



# BESTEMMINGSPLAN VIJFTIG BUNDERWEG 11 TE DORST GEMEENTE OOSTERHOUT



**Opdrachtgever**  
Promes

**Auteur**  
Bureau Dhondt

**Projectnummer**  
S19064

**IMRO-identificatie**  
NL.IMRO.0826.BP50Bunderwegweg11-0001

**Status**  
concept

**Datum**  
9 april 2020

## **Toelichting**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Algemeen	4
1.2 Ligging van plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuw situatie	8
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>10</b>
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	16
<b>Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten</b>	<b>21</b>
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	22
4.4 Watertoets	22
4.5 Flora- en fauna	24
4.6 Stikstofdepositie	25
4.7 Cultureel erfgoed	26
4.8 Luchtkwaliteit	28
4.9 Externe veiligheid	29
4.10 Beoordeling Milieueffectrapportage	31
<b>Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving</b>	<b>32</b>
5.1 Inleiding	32
5.2 Hoofdopzet	32
5.3 Bestemmingen	32
<b>Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
6.1 Inleiding	34
6.2 Toepassing grondexploitatie	34
<b>Hoofdstuk 7 Communicatie</b>	<b>35</b>
7.1 Inleiding	35
7.2 Participatie	35
7.3 Vooroverleg	35
7.4 Zienswijzen	35
7.5 Beroep	35

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens een vrijstaande woning te realiseren aan de zuidzijde van het perceel Vijftig Bunderweg 11 te Dorst.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan heeft de locatie wel de bestemming wonen, maar er is geen bouwvlak aanwezig. Het initiatief is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Op 13 augustus 2019 is door de initiatiefnemer derhalve een principeverzoek ingediend bij de gemeente Oosterhout. Op 29 oktober 2019 heeft de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging van plangebied

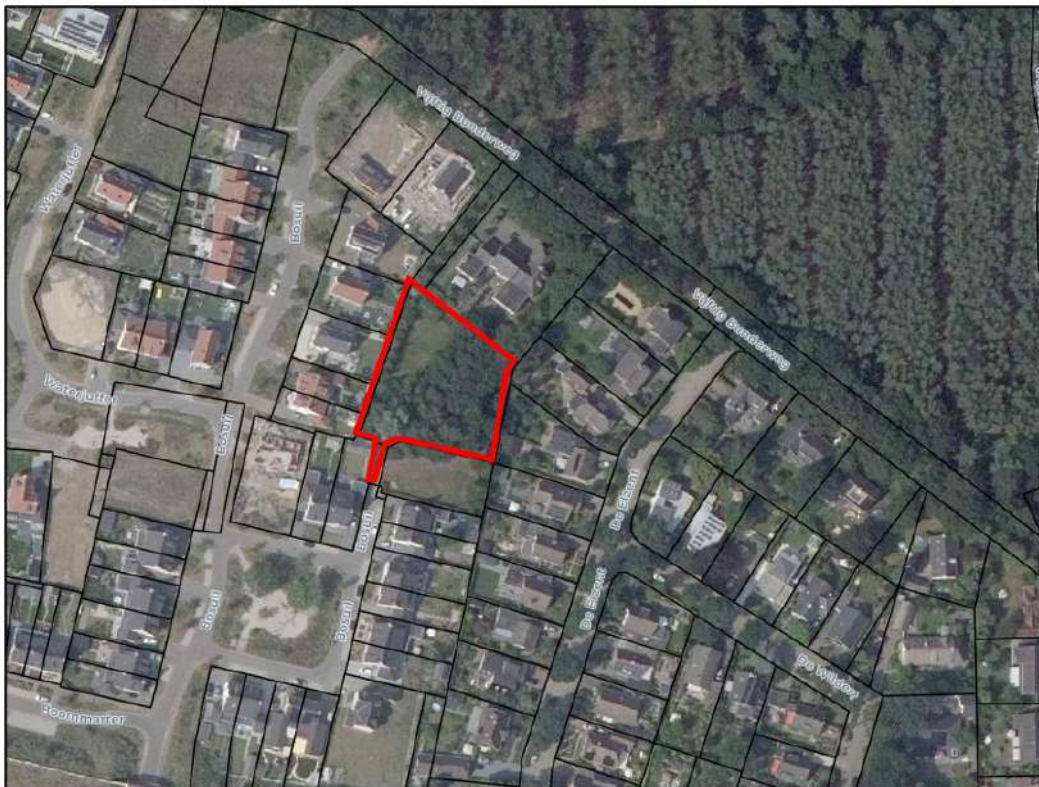
Het plangebied is gelegen op perceel ten zuiden van de Vijftig Bunderweg 11 te Dorst. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen welke bekend staan als:

- Gemeente Oosterhout, sectie K met perceelsnummer 3321
- Gemeente Oosterhout, sectie K met perceelsnummer 3644.

Het totale oppervlak van het plangebied bedraagt 1.976 m<sup>2</sup>.

De locatie is gelegen in het noorden van de kern Dorst aan de noordzijde van de spoorlijn. Aan de overzijde van de Vijftig Bunderweg bevindt zich het bos De Boswachterij.

Het perceel wordt aan de noord-, oost- en westzijde omsloten door woningen. De zuidzijde is omsloten door een nog onbebouwd kavel en de weg Bosuil.



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: kadastralekaart.com)

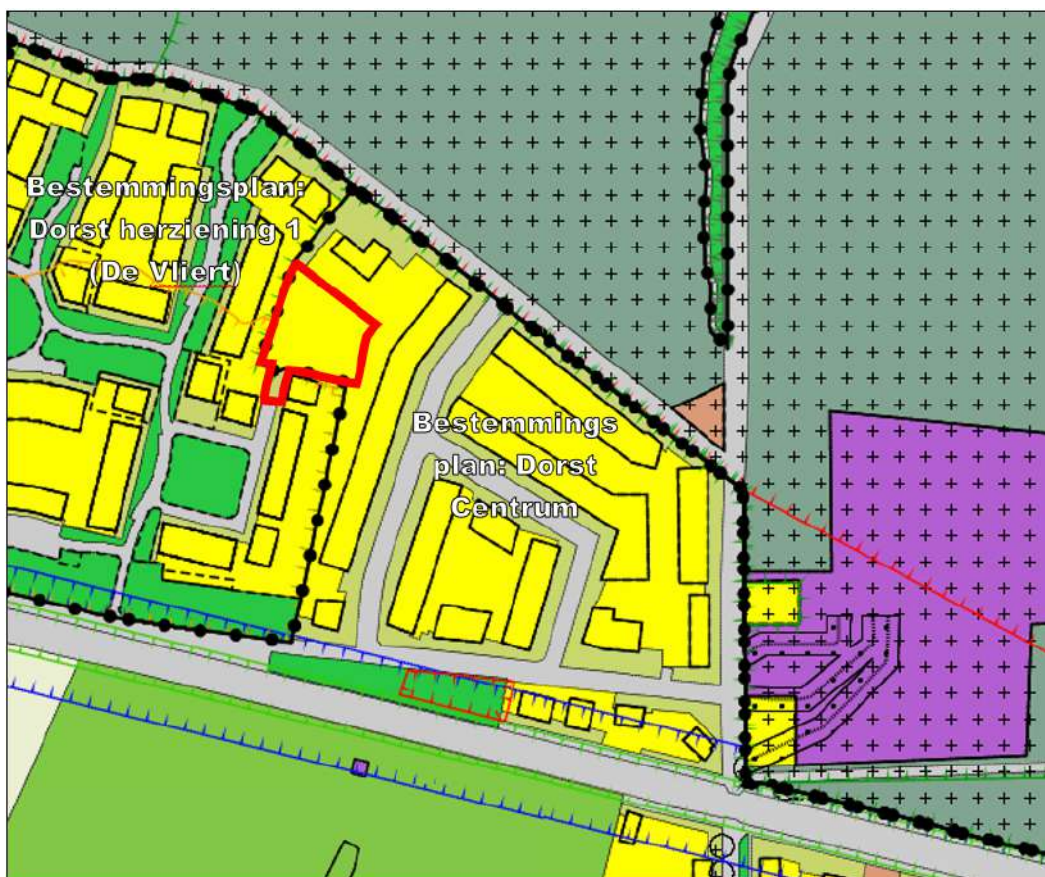
### 1.3 Geldend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen twee bestemmingsplannen. Enerzijds het bestemmingsplan "Dorst Centrum". Dit bestemmingsplan is op 24 januari 2013 vastgesteld. En anderzijds binnen het bestemmingsplan "Dorst, herziening 1 (De Vliert)" welke is vastgesteld op 15 oktober 2014.

Het deel van het plangebied binnen bestemmingsplan "Dorst Centrum" heeft de enkelbestemming "wonen" zonder bouwvlak. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' en 'Vrijwaringszone radar' van toepassing.

In de gebiedsaanduiding 'milieuzone grondwaterbescherming' wordt geacht bij het bouwen van bouwwerken de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven. In de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone radar' geldt een verbod om gebouwen en of bouwwerken te bouwen hoger dan 52 meter +NAP in verband met het verstoringsgebied rondom start- en landingsbaan (Instrumental Landing System) en in verband met het obstakelvrije start- landingsvlak voor viegtuigen (Inner Horizontal en Conical Surface).

Het deel binnen het bestemmingsplan "Dorst herziening 1 (De Vliert)" heeft de enkelbestemming "tuin". De gebiedsaanduidingen 'milieuzone grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone radar' zijn ook hier van toepassing. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - 55 dB contour'. Hierbinnen mag geen woning worden opgericht, uitgebreid of gebruikt, indien de geluidbelasting vanwege de spoorweg op de gevel van de woning hoger is dan de voor de gevel geldende ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Dorst Centrum" en "Dorst herziening 1 (De Vliert)"

### **Toets bestemmingsplan**

Binnen de tot "wonen" bestemde gronden is geen woning mogelijk vanwege het ontbreken van een bouwvlak. Het is enkel toegestaan om buiten het bouwvlak een bestaande woning uit te breiden en bijgebouwen te bouwen ter behoeven van de bestaande woning.

De beoogde ontsluiting van de nieuwe woning dient via de Bosuil plaats te vinden. Binnen de daar geldende bestemming "tuin" zijn inritten toegestaan. Echter om de ontsluiting zeker te stellen is het wenselijk de bestemming te wijzigen naar "verkeer".

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een gebiedsanalyse en een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 worden de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente beschreven. De planologisch relevante aspecten komen in hoofdstuk 4 aan bod. De juridische planbeschrijving volgt in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 en 7 komen respectievelijk de economische uitvoerbaarheid van het plan en de communicatie aan bod.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

De percelen zijn thans in gebruik als tuin horende bij de woning aan Vijftig Bunderweg 11. Aan de zuidkant van het perceel bevindt zich een vijver. Het oostelijk gedeelte van het perceel is voorzien van enkele bomen. Het overige deel van het perceel is voorzien van gras.



Figuur 2.1 Luchtfoto van de beoogde kavel (bron: Kadastralekaart.com)



*Figuur 2.2 Foto's bestaande situatie (februari 2020)*

## **2.2 Nieuw situatie**

De initiatiefnemer is voornemens een bouwvlak te plaatsen op het perceel om een woning te kunnen realiseren. Het bouwvlak heeft een diepte van 15 meter en een breedte van 21 meter. De voorgevel wordt in zuidelijke richting geïntendeerd. De afstand tot de zuidelijke perceelsgrens is minimaal 10 meter.

Een gedeelte van de woning bestaat uit één bouwlaag met kap. De goot- en nokhoogte bedraagt respectievelijk 4 en 8,5 meter.

Het gedeelte dat bestaat uit één bouwlaag met kap heeft een oppervlakte van 8 bij circa 12 meter en is in figuur 2.2 met een licht arcering aangegeven. Het overige gedeelte bestaat uit één bouwlaag met plat dak waarop sedum wordt toegepast. Op een gedeelte van het platte dak worden zonnepanelen aangebracht. Aan de voorgevel is een overkapping/veranda voorzien welke ook voorzien wordt van een sedum dak.

De huidige vijver zal behouden blijven. De ontsluiting van de woning vindt plaats via de Bosuil en het parkeren zal plaatsvinden op het eigen terrein.



Figuur 2.2 Situatie woning, Bron: Architecten HVM (maart 2020)



Figuur 2.3 Weergave van de gevels, Bron: Architecten HVM (maart 2020)

## Hoofdstuk 3    **Beleid**

Bij het maken van een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing wordt rekening gehouden met het beleid van hogere overheden (het rijk en de provincie) en de vastgestelde gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

### **3.1    Rijksbeleid**

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

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht
2. Bereikbaar
3. Leefbaar en veilig

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

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

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het zich tot het natuurdomein.

#### *Beoordeling en conclusie*

Ten aanzien van bovenvermelde is het Rijksbeleid niet direct van toepassing op onderhavige ontwikkeling. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, neemt het Rijk een "Ladder voor duurzame verstedelijking" op in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toetsing aan de 'ladder' vindt plaats verderop in deze paragraaf.

#### **Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011**

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

### *Beoordeling en conclusie*

Ten aanzien van het onderhavig plangebied zijn er twee regels uit het Rarro van toepassing. Dit betreft enerzijds de regeling met betrekking tot het "Obstakelbeheersgebied" rondom vliegbasis Gilze-Rijen en anderzijds het "Radarverstoringsgebied".

Als gevolg van het "Obstakelbeheersgebied" rondom vliegbasis Gilze-Rijen worden geen bestemmingen toegelaten die een belemmering vormen voor de functionele bruikbaarheid van dat terrein. Aangezien de ontwikkeling niet zal afwijken van het gebruik en de bouwtype's in de nabije omgeving, kan er vanuit worden gegaan dat de geplande ontwikkeling geen belemmering zal vormen voor het obstakelbeheersgebied.

Als gevolg van het "Radarverstoringsgebied" geldt een maximale bouwhoogte van 90 meter voor windturbines en 113 meter voor overige gebouwen en bouwwerken. In het onderhavige plan worden deze hoogten niet bereikt.

Het vliegveld kent ook een geluidzone (in onderstaande figuur 3.1 met rode lijn aangeduid). Het plangebied is niet gelegen binnen deze geluidzone.

Het Rarro is derhalve niet van invloed voor voorliggend bestemmingsplan.



*Figuur 3.1 Situering obstakelbeheersgebied rondom Vliegbasis Gilze-Rijen*



## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

### **Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018.**

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de Provincie Noord-Brabant alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt welke op 14 december 2018 is vastgesteld.

De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave voor de provincie is: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Hierbij heeft de provincie als doel gesteld voor de middellange termijn, 2030: Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Voor de lange termijn, 2050, wil men een goede leefomgevingskwaliteit hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

Om de basisopgave te behalen heeft men ambities verwoord op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. De komende tijd wordt dit sectorale beleid afgestemd op de Omgevingsvisie en al dan niet uitgewerkt in de programma's en/of omgevingsverordening.

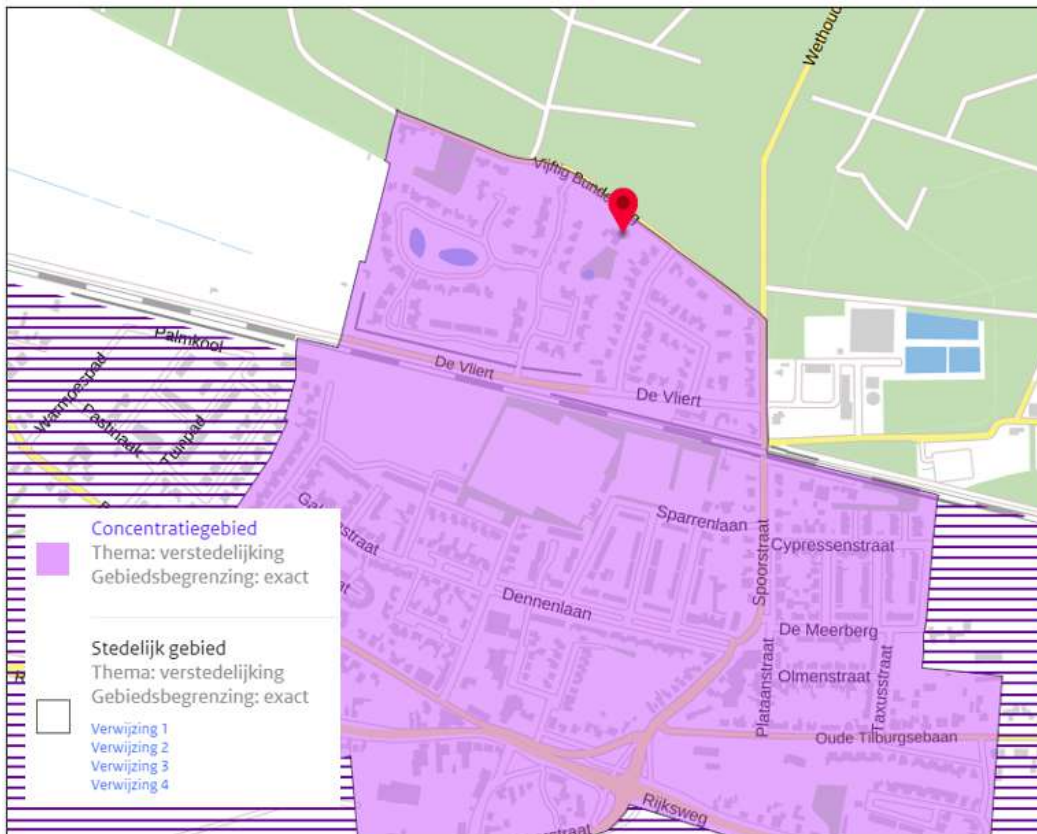
### *Beoordeling en conclusie*

Met onderhavige ontwikkeling wordt een woning toegevoegd binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woning zal voldoen aan de minimale eisen ten aanzien van duurzaamheid, zoals gasloos bouwen, wat een verplichting is in het kader van het Bouwbesluit.

Daarnaast is men voornemens om op de platte daken sedum toe te passen en het platte dak gedeeltelijk te voorzien van zonnepanelen.

### **Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 2019**

Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving, staan voortaan bij elkaar in de Interim omgevingsverordening. Deze omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. De Interim omgevingsverordening vervangt diverse provinciale verordening, waaronder de verordening Ruimte. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en vooral is bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen, heeft er ook (nog) geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald thema gecontinueerd moet worden. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd.



Figuur 3.3 Weergave kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'



Figuur 3.4 Weergave kaart 'Grondwaterbeschermingsgebied, waterveiligheid en -berging'

Beoordeling en conclusie

Het plangebied is gelegen binnen het 'stedelijk concentratiegebied' en binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut. Daarnaast wordt op basis van paragraaf 3.1.2 van de omgevingsverordening geconcludeerd dat de kwaliteitsverbetering van het landschap in stedelijk gebied niet van toepassing is, dit geldt enkel voor locaties gelegen in landelijk gebied.

De locatie is tevens gelegen binnen het 'grondwaterbeschermingsgebied'. Het grondwaterbeschermingsgebied dient ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Hierdoor zijn functies en activiteiten die een risico kunnen zijn voor de kwaliteit van het grondwater beperkt. Ook het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater dienen voorkomen te worden. En ook het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal is verboden.

Ook is de 'boringsvrije zone' van toepassing. Hiermee wordt het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen beoogd. Risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater dient eveneens voorkomen te worden.

De milieuzone 'grondwaterbeschermingsgebied' in de regels en op de verbeelding dient ter bescherming van het grondwater en de bodem.

### **Regionale Agenda Wonen 2017**

In de Regionale Agenda Wonen 2017 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave.

Daarnaast laat de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose nog een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 33.000 woningen tot 2030. Een groot deel van deze opgave komt terecht in de steden. De kwantitatieve doelstelling blijft bestaan, maar moet ook gekoppeld worden aan de juiste kwalitatieve samenstelling van de woningbouwplannen. Verwacht wordt dat de vraag zich de eerstkomende jaren zal richten op de huursector en het minder dure koopsegment. Ruimte en flexibiliteit in planning en programmering, die benut kan worden om in te spelen op de veranderde prijsstellingen op de woningmarkt, eventueel ook in combinatie met het her bestemmen van leegstand of leeg komend vastgoed zijn daarbij van belang.

#### *Beoordeling en conclusie*

Voor de gemeente Oosterhout ligt er tot 2025 een woningbouwopgave van 8.275 woningen. Circa 70% van deze benodigde woningbouw is vastgelegd in zogenaamde harde plannen. Harde plannen zijn o.a. bestemmingsplannen waarvan de woningen al wel mogelijk zijn gemaakt maar nog niet zijn gerealiseerd.

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Binnen de woningbouwopgave is ruimte voor dergelijke particuliere (incidentele) initiatieven.

De beoogde ontwikkeling past dan ook binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Oosterhout.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

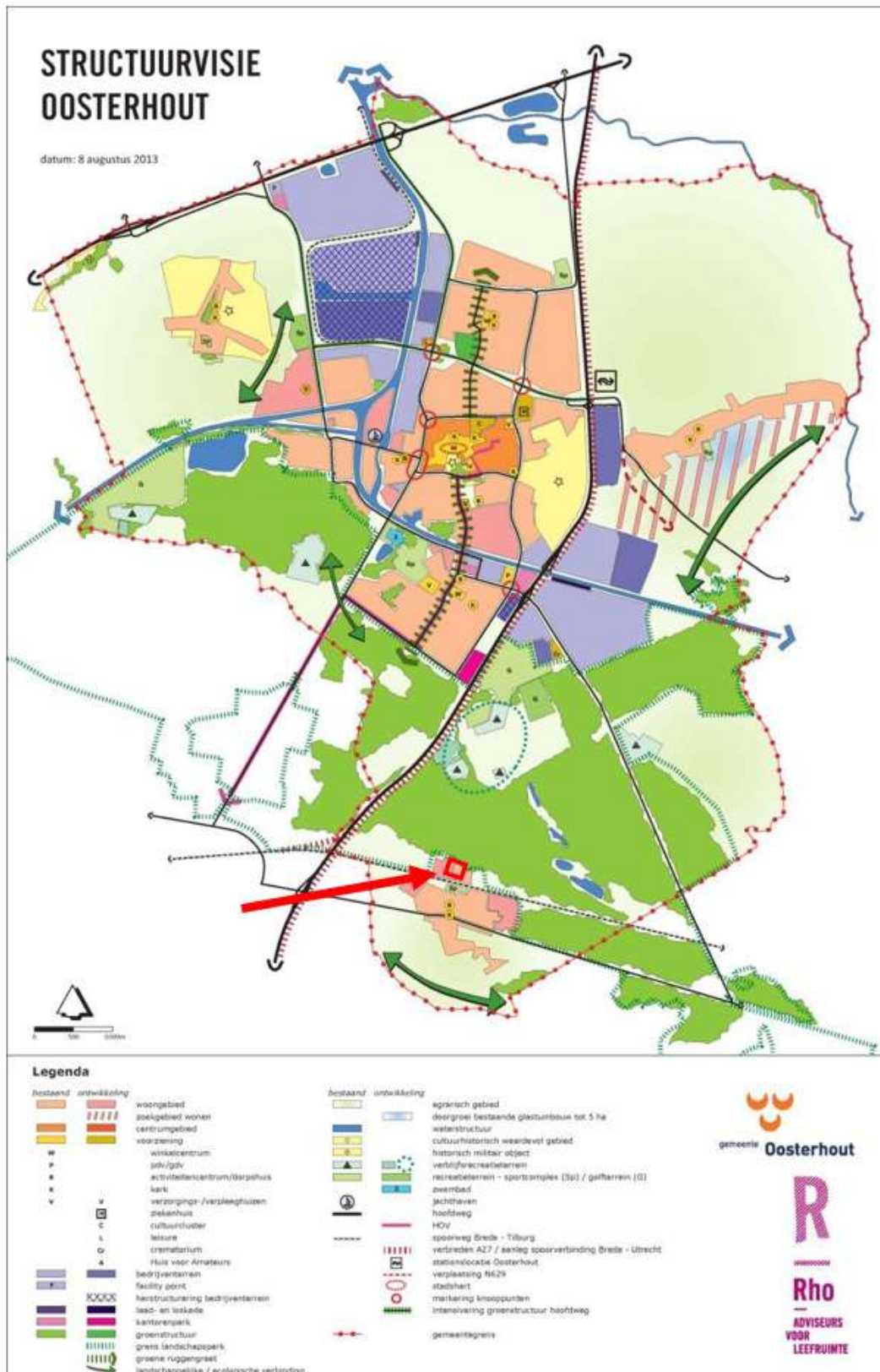
#### **Structuurvisie gemeente Oosterhout**

Door de gemeenteraad van Oosterhout is op 22 oktober 2013 een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oosterhout vastgesteld. Op basis van deze structuurvisie wordt invulling gegeven aan het behoud en de verdere versterking van de positie van Oosterhout. De structuurvisie vormt enerzijds een belangrijke inspiratie- en informatiebron, zodat eenieder op adequate wijze kennis kan nemen van de diverse projecten en de samenhang daartussen. Anderzijds geeft de structuurvisie duidelijk richting aan de wijze waarop het gemeentebestuur omgaat met initiatieven op de verschillende beleidsterreinen. De structuurvisie bevat geen verplichtingen naar derden. Bij de beoordeling van initiatieven van derden wordt deze visie als toetsingskader gehanteerd.

De kern van de structuurvisie kan als volgt worden samengevat:

- Continuering van het versterken van kwaliteit;
- Transformatie en structuurversterking;
- Versterken (netwerken van) voorzieningen;
- Kwaliteitsslag buitengebied;
- Betere bereikbaarheid

In de structuurvisie worden de verschillende ontwikkelingen per thema, (wonen, werken, voorzieningen, recreatie, verkeer etc.) omschreven.



Figuur 3.2 Visie kaart gemeente Oosterhout met planlocatie.

### Visie voor de kern Dorst

Behoud van het lintvormige karakter blijft sturend voor nieuwe ontwikkelingen. Beperkte woningbouwontwikkelingen zijn mogelijk mits passend in de ruimtelijke structuur en buiten

de milieuruimte (stankcirkels) van agrarische bedrijven.

#### *Beoordeling en conclusie*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het realiseren van één woning in de kern Dorst. De ontwikkeling zal plaatsvinden aan de noordkant van de spoorlijn. Dit gebied is als gevolg van sanering van de voormalige bedrijfslocatie (steenfabriek) reeds ontwikkeld met woningbouw. De nieuw te bouwen woning bevindt zich binnen reeds bestaand bebouwd gebied in de tuin van een bestaand woon-perceel.

#### **Woonvisie 2016-2021 Samen werken aan wonen in Oosterhout**

De Woonvisie 2016 – 2021 is in mei 2016 door de gemeenteraad vastgesteld. De aanleiding hiervoor was, dat zich op het gebied van het wonen en aangrenzende beleidsvelden sinds 2011 vele veranderingen hebben voorgedaan die weerslag hebben op het wonen. De woningmarkt is ten gevolge van de economische crisis veranderd. De in te zetten richting van de Woonvisie is onderbouwd op basis van demografische ontwikkelingen en (lokale) onderzoeken. De regionale ontwikkelingen en de rol die Oosterhout daarin heeft en neemt, zijn daarbij tevens van invloed op het Oosterhoutse woonbeleid. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

1. *Betaalbaarheid*: Het is de wens om mensen met een laag of middeninkomen een goed perspectief op de woningmarkt bieden. Belangrijk hierbij is dat de woningvoorraad aansluit op wensen en mogelijkheden van de bewoners, zowel nu als in de toekomst.
2. *Het sociaal domein*: Vanaf 2015 is de langdurige zorg ingrijpend hervormd. Doel is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen. De scheiding van wonen en zorg heeft directe gevolgen voor de bestaande woningvoorraad, maar ook voor nieuw te bouwen woningen. Deze woningen moeten door aanpassingen kwalitatief geschikt te maken zijn voor het (langer) zelfstandig bewonen.
3. *Duurzaamheid*: Oosterhout wil een duurzame woongemeente zijn onder meer door te investeren in duurzame nieuwbouw en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent: investeren in goed geïsoleerde woningen met een gezond binnenklimaat, toekomstbestendige woningen, een laag energieverbruik. Huishoudens zijn een belangrijk deel van hun besteedbaar inkomen kwijt aan energielasten. Verduurzaming is noodzakelijk om de woonlasten beheersbaar te houden en de duurzaamheidsambities van Oosterhout te halen.
4. *Bijzondere doelgroepen*: In de afgelopen jaren is de woningvraag vanuit bijzondere doelgroepen toegenomen. Doelgroepen als statushouders, arbeidsmigranten en herstarters verdienen gezien hun specifieke situatie en mogelijkheden extra aandacht bij het huisvestingsvraagstuk.
5. *Leefbaarheid / Leefomgeving*: De kwaliteit van het wonen in Oosterhout is voor een deel afhankelijk van de woonomgeving. De leefbaarheid van de leefomgeving is van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. De voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en hiermee de aantrekkelijkheid van de gemeente.
6. *Flexibiliteit woningbouw*: Mede op basis van de hoofdthema's is in beeld te brengen, welke kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag er in Oosterhout bestaat. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt naar de vraag en er wordt ingespeeld op de behoeften vanuit de woningmarkt. Bouwen naar behoefte vraagt om flexibiliteit, daarom is het van belang de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in beeld te hebben.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning. De woning wordt dusdanig ingericht dat alle benodigde functies op de begane grond aanwezig zijn waardoor de nieuwe bewoners langer in de woning kunnen verblijven. Door de toepassing van sedumdak en

zonnepanelen wordt tevens een bijdrage geleverd aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Oosterhout.

## **Bomenbeleid**

Bomen reguleren de temperatuur op een warme zomerdag, ze vangen veel stof uit de lucht en leveren zuurstof. Ze spelen een grote rol voor ecologie, gezondheid en welbevinden. De gemeente Oosterhout heeft een compensatierichtlijn (2011) opgesteld voor wanneer bomen geveld gaan worden. De compensatierichtlijn is ontstaan vanuit de wens om het groene karakter van de stad te behouden. Daarom werd gesteld dat voor elke geveld boom, een boom teruggeplant moet worden. Deze compensatierichtlijn is ingegeven door de waarde van bomen voor de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving.

Met betrekking tot het particuliere groen heeft de gemeente beperkte beschermings- en sturingsmogelijkheden. Particuliere bomen worden beschermd op basis van de kapvergunningsprocedure in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). In de compensatierichtlijn is aangegeven dat enkel compensatie nodig is wanneer voor de te vellen bomen een vergunning vereist is op grond van de APV.

### *APV*

Op grond van artikel 4.10 van de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Oosterhout is het enkel verboden om zonder vergunning een houtopstand op gemeentegrond dan wel een boom (bomen) die op de lijst van monumentale bomen is (zijn) opgenomen, te vellen of te doen vellen.

Binnen het plangebied worden circa 22 bomen geveld. De planlocatie betreft privé eigendom en geen gemeentelijke grond. Daarnaast zijn er geen bomen aanwezig die aangewezen zijn als monumentale boom. Het vellen van bomen op het terrein is derhalve niet vergunningsplichtig. Er wordt dan ook geen compensatie vereist.

In het kader van de Wet natuubescherming is uiteraard wel gekeken naar mogelijk aanwezige beschermde diersoorten die zich in de bomen kunnen bevinden. Hier wordt in paragraaf 4.5 verder ingegaan.

### *Conclusie*

Op grond van de APV is geen vergunning vereist voor het vellen van bomen op particulier terrein. Conform de compensatierichtlijn is derhalve ook geen compensatie vereist.

## **Parkeren "Nota parkeernormen 2019"**

Sinds 21 juni 2019 is de 'Nota parkeernormen 2019' van toepassing. De gemeente heeft het grondgebied in twee zones ingedeeld: Zone A betreft het centrum van Oosterhout en Zone B zijn alle overige gronden van gemeente Oosterhout.

De ontwikkeling vindt plaats buiten het centrum van Oosterhout en valt derhalve binnen zone B.

De ontwikkeling bestaat uit het toevoegen van één vrijstaande woning in de dure sector. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats. Deze dient op eigen terrein gerealiseerd te worden, rekening houdend met onderstaand berekeningstabel.

Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen (zone B)			
Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 6,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,5	oprit min. 11,0 meter diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,5	oprit min. 11,0 meter diep
Garage met dubbele oprit	3	2,0	oprit min. 4,5 meter breed

*Figuur 3.3 Berekeningsaantalen parkeerplaats zone B gemeente Oosterhout.*

#### *Beoordeling*

In voorliggende bouwplan zijn twee garages voorzien, beide met een lange oprit (> meer dan 11 meter). In totaal komt het aanwezige parkeerplaatsen conform de berekeningstabel daarmee op 3 parkeerplaatsen ( $2 * 1,5$ ). Hiermee is aangetoond dat ruimschoots aan de parkeernorm kan worden voldaan.

## **Hoofdstuk 4 Planologisch relevante aspecten**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieuhygiënische aspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

### **4.1 Bodem**

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functie veranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie.

#### **Beoordeling en conclusie**

Ter plaatse is reeds een woonbestemming aanwezig. Aangenomen mag worden dat de bodem dan ook geschikt is voor deze functie. In het kader van omgevingsvergunning bouwen is wel een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als Bijlage 1 toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Op basis van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bovengrond niet verontreinigd is (met uitzondering van de hieronder vermelde asbestspot). Het grondwater is wel licht verontreinigd met naftaleen.

In verband met de aangetroffen asbestspot is een verkennend onderzoek asbest in grond uitgevoerd ter plaatse van gat G01. De concentratie asbest overschrijdt de interventiewaarde. Er is derhalve sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

De resultaten van het onderzoek vormen een belemmering voor de uitvoering van eventuele toekomstige graafwerkzaamheden of de realisatie van eventuele toekomstige bouwplannen ter plaatse. Formeel gezien geven de resultaten van onderhavig onderzoek aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in grond, ter plaatse van gat G01. Naar verwachting is echter sprake van een stortgat zoals deze in het verleden ook op het aangrenzend terrein zijn aangetroffen, derhalve wordt verwacht dat een nader onderzoek (sleuvenonderzoek) niet direct een ander verontreinigingsbeeld zal geven. In het kader van de toekomstige bouwplannen wordt geadviseerd de grond, waar asbest boven de interventiewaarde is aangetroffen, te saneren. Gezien de historie van de locatie is de verwachting dat de verontreiniging van voor 1 juli 1993 stamt en derhalve mogelijk na indienen van een BUS-melding kan worden gesaneerd.

### **4.2 Geluid**

In de Wet geluidhinder is bepaald, dat bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan waarbij mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen geluidzones van (spoor)wegen, middels een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond of ter plaatsen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

#### **Beoordeling**

De woning is gelegen binnen de onderzoekszone van de spoorlijn en diverse wegen met een maximum snelheid van 50 km/uur of meer. Een akoestisch onderzoek is dan ook uitgevoerd. In het kader van goede ruimtelijke ordening zijn de wegen met een maximum van 30 km/uur ook meegenomen. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. De volledige rapportage is als Bijlage 2 van dit bestemmingsplan opgenomen.

#### **Conclusie**

Voor alle wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet aan de orde.

Voor de spoorlijn Breda - Tilburg geldt dat de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB nergens wordt overschreden. Derhalve is een procedure hogere waarde ten gevolge van spoorweglawaai eveneens niet aan de orde.

### **4.3 Bedrijven en Milieuzonering**

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG) wordt informatie gegeven over de gemiddelde milieubelasting van de verschillende typen bedrijven en instellingen. De milieucategorie geeft daarbij een indicatie over de afstand, die tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een milieugevoelig object dient te worden aangehouden, om hinder uit te sluiten of althans tot een aanvaardbaar niveau te beperken.

#### **Beoordeling**

Op circa 240 meter ten oosten van het plangebied is het drinkwaterproductie bedrijf van bedrijf Brabant Water aanwezig. Dit bedrijf betreft een milieubelastende functie welke valt in milieucategorie 3.2. Hiervoor dient, in een rustige woonwijk, een afstand aangehouden te worden van 100 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Gezien de afstand tot het plangebied en het feit dat er reeds meerdere woningen zijn gelegen op een kortere afstand, wordt geconcludeerd dat de nieuwe woning geen milieuhinder zal ondervinden als gevolg van het waterproductiebedrijf. Andersom vormt de woning geen belemmering voor het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten.

#### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

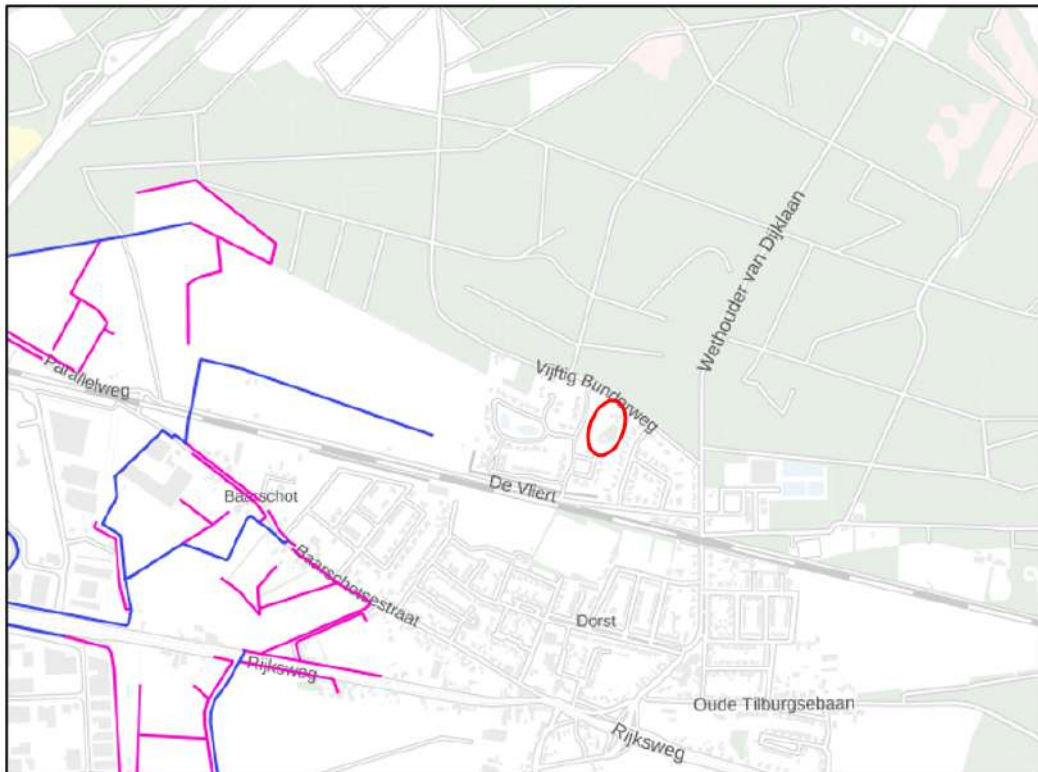
### **4.4 Watertoets**

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen dan ook verplicht.

Ten behoeven van de watertoets is een waterparagraaf opgesteld waarin de effecten van voorliggend planvoornemen aan bod komen. De volledige waterparagraaf is als aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder zijn enkel de meest relevante aspecten opgenomen.

#### *Beleid Waterschap*

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Breda. Het beleid van het waterschap is opgenomen in het waterbeheerplan 2016-2021 (vastgesteld op 14 oktober 2015). de 'Keur Waterschap Brabantse Delta 2015' bevat vervolgens regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van het oppervlaktewater en grondwater.



Figuur 4.1 Uitsnede Legger Waterschap Brabantse Delta (plangebied is rood omcirkeld)

Op basis van de Legger van Waterschap Brabantse Delta wordt geconcludeerd dat er geen watergangen in of nabij het plangebied aanwezig zijn welke van invloed zijn op de ontwikkeling dan wel nadelige effecten kunnen ondervinden door de ontwikkeling.

De drie Brabantse waterschappen (Aa en maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'beleidsregel Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'. Bij toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat de plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 2000 m<sup>2</sup> is er vanuit het waterschap een compensatie verplichting. Tot 2000 m<sup>2</sup> is de gemeente het bevoegd gezag.

#### *Gemeentelijk beleid*

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Hierin zijn de verantwoordelijkheden ten behoeven van afval-, hemel- en grondwater vastgelegd. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangst plicht heeft van afvalwater (vervuild water). Daarnaast hebben de individuele perceel eigenaren een verantwoordelijkheid voor het inzamelen en verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel. De gemeente heeft hierbij een zorgplicht. De gemeenteraad heeft een "water- en rioleringsplan 2017-2021" vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Waterwet.

De belangrijke uitgangspunten in het water- en rioleringsplan voor het water in Oosterhout zijn: schoon water schoon houden, handhaving van de waterkwaliteit en waar noodzakelijk verbeteren, voldoen aan de normen voor volksgezondheid en veiligheid en ontwikkeling van natuur in en om het water waar mogelijk. Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Dit met een toekomstgerichte aanpak/doorkijk met name op het gebied van het klimaat. Intensievere regenbuien kunnen enorm veel wateroverlast veroorzaken die in het gemeentelijk grondgebied aanwezige grondwaterwinning voor de drinkwaterproductie mogelijk kan vervuilen raken door infiltratie/lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is

aandacht binnen het water- en rioleringsplan.

Om deze mogelijke overlast tegen te gaan, zijn er richtlijnen opgesteld om de waterberging van het hemelwater te kunnen faciliteren. De richtlijnen volgen dit principe:

1. infiltratie
2. berging en
3. afvoer.

Bij nieuwbouw met een toename aan verhard oppervlak onder de 1000m<sup>2</sup> moet het regenwater in de bodem infiltreren, of worden geloosd op oppervlaktewater binnen een afstand van 300 meter.

### **Beoordeling en conclusie**

De platte daken worden groen uitgevoerd in de vorm van een sedum-dak. Deze oppervlakten hoeven derhalve niet mee gerekend te worden met het verhard dakoppervlak.

In voorliggend plan zal het verhard dakoppervlak circa 88 m<sup>2</sup> bedragen. Ten aanzien van verhard terreinoppervlak (terras, oprit) wordt als uitgangspunt circa 10% van het erf gehanteerd. Het verhard terreinoppervlak zal circa 195 m<sup>2</sup> bedragen.

De totale toename aan verharding bedraagt derhalve  $(88 + 195) = 283$  m<sup>2</sup>. De gemeente Oosterhout is derhalve bevoegd gezag.

De toename van het verhard oppervlak blijft ook ruim onder de 1.000 m<sup>2</sup>, waardoor er geen aanvullende waterbergingseisen van toepassing zijn.

Op het terrein is echter wel een vijver aanwezig welke behouden blijft. Het regenwater zal worden opgevangen en daar naar toe worden afgevoerd.

## **4.5 Flora- en fauna**

Vanuit Europese- en nationale regelgeving dient onderzocht te worden welke effecten de voorgenomen ingreep heeft op beschermde gebieden (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op beschermde flora en fauna.

Om inzicht te krijgen in de aanwezige ecologische waarden wordt een quickscan flora en fauna opgesteld. Het onderzoek is als Bijlage 3 toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

### **Beoordeling**

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening natuurbescherming Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten, met uitzondering voor mogelijk aanwezige beschermde amfibieënsoorten. Aanwezigheid van andere beschermde soorten in het plangebied is redelijkerwijs uitgesloten en/of zijn negatieve effecten redelijkerwijs uitgesloten.

#### *Beschermde amfibieënsoorten.*

Aangezien het veldonderzoek voor deze quickscan plaatsvond in de inactieve periode van amfibieën kon geen uitsluitel worden gegeven over mogelijke aanwezigheid van soorten amfibieën. Zowel geschikt voortplantingsbiotoop als geschikt overwinteringsbiotoop is in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek naar het voorkomen en eventueel functioneel gebruik van het plangebied door amfibieën is noodzakelijk.

### Zorgplicht

In algemene zin moet de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden.

Ook voor mogelijke aanwezigheid van de egel dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voor aanvang van het bouwrijp maken van de percelen dienen deze grondig gecontroleerd te worden op aanwezige egels.

Daarnaast dient het plangebied voor aanvang van werkzaamheden (waaronder kap van bomen) gecontroleerd te worden op aanwezigheid van eekhoorns. Indien de Rode eekhoorn zich in de tussentijd (tussen rapportage quickscan en aanvang werkzaamheden) gevestigd heeft binnen het plangebied (nesten) dient alsnog een ontheffing Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

### Conclusie

Nader onderzoek t.b.v. amfibieën wordt uitgevoerd.

Binnen het plangebied worden circa 22 bomen gekapt (berken, eiken, wilgen en vogelkers). Voor aanvang van de werkzaamheden zal het terrein door een ecoloog gecontroleerd worden in het kader van de zorgplicht.

## 4.6 Stikstofdepositie

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De uitspraak van de Raad van State betekent dat de PAS niet langer voldoet. Hiermee is de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar komen te vervallen.

Derhalve dient aangetoond te worden dat een nieuwe ontwikkeling géén negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Ulvenhoutsebos, bedraagt 5 km.

Uit de handreiking 'Woningbouw en Aerius' van de Rijksoverheid blijkt dat bij de realisatie van 50 woningen op een afstand van 7 km mogelijk sprake is van een negatief effect op de stikstofdepositie.

Aangezien de afstand kleiner is dan 7 km dient middels een berekening met de Aerius Calculator de effecten van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk gemaakt te worden. Enerzijds betreft dit de aanlegfase. Dit is uiteraard een tijdelijke situatie, maar ook bij bouwverkeer en -materieel is sprake van stikstof emissies waar rekening mee gehouden dient te worden. En anderzijds is dit de gebruiksfase waarin de nieuwbouw gerealiseerd is.

### Aanlegfase

Op basis van referenties zijn voor de bouw van één woning de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Kraan, Stage III, 130 -560 kW, verbruik 20 liter/uur, inzet 3 dagen;
- Graafmachine, Stage III, 130 -560 kW, verbruik 20 liter/uur, inzet 2 dagen;

Tevens is sprake van aan- en afvoer bouw materiaal alsmede het aan- en afrijden van personeel:

- Vrachtverkeer: 1 mvt / etmaal;

- Licht verkeer (personeel) 1 mvt / etmaal.

### **Gebruiksfase**

Voor de gebruiksfase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Eén woning. Deze wordt volledig gasloos uitgevoerd waardoor een emissie van 0 NO<sub>x</sub> aangehouden mag worden.
- De nieuwe woning brengt verkeersbewegingen met zich mee. Uitgaande van een vrijstaande woning, stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' kan worden uitgegaan van een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 motorvoertuigen.

### **Conclusie**

In Bijlage 5 zijn de invoergegevens en resultaten opgenomen. Uit de resultaten blijkt dat er zowel voor de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j worden berekend. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook, ten aanzien de stikstofdepositie, geen negatief effect op Natuur-2000 gebieden.

## **4.7 Cultureel erfgoed**

### **Archeologie**

Er is op basis van het vigerend bestemmingsplan geen dubbelbestemming archeologie van toepassing. Op basis van het gemeentelijk beleid "Erfgoedkaart Oosterhout blijkt dat de locatie een middelhoge archeologische verwachting heeft. In geval van bodemingrepen dieper dan 50 cm-mv over een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> of meer is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het perceel heeft een oppervlakte van bijna 2000 m<sup>2</sup>. Om de kans op aantreffen van archeologische waardevolle resten is in het kader van het bestemmingsplan een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is Bijlage 6 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

#### *Beoordeling*

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een middelhoge verwachting vastgesteld op het aantreffen van archeologische resten die dateren uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging van het plangebied op een met stuifzand afgedekte dekzandwelling. De dekzandwelling heeft vanaf het Laat-Paleolithicum gunstige omstandigheden voor bewoning gekend. In het plangebied bestaat de verwachting dat de top van het dekzandpakket echter is opgenomen in een bouwlanddek uit de vroege 20e eeuw. Bovendien is de ondergrond waarschijnlijk verstoord geraakt door werkzaamheden die zijn te relateren aan de bouw van een steenfabriek en de aanleg van een vijver.

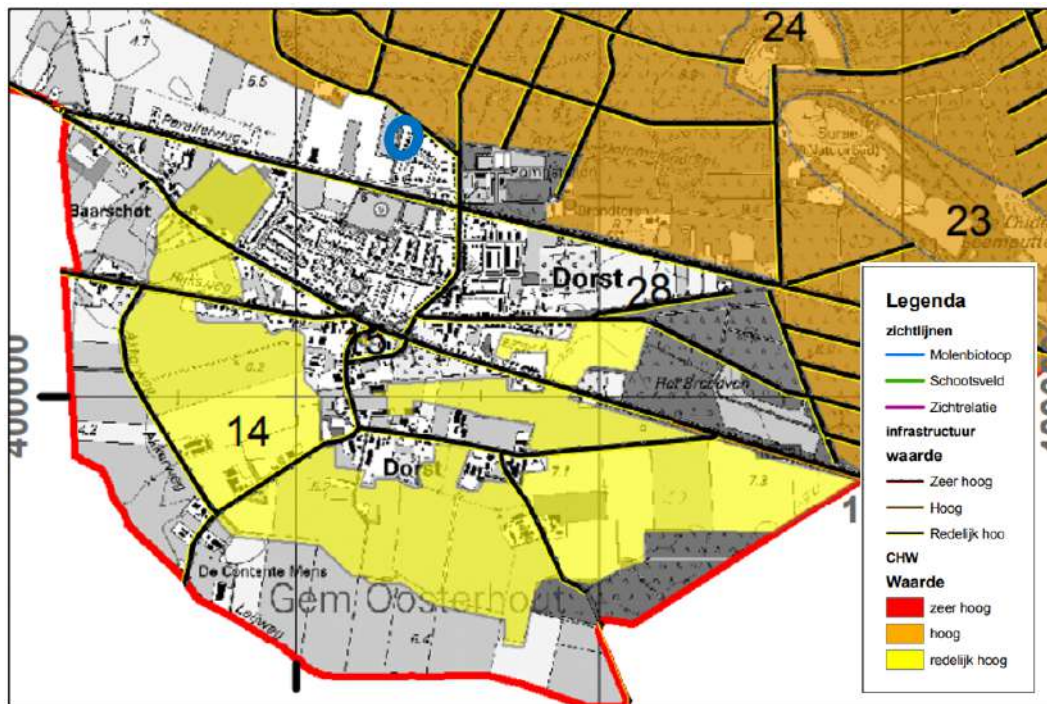
Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de bodemopbouw in het plangebied verstoord is geraakt tot een diepte van 75-110 cm -Mv (5,83-6,46 m +NAP). De verstoringen hebben gezorgd voor een aantasting van het dekzand van 1,3 tot 1,9 m ten opzichte van het oorspronkelijke dekzandlandschap, gebaseerd op de diepte waarop een intacte bodemopbouw is aangetroffen ten oosten van het plangebied. Daardoor is in het plangebied sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit alle periodes. De verstoringen zijn het gevolg van de ligging van het plangebied op het terrein van de voormalige steenfabriek.

#### *Conclusie*

In het gehele plangebied is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Aanvullend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden





Figuur 4.3 Uitsnede Erfgoedkaart Gemeente Oosterhout

#### Historische geografie

Er zijn binnen en direct grenzend aan het plangebied geen provinciale en/of gemeentelijke historische geografische elementen aanwezig.

#### Monumenten

Er zijn geen provinciale en/of gemeentelijke monumenten binnen het plangebied aanwezig.

#### Conclusie

Het aspect cultureel erfgoed staat de uitvoering van het bestemmingsplan derhalve niet in de weg.

### 4.8 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom lucht kwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekende mate" aangetast wordt.

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden lucht kwaliteitseisen (Stb. 2007,141). Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin wordt gereguleerd hoe moet worden omgegaan met overschrijdingen op het gebied van de luchtkwaliteit.

Het NSL houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen binnen de voorwaarden van het NSL behoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden die gelden voor luchtkwaliteit. Ook projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit behoeven niet te worden getoetst aan deze grenswaarden. Hieronder vallen onder andere woningbouw

projecten met minder dan 1.500 woningen.

Een plan is NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub>.

### **Beoordeling**

Het planvoornemen behoort vanwege de relatief beperkte omvang tot de categorie van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Een toets aan de 3% grens (bijdrage aan de jaargemiddelde norm voor fijnstof en stikstofdioxide) kan derhalve achterwege blijven. De blootstelling aan luchtverontreiniging (lokale luchtkwaliteit) dient echter wel in kaart te worden gebracht en te worden getoetst aan de hierbij gestelde eisen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties van de nabijgelegen rekenpunten voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen op de dichtstbijzijnde rekenpunten (Spoortstraat en Rijksweg A27). Hieruit blijkt dat de grenswaarden voor NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

### **Conclusie**

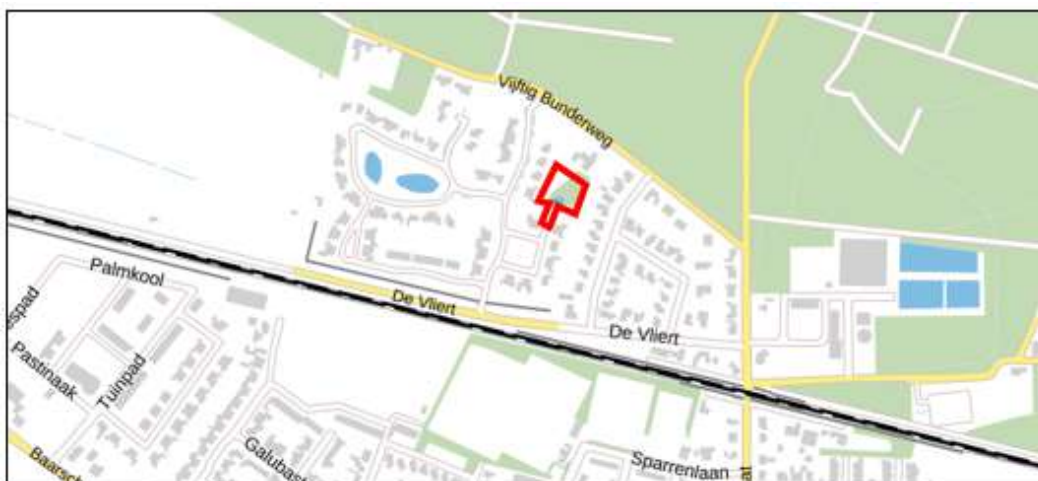
Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde ontwikkeling dan ook niet in de weg.

## **4.9 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied rood omlijnd)

### Beoordeling

Op de risicokaart is te zien dat nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Wel bevindt zich op circa 160 meter afstand de spoorlijn Breda-Tilburg. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Bij nieuwe ontwikkelingen gelegen op minder dan 200 meter afstand van een transportroute dient de invloed op de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk worden gemaakt.

Er is derhalve een groepsrisicoberekening uitgevoerd. De rapportage is als Bijlage 7 toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven.

Gebleken is dat er een plaatsgebonden risico (PR 10-6) aanwezig is van 1 meter. Op grond van het aantal transporten C3 is een PlasbrandAandachtsGebied (PAG) aanwezig van 30 meter. Geconcludeerd wordt dat deze veiligheidsafstanden op grond van de afstand tot het plangebied géén belemmering opleveren voor de planontwikkeling.

Daarnaast is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied in de huidige situatie de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden, zelfs lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Als gevolg van de planontwikkeling wijzigt de personendichtheid binnen het invloedsgebied van het spoor marginaal. Aangetoond is dat deze wijziging geen toename van het de hoogte van het groepsrisico veroorzaakt en dat onveranderd sprake is van een groepsrisico dat lager ligt dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde.

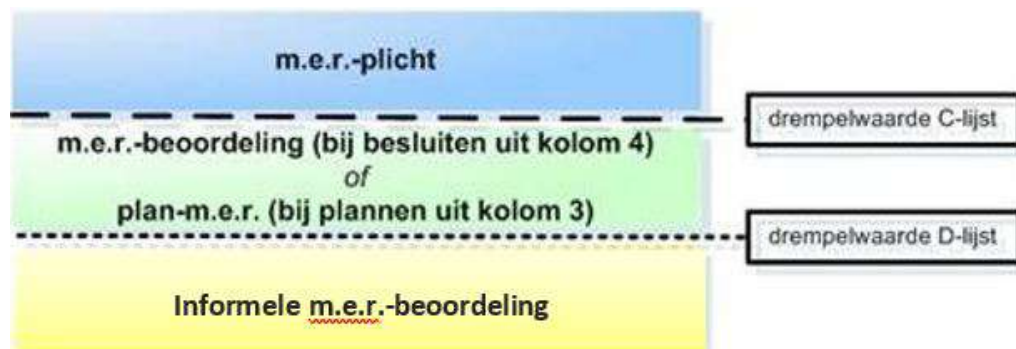
Aangezien de hoogte van het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt, kan ingevolge artikel 7 en 8 van het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) volstaan worden met een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico. Deze verantwoording is als Bijlage 8 toegevoegd aan voorliggend bestemmingsplan.

### Conclusie

De verantwoording van het groepsrisico wordt voorgelegd voor advies aan de Veiligheidsregio. Rekening houdend met deze beperkte verantwoording van het groepsrisico staat het aspect externe veiligheid de ontwikkeling niet in de weg.

## 4.10 Beoordeling Milieueffectrapportage

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit genoemd is bij onderdeel D van de bijlage, maar onder de drempelwaarde blijft is een informele m.e.r.-beoordeling van toepassing. Hieronder is het e.e.a. visueel weergegeven.



### Beoordeling en conclusie

De activiteit die met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de realisatie van 1 extra vrijstaande woningen ten opzichte van de vigerende mogelijkheden. Deze activiteit valt niet onder onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage, dus er is geen milieueffectrapportage verplicht. De activiteit valt wel binnen onderdeel D. (D11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). De activiteit blijft wel onder de drempelwaarde, er dient derhalve een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht. In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben.

### Conclusie

In voorgaande paragrafen zijn de mogelijk effecten ten aanzien voor de diverse (milieu)aspecten nader beoordeeld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatsen. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

## **Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving**

### **5.1 Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige waarden en karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen, dienen - voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk - juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdpzets van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

### **5.2 Hoofdpzets**

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

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

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012).

In het eerste hoofdstuk ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe oppervlakte, hoogte en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In het daaropvolgende hoofdstuk ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemming en het gebruik (zie paragraaf 6.3). Daarna volgt het hoofdstuk ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

### **5.3 Bestemmingen**

In de planregels zijn de bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf volgt een toelichting op de in dit bestemmingsplan voorkomende bestemmingen.

#### Verkeer

De tot 'Verkeer' bestemde gronden zijn bedoeld voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In voorliggend

bestemmingsplan is de bestemming voornamelijk bedoeld om de ontsluiting van het perceel zeker te stellen.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, aan huis verbonden beroepen, aan huis verbonden bedrijven, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Per bouwperceel is één woning toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen die binnen het bouwvlak worden gebouwd, en gebouwen die buiten het bouwvlak worden gebouwd. Op de verbeelding is de toegestane bebouwingstypologie (vrijstaand) en de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van een aantal bouwregels. Er zijn gebruiksregels opgenomen voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep of bedrijf.

## Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

### 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de economische uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### 6.2 Toepassing grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup>.

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Onderhange ontwikkeling betreft een particuliere ontwikkeling. Er zal/is een anterieure overeenkomst gesloten worden met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn de totale kosten van de ontwikkeling opgenomen.

Het opstellen van een exploitatie plan is derhalve niet aan de orde.

## Hoofdstuk 7 Communicatie

### 7.1 Inleiding

In artikel 3.1.1 van het Bro is vastgelegd dat tijdens de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet worden gepleegd met instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarbij zijn met name genoemd het waterschappen en diensten van provincie en Rijk. Ten aanzien van bekendmaking van het plan is artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Voorts is in artikel 3.1.6 van het Bro bepaald dat de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg in de toelichting van het plan moeten worden beschreven.

### 7.2 Participatie

Participatie wordt een belangrijke pijler onder de toekomstige omgevingswet. Derden moeten in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij de voorbereiding van mogelijke ontwikkelingen.

De initiatiefnemer heeft omwonenden op 13 juni 2019 reeds uitgenodigd voor een informatieve bijeenkomst. Hiervan is verslag gemaakt waarop de aanwezige hebben kunnen reageren. In Bijlage 9 is een geanonimiseerde versie van het verslag opgenomen.

Van de aanwezige was het overgrote deel positief over de ontwikkeling (19 van de 21 personen), één reactie neutraal en één afwijzend.

### 7.3 Vooroverleg

Het (concept)ontwerpbestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg, gestuurd naar de volgende vooroverlegpartners:

1. ...

Er zijn reacties ontvangen van ...

### 7.4 Zienswijzen

Na het wettelijk vooroverleg wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid om zienswijzen op het plan in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

PM zienswijzen

### 7.5 Beroep

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

## **Regels**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Verkeer	9
Artikel 4	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 5	Anti-dubbelregel	13
Artikel 6	Algemene bouwregels	14
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 10	Overige regels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 11	Overgangsrecht	20
Artikel 12	Slotregel	21

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Vijftig Bunderweg 11 te Dorst met identificatienummer NL.IMRO.0826.BP50Bunderwegweg11-0001 van de Gemeente Oosterhout;

### 1.2 Bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0826.BP50Bunderwegweg11-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### 1.3 Aan- en uitbouwen

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar daar wel functioneel onderdeel van uitmaakt;

### 1.4 Aanduiding

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

### 1.5 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.6 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend, administratief, juridisch, maatschappelijk, (para)medisch, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen beroep, dat in een woning en daarbij behorende gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met uitsluiting van detailhandel.

### 1.7 Aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke of kunstzinnige bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

### 1.8 Achtergevelrooilijn

De van de weg, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd, afgekeerde grens van een bouwvlak.

### 1.9 Bebouwing

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

### **1.10 Bestaande situatie (bebouwing en gebruik)**

- ten aanzien van bebouwing:  
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden;
- ten aanzien van gebruik:  
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

### **1.11 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.12 Bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.13 Bouwen**

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

### **1.14 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.15 Bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van bebouwing beneden peil of onder de kapconstructie;

### **1.16 Bouwperceel**

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

### **1.17 Bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.18 Bouwvlak**

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

### **1.19 Bouwwerk**

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

### **1.20 Dakopbouw**

een uitbreiding van een gebouw op een dak, waarmee de goothoogte van het gebouw wordt verhoogd;

### **1.21 Detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten behoeve van verkoop, verkopen, en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.22 Dienstverlening**

het verlenen van financiële, economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van prostitutie;

### **1.23 Functie**

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

### **1.24 Gebouw**

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

### **1.25 Geluidsgevoelig object**

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, alsmede geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder;

### **1.26 Geluidsgevoelige ruimte**

een ruimte binnen een woning voor zover die kennelijk als slaap-, woon-, of eetkamer wordt gebruikt of voor een zodanig gebruik is bestemd, alsmede een keuken van minimaal 11 m<sup>2</sup>;

### **1.27 Grondgebonden woning**

een gebouw dat uitsluitend één woning omvat, rechtstreeks contact heeft met het aangrenzende terrein en toegankelijk is vanaf de weg;

### **1.28 Huishouden**

een samenlevingsvorm van een of meer personen, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.

### **1.29 Kantoor**

een gebouw of deel van een gebouw dat door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve en/of ontwerp-technische arbeid;

### **1.30 Nutsvoorzieningen**

voorzieningen van openbaar nut zoals, gas, electriciteit, water en communicatie;

### **1.31 Prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen;

### **1.32 Raamprostitutie**

een seksinrichting bestemd voor of in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere voor het publiek toegankelijke plaats, zichtbaar ter beschikking stellen tot het tegen betaling verrichten van seksuele diensten aan anderen (prostitutie).

### **1.33 Seksinrichting**

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

### **1.34 Voorgevel**

de gevel van een gebouw die gericht is naar de weg;

### **1.35 Voorgevelrooilijn**

de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak, waarop het belangrijkste gebouw op een bouwperceel is georiënteerd;

### **1.36 Vrijstaande woning**

Een woning waarvan het hoofdgebouw losstaat van zijdelingse bouwperceelsgrenzen.

### **1.37 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten etc.

### **1.38 Wonen**

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden;

### **1.39 Woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

### **1.40 Woondoeleinden**

het bewonen van een woning door niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### *2.1.1 Afstanden:*

Van bouwwerken tot andere bouwwerken, bebouwingsgrenzen en perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

#### *2.1.2 Bebouwingspercentage:*

Een aangeduid of in deze regels aangegeven percentage dat bepaalt hoeveel procent van het bestemmingsvlak per bouwperceel, of een in de regels nader omschreven gedeelte daarvan mag worden bebouwd.

#### *2.1.3 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.

#### *2.1.4 Dakhelling:*

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

#### *2.1.5 Diepte van een gebouw:*

- horizontale diepte: de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;
- verticale diepte: de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de bovenzijde van de (afgewerkte) begane grondvloer.

#### *2.1.6 Goothoogte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.7 Inhoud van een bouwwerk:*

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

#### *2.1.8 Oppervlakte van een bouwwerk:*

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

#### *2.1.9 Ondergeschikte bouwonderdelen:*

Bij toepassing van het in dit artikel bepaalde worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, luchtkokers, wolfseinden, dakkapellen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken, ook indien gelegen buiten het aangegeven bestemmingsvlak, buiten beschouwing gelaten indien de overschrijding maximaal 1,0 meter is.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Verkeer**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. groenvoorzieningen;
- c. kunstobjecten;
- d. speelvoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. straatmeubilair;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. evenementen.

#### **3.2 Bouwregels**

##### *3.2.1 Gebouwen*

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

##### *3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. aan huis verbonden bedrijven;
- d. tuinen en erven;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; .

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Voor het bouwen in het algemeen geldt de volgende bepalingen:

- a. Per bouwperceel is maximaal 1 woning toegestaan.

#### *4.2.2 Gebouwen binnen het bouwvlak*

Voor het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen.

- a. De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
  1. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' (vrij) mogen vrijstaande woningen worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

#### *4.2.3 Gebouwen buiten het bouwvlak*

Voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn te worden gebouwd.
- b. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.
- c. Bij vrijstaande woningen dient een der zijstroken vrij van gebouwen te blijven.
- d. De gezamenlijke oppervlakte voor gebouwen buiten het bouwvlak mag voor bouwpercelen met een oppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat maximaal 100 m<sup>2</sup> als vrijstaand(e) gebouw(en) buiten het bouwvlak mag / mogen worden gebouwd;
- e. De gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd, met dien verstande dat in ieder geval 25 m<sup>2</sup> aan gebouwen buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.

#### *4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Overkappingen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3,5 m, waarbij de oppervlakte van overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak,

bij de maximaal toegestane oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak dient te worden meegeteld.

- c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

### **4.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing op het bouwperceel.

### **4.4 Afwijken van gebruiksregels**

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder b voor het bouwen van een dakopbouw, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
  - 1. De afwijking past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  - 2. Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een gebouw binnen het bouwvlak;
  - 3. Een dakopbouw is uitsluitend toegestaan op een kapconstructie;
  - 4. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden;
  - 5. De breedte van de dakopbouw bedraagt niet meer dan 2/3 van de breedte van het dakvlak.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder a voor het bouwen van gebouwen op gronden waarvoor de regeling 'bouwen buiten het bouwvlak' van toepassing is, op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn, met dien verstande dat:
  - 1. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  - 2. dit geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte in het openbaar gebied veroorzaakt.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder b voor een grotere bouwhoogte van gebouwen op gronden waarvoor de regeling 'bouwen buiten het bouwvlak' van toepassing is, ten behoeve van het oprichten van een kapconstructie, met dien verstande dat:
  - 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
  - 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m;
  - 3. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijk straatbeeld;
  - 4. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen niet onevenredig worden aangetast en er geen onevenredige hinder van wordt ondervonden.
- d. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder c voor het bouwen van een vrijstaand ondergeschikt bouwdeel in de vrij van gebouwen te blijven zijstrook, met dien verstande dat:
  - 1. deze bebouwing wordt gerealiseerd op een afstand van 3 m of meer achter de op de verbeelding aangegeven achtergevelrooilijn;
  - 2. dit past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en het plaatselijke straatbeeld;
  - 3. de mogelijkheden van belendende bouwpercelen niet onevenredig worden aangetast en er geen onevenredige hinder van wordt ondervonden.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

- a. Voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf zijn de volgende bepalingen van toepassing:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>.
  2. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  3. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning.
- b. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
1. Het gebruik van platte daken als dakterras;

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *4.6.1 Omgevingsvergunning huisvesting in verband met mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een vrijstaand bijbehorend bouwwerk of een deel van de woning gebruikt wordt ten behoeve van huisvesting in verband met mantelzorg, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Ingeval van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is de woonruimte gelegen op een maximale afstand van 15 m van de woning;
- b. De totale toegestane oppervlakte, welke ten behoeve van de huisvesting mag worden ingezet, bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- c. De huisvesting moet ten dienste staan van het verlenen van mantelzorg aan een zorgbehoevende, waarvan de noodzaak via een indicatiestelling is aangetoond;
- d. Ten behoeve van de huisvesting van een zorgbehoevende mogen die voorzieningen worden aangebracht, die zelfstandige bewoning mogelijk maken;
- e. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. De situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken, indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg vervalst. Daarbij dienen de voorzieningen, die zelfstandige bewoning mogelijk maakten, dusdanig verwijderd te worden, dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

### *4.6.2 Omgevingsvergunning bed en breakfast*

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een woninggebruikt wordt ten behoeve van een bed & breakfast, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- a. de activiteit bedraagt niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. Het aantal bedden mag niet meer bedragen dan 6;
- c. Een bed & breakfast is alleen toegestaan in niet-zelfstandige woonruimte(n);
- d. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- e. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woonruimte;
- f. De situering van de woonruimte leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende bedrijven, voortvloeiende uit milieuregelgeving;
- g. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hierbij dient te worden voldaan aan het bepaalde in artikel 10.2 Parkeren

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 5    Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 6 Algemene bouwregels**

### **6.1 Ondergronds bouwen**

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Voor het bouwen/aanleggen van niet-overdekte zwembaden gelden de volgende bepalingen:
  1. Zwembaden mogen uitsluitend worden gebouwd/aangelegd bij woningen.
  2. Zwembaden dienen op minimaal 3 m achter de voorgevel van een woning te worden gebouwd/aangelegd.

### **6.2 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder 6.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder een gebouw, mits:

- a. de oorspronkelijk functie op maaiveldniveau gehandhaafd blijft;
- b. hierdoor de eventueel in het gebied aanwezige waarden en functies (conform de medebestemmingen) niet onevenredig worden aangetast;
- c. er geen bezwaren zijn uit milieutechnisch oogpunt;
- d. er geen bezwaren zijn uit oogpunt van waterhuishouding.

### **6.3 Risicovolle activiteiten**

Risicovolle activiteiten zijn binnen het gehele plangebied uitgesloten.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gebouwen aan en bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gericht gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer- vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.

## **Artikel 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' mogen bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd dient te blijven.

### **8.2      Vrijwaringszone - radar**

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor een hogere hoogte dan 52 meter + NAP in verband met het verstoringsgebied rondom start- en landingsbaan (Instrumental Landing System) en in verband met het obstakelvrije start- landingsvlak voor Miegstuigen (Inner Horizontal en Conical Surface).

## Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

### 9.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in de planregels gegeven maten inzake afstanden en percentages voor oppervlakten tot niet meer dan 10% van die afmetingen respectievelijk percentages;
- b. van de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 3 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- d. van de planregels en toestaan dat de binnen de diverse bestemmingen aangegeven begrenzing van de maatvoeringsaanduidingen voor maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden, waarbij een overschrijding van deze begrenzing van maximaal 10 m is toegestaan, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of bebouwing;
- e. van de planregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes of daarmee vergelijkbare gebouwen, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, gemaalgebouwtjes, fietsenstallingen enabri's worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m;
  2. de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
- f. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van deze bouwwerken wordt vergroot:
  1. ten behoeve van palen, masten en portalen voor geleidingen, beveiliging en regeling voor verkeer tot niet meer dan 35 m;
  2. ten behoeve van kunstwerken tot niet meer dan 40 m;
  3. ten behoeve van signalerings- en telecommunicatiemasten tot minder dan 40 m.
  4. ten behoeve van kunstobjecten tot niet meer dan 35 m;
  5. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
  2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- h. van de planregels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte door zonnepanelen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer mag bedragen dan 2 m.
- i. van de planregels en toestaan dat de achtergevelrooilijn wordt overschreden, waarbij een overschrijding van maximaal 5 m is toegestaan, mits:
  1. er een tuindiepte van minimaal 10 m resteert;
  2. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn of het verlengde daarvan voor maximaal 50% mogen zijn bebouwd;
  3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

## **9.2 Voorwaarden afwijking**

De omgevingsvergunning voor het afwijken, als bedoeld in lid 9.1 kan slechts worden verleend, indien:

- a. De belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. Het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regeling, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan.

### **10.2 Parkeren**

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels kan uitsluitend worden verleend indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en (indien aan de orde) ruimte voor laden en lossen; indien niet in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen wordt voorzien, wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- b. Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen . Hiervoor gelden de volgende regels:
  1. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw en in het geval van de functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
  2. Indien het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen;
  3. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van het geldende door de gemeenteraad op 21 juni 2019 vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid, als neergelegd in de nota 'Nota parkeernormen 2019', bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en/of de ruimte voor laden en lossen.
  4. Indien het parkeerbeleid zoals genoemd onder 10.2 onder b onder 3, gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging;
  5. De parkeervoorzieningen en ruimte voor laad- en losvoorzieningen als bedoeld in 10.2 dienen in stand te worden gehouden.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11    Overgangsrecht**

#### **11.1    Overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **11.2    Overgangsrecht gebruik**

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

## **Artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Vijftig Bunderweg 11 te Dorst.

## **Verbeelding**



**Plangebied**

Vijftig Bunderweg 11

**Enkelbestemmingen**

Verkeer

Wonen

**Gebiedsaanduidingen**

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

vrijwaringszone - radar

**Bouwvlakken**

bouwvlak

**Bouwaanduidingen**

vrijstaand

**Maatvoeringen**

maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

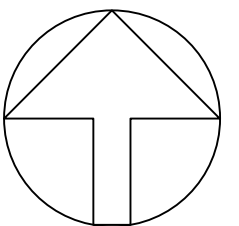
**BESTEMMINGSPLAN 'Vijftig Bunderweg 11'  
verbeelding**

GEW:	.
GEW:	.
GEW:	.
GEW:	.
D.D.	1-4-2020
TEK:	MB
SCHAAL:	1:500
BLAD:	CO02   A3
WERK NR:	S19064

**GEMEENTE OOSTERHOUT**

OPDRACHTGEVER:  
Promes Interim  
Karveel 3  
4902 CR Oosterhout

Bureau  
**Dhondt**  
architectuur-BNA, ruimtelijke ordening, bouwadvies



Kronenburgwerf 36  
4812 XR Breda

Telefoon : 076 - 5229520  
E-mail : info@dhondt.nl  
Website : www.dhondt.nl