse van deze woning 47 dB. Deze waarden blijven dus (ruim) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Omdat het perceel Bucht 45 op kortere afstand van de Enderakkers en de Bucht is gelegen dan de gewenste woning op het perceel Bucht 43b, is de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op deze wegen ter hoogte van het plangebied ook onder de voorkeursgrenswaarde gelegen. Het uitvoeren van een nader onderzoek alsmede het aanvragen van een ontheffing van de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

#### **4.4 Luchtkwaliteit**

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, die zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekenende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1.500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.

---

<sup>3</sup> db/a consultants, Akoestisch rapport verkeerslawaaï inbreidingsplan Bucht 45 Bergeijk, augustus 2009, rapportnummer VL9755/1.

- Netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk dat ten opzichte van de huidige situatie één extra woning kan worden gebouwd. Deze toevoeging valt ruimschoots onder de in de Regeling NIBM vastgestelde aantallen. Het gehele project kan dan ook als niet in betekenende mate beschouwd worden.

Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> volgens de Grootschalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2011 gelegen tussen de 24 en 28 µg/m<sup>3</sup> respectievelijk tussen de 15 en 20 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie PM<sub>10</sub> bevindt zich in 2020 tussen de 20 en 24 µg/m<sup>3</sup>; voor NO<sub>2</sub> is dit een concentratie gelegen tussen 10 en 12 µg/m<sup>3</sup>. Gesteld kan worden, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.5 **Externe veiligheid**

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10<sup>-6</sup>/jaar) onacceptabel wordt geacht. De norm voor het plaatsgebonden risico is bij kwetsbare objecten een grenswaarde die niet mag worden overschreden.

In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken. Een afwijking moet in een openbare en goed inzichtelijke belangenafweging door het bevoegd gezag worden gemotiveerd.

In de omgeving van het plangebied is een aantal risicobronnen gelegen. Deze worden hieronder nader toegelicht; bij het ontbreken van transportroutes van gevaarlijke stoffen over (spoor)weg en water en door lucht worden die bronnen niet nader besproken.

##### *Transport gevaarlijke stoffen door buis*

Op een afstand van circa 177 meter ten noorden van het plangebied bevinden zich twee gastransportleidingen. Het betreffen hier leidingen met een diameter van 4 respectievelijk 6 inch en een druk van 40 bar. Deze leidingen kennen geen 10<sup>-6</sup> plaatsgebonden risicocontouren. De inventarisatieafstand voor de berekening van het groepsrisico bedraagt volgens een brief van de GasUnie<sup>4</sup> 45 meter voor een leiding met een diameter van 4 inch en 70 meter voor de 6 inch-leiding. Beide afstanden reiken niet over het plangebied, op grond waarvan gesteld kan worden dat de toevoeging van één extra woning geen invloed heeft op het groepsrisico. Een nader onderzoek naar deze risicobronnen is niet noodzakelijk.

---

<sup>4</sup> N.V. Nederlandse Gasunie, Eisen omgevingsdata in het kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkelingen, revisie 4, brief van februari 2008.

#### *Brandstofverkooppunt met LPG-doorzet*

Op ruim 250 meter van de projectlocatie is een LPG-tankstation gelegen (Eykereind 85). De  $10^{-6}$  plaatsgebonden risicocontour behorende bij deze inrichting bedraagt volgens de risicokaart 110 meter. Het aandachtsgebied groepsrisico is gesteld op 150 meter. Voor beide contouren geldt, dat deze niet over het plangebied zijn gelegen. Een nader onderzoek naar deze risicobron is dan ook niet noodzakelijk.

Naar aanleiding van bovenstaande en in samenhang met de zeer beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling, kan geconcludeerd worden dat geen van de aanwezige risicobronnen een beperking oplevert. Het aspect 'externe veiligheid' staat de voorgenomen ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied niet in de weg.

## **4.6**

### **Bodem**

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om te bepalen in hoeverre in het plangebied sprake is van bodemverontreiniging, is een verkennend bodemonderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd. Uit het vooronderzoek blijkt, dat in het onderzoeksgebied geen activiteiten hebben plaatsgevonden die een bedreiging voor de bodemkwaliteit kunnen vormen. Het onderzoeksgebied wordt dan ook aangemerkt als zijnde 'onverdacht'.

Het veldonderzoek heeft in januari en maart 2013 plaatsgevonden, waarbij in het onderzoeksgebied ten behoeve van het verkennende onderzoek in totaal 13 boringen zijn verricht. De diepte van de boringen varieert van 0,5 tot 3,5 meter beneden maaiveld (m-mv). Één boring is afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het grondwateronderzoek.

Uit de analyseresultaten blijkt, dat zowel in de bovengrond (0-0,5 m-mv) als in de ondergrond (0,5-2,0 m-mv) geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater is verontreinigd met barium, cadmium en zink. Het gaat hierbij om licht verhoogde concentraties die hoogstwaarschijnlijk te wijten zijn aan een verhoogd achtergrondgehalte. In de regio worden namelijk veelvuldig op lokaal niveau verhoogde gehalten aan metalen in het grondwater aangetroffen.

Op grond van de analyseresultaten wordt geconcludeerd, dat het onderzoeksgebied niet geheel vrij van bodemverontreiniging is. Gezien de aard en mate van de aangetroffen

---

<sup>5</sup> Lankelma Geotechniek Zuid B.V., Rapport verkennend bodemonderzoek Bucht 43b te Bergeijk, maart 2013, opdracht nummer 66120(rev.1).

verontreiniging is het uitvoeren van een nader onderzoek niet noodzakelijk. Vanuit bodemkwaliteitsoogpunt bestaan geen milieuhygiënische beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

#### 4.7

##### ***Archeologie en cultuurhistorie***

Per 1 september 2007 is een aantal nieuwe onderdelen in de Monumentenwet 1988 in werking getreden die van invloed zijn op de bescherming van archeologische waarden. De wetswijziging vindt zijn oorsprong in het Europese verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed, welke tot stand is gekomen op 16 februari 1992 te Valletta, Malta. De wetswijziging is er ondermeer op gericht om bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de archeologische waarden (monumenten). De verplichting om bij het voorbereiden van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten is opgenomen in artikel 38a van de Monumentenwet.

Binnen de gemeentelijke grenzen zijn relatief grote gebieden met (zeer) hoge archeologische waarden gelegen. Het gaat hierbij voornamelijk om restanten van grafheuvels en urnenvelden uit de Late Nieuwe Steentijd (3.500 - 2.100 voor Christus) en de Bronstijd (2.100 - 700 voor Christus). Daarnaast zijn in de gemeente Bergeijk 14 monumenten aanwezig.

De gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard hebben aan SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Onderstaande afbeelding laat een uitsnede van de Erfgoedkaart zien. Hieruit blijkt, dat het plangebied overwegend is aangemerkt als 'categorie 4: Gebied met een hoge verwachting' (oranje arcering). Indien bodemversturende activiteiten worden uitgevoerd met een oppervlak van minimaal 500 m<sup>2</sup> en een diepte van minimaal 30 centimeter, is voorafgaand het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het niet gearceerde deel van het plangebied is verstoord en daarom gecategoriseerd als 'categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting'. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 10: Uitsnede gemeentelijke Erfgoedkaart (plangebied is zwart omkaderd).

Aangezien het grondoppervlak van de nieuwe woning minder dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek niet aan de orde. Indien tijdens de bouw desondanks vondsten worden gedaan, dient dit aan het bevoegd gezag gemeld te worden.

#### **4.8 Flora en fauna**

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming.

##### *Gebiedsbescherming*

Eén van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staats- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige gevolgen voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. De gebieden die door de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en de beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten. Daarnaast bestaan gebieden deels uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur, welke op een andere wijze beschermd worden.

Uit een uitgevoerde quickscan<sup>6</sup> flora en fauna blijkt, dat het plangebied niet is gelegen in de (directe) nabijheid van door de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde gebied betreft de beek "De Keersop", dat op een afstand van 800 meter ten zuiden van het plangebied is gelegen. Deze beek maakt onderdeel uit van het op vijf kilometer gelegen Natura 2000-gebied "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux". Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op deze gebieden zijn vanwege de afstand en de kleinschaligheid van het voornemen uit te sluiten.

Een deel van het plangebied maakt op grond van de provinciale Verordening echter wel deel uit van de EHS (zie onderstaande afbeelding). Uit de uitgevoerde quickscan blijkt, dat het hier gaat om een bosgebied met marginale ondergroei, waardoor het een open karakter heeft. Hierdoor is dit deel van het bos soortenarm; dit blijkt ook uit de hieronder opgenomen paragraaf 'soortbescherming'. In de quickscan wordt dan ook geconcludeerd, dat de verstoring van het EHS-gebied door de voorgenomen ontwikkeling marginaal zal zijn. Dit blijkt ook uit § 3.2. Daarnaast worden eventuele negatieve effecten gemitigeerd, door aan een deel van het perceel de woonbestemming te onthouden en hier een tuinbestemming aan te koppelen. Hierdoor wordt gewaarborgd, dat dit deel van het perceel als 'bosgebied' ingericht blijft.

##### *Soortbescherming*

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (ff-wet); deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar deze zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;

---

<sup>6</sup> Groenvoorziening Avereest, Quickscan Natuurtoets Bucht 43b Bergeijk, zonder datum.

- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de ff-wet, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Uit de eerder genoemde quickscan blijkt, dat in het plangebied geen beschermde soorten voorkomen behorende tot de soortgroepen 'flora', 'ongewervelden', 'vissen', 'reptielen' en 'amfibieën'. Voor laatstgenoemde soortgroep geldt dat mogelijk wel algemene soorten voorkomen, zoals bruine kikker of gewone pad. Hetzelfde geldt voor de soortgroepen 'dagvlinders' en 'libellen'. Deze soorten behoren allemaal tot categorie 1 en hiervoor geldt een algemene vrijstelling; wel is de zorgplicht van toepassing.

Voor de soortgroep 'broedvogels' geldt, dat geen nesten van soorten die jaarrond beschermd zijn, zoals kerkuilen, steenuilen, boerenzwaluwen, huismussen of roofvogels, zijn aangetroffen. Wel komen op en rondom het plangebied diverse algemene vogels voor. De nesten hiervan zijn alleen tijdens het broedseizoen beschermd. Door eventuele noodzakelijke werkzaamheden buiten deze periode uit te voeren, zullen de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet niet overtreden worden en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het plangebied komen naar verwachting enkele individuen van algemeen beschermde zoogdieren voor. Hierbij kan gedacht worden aan soorten als egel, konijn, mol, veld- en/of spitsmuis. Ook voor deze soorten geldt, dat ze behoren tot categorie 1 en dat alleen de zorgplicht van kracht is. Het plangebied is gezien de beperkte omvang, de aanwezige verhardingen en het ontbreken van lijnstructuren verwaarloosbaar als onderdeel van een foerageergebied en/of vliegroute van vleermuizen. Omdat ook geen bomen met holten tijdens het veldbezoek zijn aangetroffen, wordt verondersteld dat het plangebied niet gebruikt wordt als leefgebied van vleermuizen. Negatieve effecten op vleermuizen worden dan ook uitgesloten. Daarnaast blijkt uit de quickscan, dat de streng beschermde boomarter niet in het plangebied wordt verwacht. De huidige biotoop (gecultiveerde verspreide bomen) en de aard van het omliggende landschap voldoet niet aan de eisen van deze soort.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de instandhouding van de aanwezige beschermde soorten. Door bij eventuele kap-, sloop- en/of bouwwerkzaamheden rekening te houden met broedtijden kan de hinder voor deze soorten tot een minimum beperkt worden. Nader onderzoek naar het aspect ecologie of het aanvragen van een ontheffing van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

## 5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

### 5.1 *Inleiding*

Het bestemmingsplan bestaat uit juridisch bindende regels en een plankaart (verbeelding) met daarbij een toelichting. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. Samen met de regels is dit het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

### 5.2 *De opzet van de planregels*

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

#### *Inleidende regels*

In de inleidende regels staan de algemene bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes etc.

#### *Bestemmingsregels*

De bestemmingen beginnen telkens met een doeleindenomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de desbetreffende bestemming is toegekend, mogen worden gebruikt. Deze doeleindenomschrijving wordt gevolgd door een bepaling waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan (bouwregels). Alle regels die op een bepaalde bestemming van toepassing zijn, worden zoveel mogelijk in de bestemmingsregels zelf geregeld. Op deze wijze wordt bij de digitale versie van het plan bij het aanklikken op adres of bestemmingsvlak zo veel mogelijk informatie gegeven zonder dat er verder doorgeklikt hoeft te worden. In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingsregels opgenomen, te weten "Bos", "Tuin" en "Wonen".

#### Artikel 3 - Bos

De tot "Bos" bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor de instandhouding van het aanwezige bos. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Via een afwijking bestaat de mogelijkheid om binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van natuurbeheer op te richten, evenals een brandtoren. Voor beide geldt, dat voldaan moet worden aan de opgenomen bouwregels. Met het oog op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, ecologische en/of natuurlijke waarden van de gronden is een vergunningstelsel voor het (laten) uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

#### Artikel 4 - Tuin

In aansluiting op het bestemmingsplan "Woongebieden Oost" zijn de voortuinen bij de woningen opgenomen binnen de bestemming "Tuin". Deze gronden mogen worden gebruikt als tuin bij de woningen. Bebouwing mag uitsluitend worden opgericht in de vorm van erfafscheidingen (maximaal 1 meter hoog), erkers (onder voorwaarden) ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Artikel 5 - Wonen

Binnen deze bestemming vallen zowel de bestaande als de nieuw te realiseren woning. De hoofdgebouwen mogen alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht. Hierbij moet voldaan worden aan de in de regels gestelde afstand- en hoogtematen. In de regels zijn ook voorwaarden gesteld aan de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hierbij is zoveel als mogelijk aangesloten op het bestemmingsplan "Woongebieden Oost".

#### Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat acht algemene regels.

#### Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

#### Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het bouwen, zoals bestaande afstanden en maten en bepalingen ten aanzien van ondergronds bouwen.

#### Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik van de gronden en opstallen binnen het plangebied worden aangemerkt als strijdig gebruik met de bestemmingsregels. Tevens wordt door middel van dit artikel geregeld, dat zowel een beroep als een bedrijf aan huis onder bepaalde voorwaarde is toegestaan.

#### Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is. Ook is een afwijking opgenomen voor de realisatie van voorzieningen van openbaar nut.

#### Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Met deze algemene regel wordt het mogelijk gemaakt om, in beperkte mate, van de bestemmingsgrenzen af te wijken. Voor het kunnen toepassen van deze bevoegdheid bevat de regel een aantal voorwaarden.

#### Artikel 11 Algemene procedure regels

In dit artikel is geregeld welke procedure bij toepassing van een afwijking, wijziging of nadere eisen regeling toegepast moet worden.

#### Artikel 12 Overige regels

Hiermee wordt geregeld welke onderdelen van de Bouwverordening niet van toepassing zijn. Daarnaast wordt geregeld dat bij verwijzingen naar andere wetten, deze wetten gelden zoals deze luiden op het moment van terinzagelegging van dit bestemmingsplan. Lid 3 van dit artikel regelt, dat een overtreding van de gebruiksregels een economisch delict is.

#### *Overgangs- en slotregels*

In artikel 13 is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.



## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 *Financiële uitvoerbaarheid*

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Met de initiatiefnemer van het onderhavige project is een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin afspraken zijn vastgelegd aangaande de LIR-bijdrage en andere mogelijke uit het plan voortvloeiende kosten (zoals planschade- en ontwikkelingskosten). De ontwikkelende partij ontwikkelt de locatie voor eigen rekening en risico. De gemeente ontvangt bijdragen van de ontwikkelende partij(en), waarmee sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld.

### 6.2 *Handhaving*

Handhaving, als zorg van de overheid voor de naleving van gestelde wetten en regels, is inherent aan het bestaan van regels. Een overheid die regels stelt op verschillende beleidsterreinen dient ervoor te zorgen dat naleving ervan, voor zover dat niet op vrijwillige basis gebeurt, wordt bewerkstelligd.

Het handhavingsbeleid van de gemeente Bergeijk is vastgelegd in onder andere het "Bouwbeleidsplan". In dit plan staat beschreven hoe omgegaan moet worden met het afhandelen van aanvragen, het toezicht houden bij bouwplannen en hoe gehandhaafd moet worden. De clusters "Vergunningen" en "Handhaving" van de afdeling "Gemeentewinkel" zijn primair verantwoordelijk voor de uitvoering van het Bouwbeleidsplan. Hierbij is een strikte scheiding in de werkzaamheden aangebracht:

- het cluster "Handhaving" is verantwoordelijk voor de controle en toezicht op verleende vergunningen, (illegale) bouw- en sloopwerken en bestaande bouw;
- het cluster "Vergunningen" toetst bij een overtreding of legalisatie mogelijk is. Indien dit het geval is, schrijft het cluster "Handhaving" de overtreder aan met het verzoek om een vergunning aan te vragen of de overtreding op te heffen. Indien legalisatie niet mogelijk is, of de overtreder weigert een aanvraag in te dienen of overtreden op te heffen, wordt handhavend opgetreden.

Toezicht op strijdig gebruik wordt door middel van reguliere controles op omgevingsvergunningen (bouw) en naar aanleiding van klachten gehouden. Aangezien niet elke overtreding even ingrijpend is en niet elke strijdige situatie (direct) kan worden opgepakt is sprake van een inhoudelijke prioriteitenstelling. In de prioriteitenstelling wordt aangegeven waar inhoudelijk het zwaartepunt van handhaving ligt. Dit wil niet zeggen dat handhavingstaken die buiten de prioriteitenstelling of in de gevallen "laag" vallen, uitgezonderd worden van handhaving. Tegen situaties waarbij de veiligheid en/ of gezondheid voor personen in het geding is, of een onomkeerbare situatie wordt gecreëerd, wordt direct opgetreden.

### 6.3

#### **Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro**

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant.

Gedeputeerde Staten hebben op 21 december 2012 per brief laten weten dat dit bestemmingsplan in strijd is met de Verordening ruimte. Het gaat hierbij om de volgende twee thema's:

- Thema kwaliteitsverbetering van het landschap; de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering die feitelijk, juridisch en financieel is zeker gesteld. Deze zekerstelling dient plaats te vinden op grond van de "Landschapsinvesteringsregeling De Kempen" (LIR).

#### Standpunt van de gemeente

Om aan deze reactie tegemoet te komen, is in het beleidshoofdstuk een passage over de LIR opgenomen. De herontwikkeling van het perceel Bucht 43b wordt in dit document aangemerkt als categorie 3. Dit betekent, dat 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in de ruimtelijke kwaliteit. Hierover zijn (financiële) afspraken gemaakt met de initiatiefnemer, welke zijn geland in onder andere een anterieure overeenkomst. Daarnaast is een deel van het plangebied bestemd als bos, waardoor de bestaande landschappelijke, ecologische en natuurlijke waarden behouden blijven. Hiermee wordt voldaan aan de LIR De Kempen en daarmee artikel 2.2 van de provinciale verordening.

- Thema stedelijke ontwikkeling; de nieuw te realiseren woning is niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, maar in de ecologische hoofdstructuur. Gelet op de stedenbouwkundige opzet ter plaatse is hier echter een logische afronding van het 'bestaand stedelijk gebied' denkbaar. Conform de Verordening ruimte kan de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gewijzigd worden ingeval het een beperkte afronding betreft. Artikel 3.1, leden 6 tot en met 10 van de Verordening ruimte geven de regels voor de procedure die gevolgd moet worden bij deze herbegrenzing. Daarnaast dient de herbegrenzing ook in het bestemmingsplan tot uiting te komen, door opname van de gebiedsaanduidingen 'overig - verwijderd ehs' en 'overig - toegevoegd bestaand stedelijk gebied'.

#### Standpunt van de gemeente

Gedeputeerde Staten worden verzocht om de in de Verordening ruimte opgenomen begrenzingen inzake het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'ecologische hoofdstructuur' te wijzigen. Hiervoor zal de procedure gevolgd worden, zoals deze in artikel 3.1, leden 6 tot en met 10 Verordening ruimte is opgenomen. Daarnaast zijn op verzoek de gebiedsaanduidingen 'verwijderd ehs' en 'toegevoegd bestaand stedelijk gebied' op de verbeelding en in de planregels van dit bestemmingsplan opgenomen. De naamgeving van deze aanduidingen is afgestemd op de regels die volgen uit de SVBP2008. Deze standaard bepaald namelijk, dat bij het opnemen van nieuwe, niet genoemde gebiedsaanduidingen gebruik gemaakt kan worden van de groep 'overig'. De naam van de nieuwe gebiedsaanduiding kan de gewenste naam krijgen zonder dat daarin de term 'overig' terug hoeft te komen.

Op grond van bovenstaande wordt geconcludeerd, dat in dit bestemmingsplan tegemoet is gekomen aan de reactie van de provincie Noord-Brabant en dat hiermee geen sprake meer is van strijdigheid met de Verordening ruimte.

### **6.3**

#### ***Maatschappelijke uitvoerbaarheid***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 juni 2013 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gebracht om zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze in te brengen. Binnen deze periode is één zienswijze ingebracht. Deze zienswijze heeft geleid tot aanpassingen aan de toelichting en de planregels. Voor de ingediende zienswijze en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar het vaststellingsbesluit.



## II. REGELS



# INHOUDSOPGAVE PLANREGELS

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>        | <b>47</b> |
| Artikel 1 – Begrippen.....                        | 47        |
| Artikel 2 – Wijze van meten .....                 | 51        |
| <b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>        | <b>53</b> |
| Artikel 3 – Bos .....                             | 53        |
| Artikel 4 – Tuin .....                            | 55        |
| Artikel 5 – Wonen .....                           | 56        |
| <b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS .....</b>          | <b>61</b> |
| Artikel 6 – Antidubbelregel.....                  | 61        |
| Artikel 7 – Algemene bouwregels .....             | 61        |
| Artikel 8 – Algemene gebruiksregels.....          | 62        |
| Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels .....       | 63        |
| Artikel 10– Algemene wijzigingsregels.....        | 64        |
| Artikel 11 – Algemene procedureregels .....       | 64        |
| Artikel 12 – Overige regels .....                 | 64        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS .....</b> | <b>67</b> |
| Artikel 13 – Overgangsrecht.....                  | 67        |
| Artikel 14 – Slotregel.....                       | 67        |



# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 – Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### **Plan:**

het bestemmingsplan "Bucht 43b " van de gemeente Bergeijk.

### **Bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1724.BPBbuc1042-ONHE met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

### **Aanduiding:**

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

### **Aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **Afhankelijke woonruimte:**

een bijbehorend bouwwerk bij een woning of een deel van de woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht.

### **Bebouwing:**

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

### **Bedrijfsmatige activiteit:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de hieronder omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend (zoals een schoonheidssalon of een nagelstudio) met uitzondering van seksinrichtingen.

### **Beroepsmatige activiteit:**

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 bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

**Bestaande situatie:**

- a. ten aanzien van bebouwing: bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen.

**Bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

**Bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een 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, zoals aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen'

**Bouwen:**

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

**Bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**Bouwperceel:**

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

**Bouwperceelsgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak:**

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

**Bouwwerk:**

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

**Ecologische waarden:**

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

**Functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

**Gebouw:**

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

**Hoofdgebouw:**

een gebouw, dat gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

**Kunstwerken:**

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke.

**Landschapselementen:**

ter plaatse gebonden ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen, zoals bosjes, houtwallen, poelen, moerasjes en dergelijke.

**Landschappelijke waarden:**

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

**Mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak.

**Natuurwaarden:**

waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied.

**Nutsvoorziening:**

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

**Ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**Ondergronds bouwwerk:**

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

**Paardenbak:**

een onoverdekte voorziening bedoeld voor het berijden, africhten en/of laten bewegen van paarden.

**Peil:**

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 meter;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 meter.

**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 en/of pornografische aard plaatsvinden; onder 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.

**Verbeelding:**

de analoge c.q. digitale plankaart.

**Voorgevel:**

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

**Voorgevellijn:**

de lijn waarin de voorgevel van het bouwwerk is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**Voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die strak langs de grens van het bouwvlak, die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd, loopt tot aan de perceelsgrenzen.

**Water:**

al het oppervlaktewater, zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen.

**Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

**Woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## Artikel 2 – Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

- a. 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 constructieonderdeel
- b. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- c. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- d. 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. Kelderruimtes beneden peil worden niet meegerekend.
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.
- f. het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:  
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.
- g. het bebouwingpercentage:  
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.
- h. de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren
- i. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

## **2.2 Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen dan wel bouwhoogten niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 – Bos

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het bos en bosgroeiplaats;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke, ecologische en/of natuurwaarden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen alleen erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2 en toestaan dat overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgericht kunnen worden, met dien verstande dat:

- a. overkappingen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen.

##### 3.3.2 Toelaatbaarheid

De in 3.3.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in 3.1 aangegeven waarden.

#### 3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.4.1 Verbod

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

- a. het verzetten of vergraven van grond, waarbij het maaiveld over meer dan 100 m<sup>2</sup> per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,5 meter wordt gewijzigd;
- b. het aanleggen of verdiepen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;

- c. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- d. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en/of landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
- e. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en/of landschapselementen of ander opgaand houtgewas;
- f. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 meter opgaand of dieper dan 0,5 meter onder maaiveld wortelend houtgewas met productiefunctie;
- g. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilranden;
- h. het verwijderen, aanleggen en/of verharderen van paden, wegen en parkeervoorzieningen.

#### *3.4.2 Uitzonderingen*

Het bepaalde in 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

#### *3.4.3 Toelaatbaarheid*

De in 3.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in 3.1 aangegeven waarden.

## **Artikel 4 – Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;  
  
met daaraan ondergeschikt:
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend erkers, portalen en/of luifels ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen worden gebouwd; andere overkappingen dan luifels zijn niet toegestaan;
- b. de afstand tot aan openbaar gebied mag niet minder dan 3 meter bedragen;
- c. de horizontale diepte van een erker, portaal en/of luifel mag niet meer dan 1,5 meter bedragen;
- d. de oppervlakte van een erker of portaal mag niet meer dan 6 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de oppervlakte van een luifel mag niet meer dan 3 m<sup>2</sup> bedragen;
- f. de bouwhoogte van een erker of portaal mag niet meer dan 3 meter bedragen; op een erker of een portaal is een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, toegestaan met een hoogte van maximaal 1 meter gemeten vanaf de bovenkant van de erker/het portaal.

#### **4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

## Artikel 5 – Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten;

met daarbij behorend(e):

- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de wegzijde toegekeerde grens van het bouwvlak, dan wel op een afstand van 3 meter daarachter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen, dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)';
- e. de nokhoogte mag niet meer bedragen dan de gebouwde goothoogte vermeerderd met 5 meter;
- f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- g. het grondoppervlak van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 180 m<sup>2</sup>;
- h. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder dan 3 meter bedragen.

#### 5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bepaalde in 5.2.2 is niet van toepassing voor die delen van het perceel waar hoofdgebouwen mogen worden gebouwd en de maximale ruimte voor de bouw van hoofdgebouwen, zoals die in dit bestemmingsplan is opgenomen, nog niet gebruikt is;
- b. de afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 meter bedragen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde van de oprit voor een auto minder dan 6 meter bedraagt. In dat geval mag de afstand tot de weg niet minder dan 6 meter bedragen;

- c. met betrekking tot het gezamenlijk oppervlakte van bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
1. het minimale onbebouwde oppervlak achter de voorgevelrooilijn bij een woning mag niet minder dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. in geval het oppervlak van een bouwperceel kleiner is dan 750 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 80 m<sup>2</sup> bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
  3. in geval het oppervlak van een bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
  4. in geval het oppervlak van een bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 120 m<sup>2</sup> bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
  5. in geval het oppervlak van een bouwperceel groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 145 m<sup>2</sup> bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
  6. in geval het oppervlak van een bouwperceel groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>, mag het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn niet meer dan 170 m<sup>2</sup> bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,2 meter bedragen, dan wel wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere hoogte;
- e. met betrekking tot de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken geldt het volgende:
1. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen, dan wel wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere hoogte minus 1 meter;
  2. een bijbehorend bouwwerk dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling die niet meer dan 60° mag bedragen, dan wel voorzien te zijn van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen;
  3. in het geval het hoofdgebouw plat is afgedekt, mag het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden uitgevoerd, waarbij de bouwhoogte de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt met een maximum van 3,2 meter;
- f. bijbehorende bouwwerken op dakterrassen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
1. deze alleen zijn toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
  2. de oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  3. de hoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3 meter;
  4. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter mag bedragen.

### 5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevelrooiliijn, mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevelrooiliijn, mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- d. een overkapping is alleen toegestaan daar waar bijbehorende bouwwerken zoals genoemd in 5.2.2 zijn toegestaan en met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  - 2. het oppervlak van een overkapping niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 5 meter bedragen.
- f. bouwwerken op dakterrassen zijn toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. deze alleen zijn toegestaan aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
  - 2. de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het hoofdgebouw, tot een maximum van 3 meter;
  - 3. de afstand van het bouwwerk tot het hoofdgebouw niet meer dan 3 meter bedraagt.

### 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 stedenbouwkundig beeld;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de brandveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

#### 5.4.1 *Afstand tot zijdelingse perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder e en toestaan dat woningen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk niet leidt tot een onaanvaardbare situatie in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast;

#### 5.4.2 *Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.2 onder c en toestaan dat het maximum aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a. het oppervlak niet meer dan 100 m<sup>2</sup> mag bedragen in het geval het oppervlak van het bouwperceel niet groter is dan 750 m<sup>2</sup>;
- b. het oppervlak niet meer dan 125 m<sup>2</sup> mag bedragen in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>;
- c. het oppervlak niet meer dan 150 m<sup>2</sup> mag bedragen in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>;

- d. het oppervlak niet meer dan 175 m<sup>2</sup> mag bedragen in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>;
- e. het oppervlak niet meer dan 200 m<sup>2</sup> mag bedragen in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig mogen worden aangetast;
- g. deze niet uitsluitend dient voor het verkrijgen van een groter woongenot.

#### 5.4.3 *Bouwen van zwembad, paardenbak en/of tennisbaan*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een zwembad, paardenbak of tennisbaan, met dien verstande dat:

- a. het bouwwerk niet leidt tot onevenredige milieuhinder;
- b. het bouwwerk niet leidt tot een onaanvaardbare situatie in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht;
- c. voor de te onderscheiden bouwwerken de volgende regels gelden:

##### Zwembad:

- 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 2,5 meter bedragen;
- 2. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- 3. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 5.2.2. in acht wordt genomen;
- 4. naast het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken zoals bepaald in 5.2.2 onder c, mag bij het zwembad een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd, waarvan het oppervlak niet meer dan 6 m<sup>2</sup> mag bedragen en met een bouwhoogte die niet meer dan 3 meter bedraagt;
- 5. het zwembad mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
- 6. de oppervlakte van een zwembad mag niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- 7. per perceel mag niet meer dan 1 zwembad worden gebouwd.

##### Tennisbaan:

- 1. de afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 2,5 meter bedragen;
- 2. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen;
- 3. de tennisbaan mag niet overdekt zijn;
- 4. de tennisbaan mag omheind worden, met dien verstande dat de bouwhoogte van de omheining niet meer dan 5 meter bedraagt, waarvan het gedeelte boven 2 meter over de gehele oppervlakte transparant is;
- 5. de tennisbaan mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
- 6. per perceel mag niet meer dan 1 tennisbaan worden gebouwd.

Paardenbak:

1. de afstand tot de voorgevelrooilijn mag niet minder dan 2,5 meter bedragen;
2. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen;
3. de paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 5.2.2. in acht wordt genomen;
4. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
5. per perceel mag niet meer dan 1 paardenbak worden gebouwd.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 Beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten**

Binnen de bestemming "Wonen" is de uitoefening van een beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, met dien verstande dat:

- a. de (gezamenlijke) omvang van de activiteit(en) niet meer dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken mag bedragen, tot een maximum van:
  1. 45 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m<sup>2</sup>;
  2. 60 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>;
  3. 75 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>;
  4. 90 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m<sup>2</sup>, maar niet groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>;
  5. 105 m<sup>2</sup> indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m<sup>2</sup>;
- b. de activiteit uitgeoefend wordt door een bewoner;
- c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mag veroorzaken;
- d. het onttrekken van (een deel van) het bij het desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf tenminste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- e. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving is en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- f. detailhandel niet is toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteit;
- g. opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten niet is toegestaan.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 6 – Antidubbelregel

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

### Artikel 7 – Algemene bouwregels

#### 7.1 Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen

##### 7.1.1 *Ondergrondse werken*

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

##### 7.1.2 *Ondergrondse bouwwerken*

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

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m<sup>2</sup>;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. de ondergrondse bouwwerken moeten vloeistofdicht worden uitgevoerd;
- e. het ondergronds bouwen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de waterhuishoudkundige (natuur)waarden; hiertoe dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de waterbeheerder.

##### 7.1.3 *Afwijken van ondergronds bouwen*

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.1.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van niet meer dan 10 meter onder peil, met dien verstande dat:

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

#### 7.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

##### 7.2.1 *Maximale maatvoering*

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

### **7.2.2 Minimale maatvoering**

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

### **7.2.3 Heroprichting**

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 7.2.1 en 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 8 – Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Algemeen**

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruik en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de bestemmingsomschrijving.

### **8.2 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- c. het gebruik van gronden voor de voorgevel van een woning ten behoeve van parkeren.

### **8.3 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **8.3.1 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 onder b en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische bedrijven);
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
- d. het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 15 meter van het hoofdgebouw.

Het bevoegd gezag trekt de in 8.3.1. bedoelde omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### 8.3.2 Parkeren

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.2 onder c, met dien verstande dat:

- a. het parkeergedeelte niet meer dan 75% van de voortuin mag bedragen;
- b. het parkeren geen verkeersonveilige situaties oplevert;
- c. het parkeren geen afbreuk doet aan de ruimtelijke uitstraling van de straat.

## Artikel 9 – Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. de in de regels aangegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover daarvoor in deze regels geen bijzondere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen;
- b. de regels en toestaan dat bebouwingsgrenzen in geringe mate worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat openbare nutsvoorzieningen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte per gebouw niet meer dan 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 meter mag bedragen;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
  1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 15 meter;
  2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 meter;
  3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 meter;
- e. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan, dat de bouwhoogte van gebouwen wordt verhoogd ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
  2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw mag bedragen.

## **Artikel 10– Algemene wijzigingsregels**

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

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  2. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- 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, met dien verstande dat:
  1. de overschrijding niet meer dan 3 meter mag bedragen;
  2. het bestemmingsvlak met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van het plan worden gewijzigd.

## **Artikel 11 – Algemene procedureregels**

### **11.1 Afwijken van het bestemmingsplan**

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

### **11.2 Wijzigingsbevoegdheid**

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

### **11.3 Nadere eisen**

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

## **Artikel 12 – Overige regels**

### **12.1 Uitsluiting van aanvullende werking Bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;

- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

## **12.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.



## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 13 – Overgangsrecht**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen éénmalig afwijken van het bepaalde in 13.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Het bepaalde in 13.1.1 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.

#### **13.2 Overgangsrecht gebruik**

13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in 13.2.1, 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.

13.2.4 Het bepaalde in 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 14 – Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Bucht 43b”, gemeente Bergeijk.

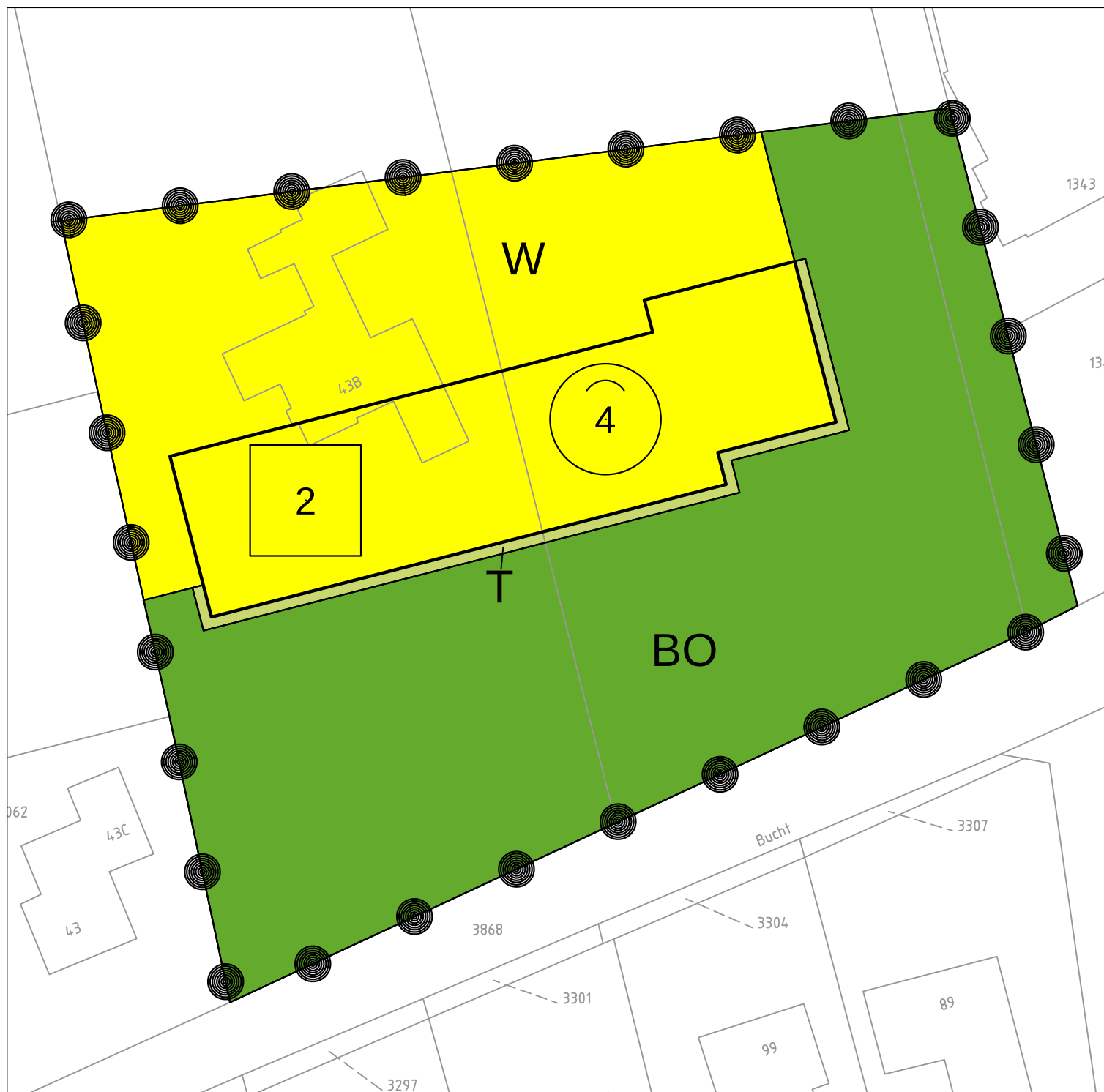


### III. BIJLAGEN (APART BIJGEVOEGD)



## IV VERBEEELDING





## VERKLARING

### Plangebied

—●— Plangrens

### Enkelbestemmingen

|    |       |
|----|-------|
| BO | Bos   |
| T  | Tuin  |
| W  | Wonen |

### Bouwvlakken

—■— Bouwvlak

### Maatvoeringen



Maximale goothoogte (m)



Maximum aantal wooneenheden

project:

**Bucht 43b**

gemeente:

**Bergeijk**

fase:

**Onherroepelijk**

opdrachtgever:

**Jos Franken Architectuur**

datum : 27 maart 2014

schaal: 1 : 500

identificatienummer: NL.IMRO.1724.BPBbuc1042-ONHE

ondergrond: o\_NL.IMRO.1724.BPBbuc1042-ONHE



**BODG**  
ruimtelijk advies

Postbus 6083  
3002 AB Rotterdam  
email: info@bodg.nl  
tel: 06-48384580