



BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE LAARZICHT, MIDDELRODE

PLAN

Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte
Projectnr:	RVR002
Datum:	4 mei 2026

BESTEMMINGSPLAN WOONLOCATIE LAARZICHT

PLAN

Opdrachtgever:	Ruimte voor Ruimte
Projectnr:	RVRO02
Rapportnr:	20260504 RVRO02 Toelichting en regels
Status:	Vast te stellen
Datum:	4 mei 2026

Opsteller:
KP

Verificatie:
HVG

Validatie:
SR

T 088 - 33 66 333
E info@kragten.nl

© 2025 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden veeleevoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.



Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	10
1.3 Vigerend bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse	15
2.1 Inleiding	15
2.2 Ontstaangeschiedenis	15
2.3 Ondergrond	16
2.4 Netwerklaag	20
2.5 Occupatielaag	22
2.6 Samenvatting gebiedsanalyse	24
Hoofdstuk 3 Plan	27
3.1 Planbeschrijving Woonlocatie Laarzicht	27
3.2 Planbeschrijving Herinrichting Noddevelt	34
3.3 Planbeschrijving compensatiepercelen	37
3.4 Compensatiezone M1279 aansluitend aan bestaande watergang	41
3.5 Planbeschrijving bestaande woningen	42
Hoofdstuk 4 Beleid	45
4.1 Nationaal niveau	45
4.2 Provinciaal niveau	48
4.3 Gemeentelijk niveau	60
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten	71
5.1 Milieu	71
5.2 Waarden	88
5.3 Waterparagraaf	94
5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel	96
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	97
6.1 Kostenverhaal	97
Hoofdstuk 7 Juridische aspecten	99
7.1 Algemeen	99
7.2 Planregels	99
Hoofdstuk 8 Procedure	103
8.1 Omgevingsdialoog	103
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	105
8.3 Ter inzage legging	105
8.4 Beroep	106
8.5 Herstelbesluit	106

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Inrichtingsschets woonlocatie
Bijlage 3	Verkeerstoets
Bijlage 4	Inrichtingsschets Zandstraat 37
Bijlage 5	Tekeningen Compensatieplan
Bijlage 6	Ladderonderbouwing
Bijlage 7	Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap Zandstraat 37
Bijlage 8	Gecombineerd onderzoek Christinastraat te Middelrode
Bijlage 9	Verkennd (water)bodemonderzoek Christinastraat (ong.) te Middelrode
Bijlage 10	Onderzoek geluid parkeren
Bijlage 11	Onderzoek geluid warmtepompen
Bijlage 12	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 13	Externe Veiligheid buisleidingen
Bijlage 14	Verantwoording hoogte groepsrisico
Bijlage 15	Agrarisch geuronderzoek
Bijlage 16	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage 17	Besluit hogere grenswaarde geluid
Bijlage 18	Historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 19	Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 20	Detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 21	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 22	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen
Bijlage 23	Verkennend onderzoek flora en fauna
Bijlage 24	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 25	Soortgericht onderzoek steenuil en kleine marterachtigen
Bijlage 26	Compensatie- en mitigatieplan
Bijlage 27	Waterhuishoudkundig rioleringsplan
Bijlage 28	Infiltratieonderzoek
Bijlage 29	Nota van Zienswijzen en nota van wijzigingen
Bijlage 30	Nota van wijzigingen herstelbesluit
Bijlage 31	Herstelbesluit

Regels 108

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	110
Artikel 1	Begrippen	110
Artikel 2	Wijze van meten	121
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	122
Artikel 3	Agrarisch	122
Artikel 4	Agrarisch - Paardenhouderij	128
Artikel 5	Groen	136
Artikel 6	Natuur	137
Artikel 7	Tuin	139
Artikel 8	Water	141
Artikel 9	Wonen	143
Artikel 10	Wonen - 1 (Christinastraat)	147
Artikel 11	Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat)	150
Artikel 12	Wonen - 3 (Zandstraat 37)	155
Artikel 13	Woongebied	161
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	164
Artikel 15	Waarde - Archeologie 4	166
Hoofdstuk 3	Algemene regels	169
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	169
Artikel 17	Algemene bouwregels	169
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	169
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	171
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	173
Artikel 20	Overgangsrecht	173
Artikel 21	Slotregel	173

Bijlagen regels 174

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Berekening Kwaliteitsverbetering landschap Zandstraat 37
Bijlage 3	Landschappelijk inrichtingsplan zone ten noorden woningbouwlocatie
Bijlage 4	Compensatie- en mitigatieplan
Bijlage 5	Lijst van bedrijfsactiviteiten buitengebied
Bijlage 6	Lijst van bedrijfsactiviteiten bebouwde kom
Bijlage 7	Aanlegvergunningstelsel
Bijlage 8	Beleidsregels parkeernormen

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische basis voor de realisatie van 116 woningen in het gebied tussen de straten Zandstraat, Diepven en de Christinastraat in Middelrode, zoals weergegeven op de hierna opgenomen afbeelding.



LIGGING PLANGEBIED

Het initiatief bestaat uit twee onderdelen zijnde 'Woonlocatie Laarzicht' en 'Herinrichting Noddevelt'.

'Herinrichting Noddevelt' ziet op de herinrichting van het agrarisch bedrijf aan de Zandstraat 37 waarbij een deel van de gronden wordt omgezet naar een woonbestemming en de overige gronden bestemd worden ten behoeve van een paardenhouderij met bijbehorende bedrijfswoning.

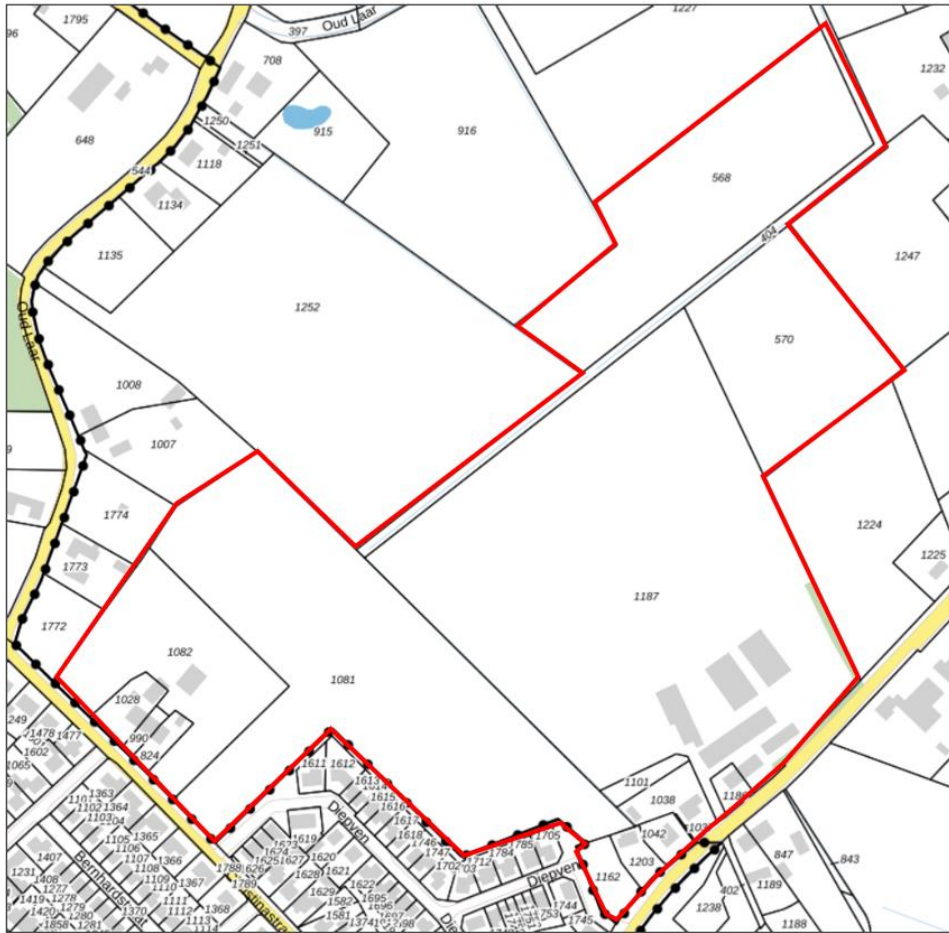
Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel'. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een bestemmingsplanwijziging.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De navolgende afbeelding geeft de topografische situatie van het te ontwikkelen gebied weer.



Op onderstaande afbeelding is de kadastrale situatie weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend ontwikkelingsgebied ingetekend.

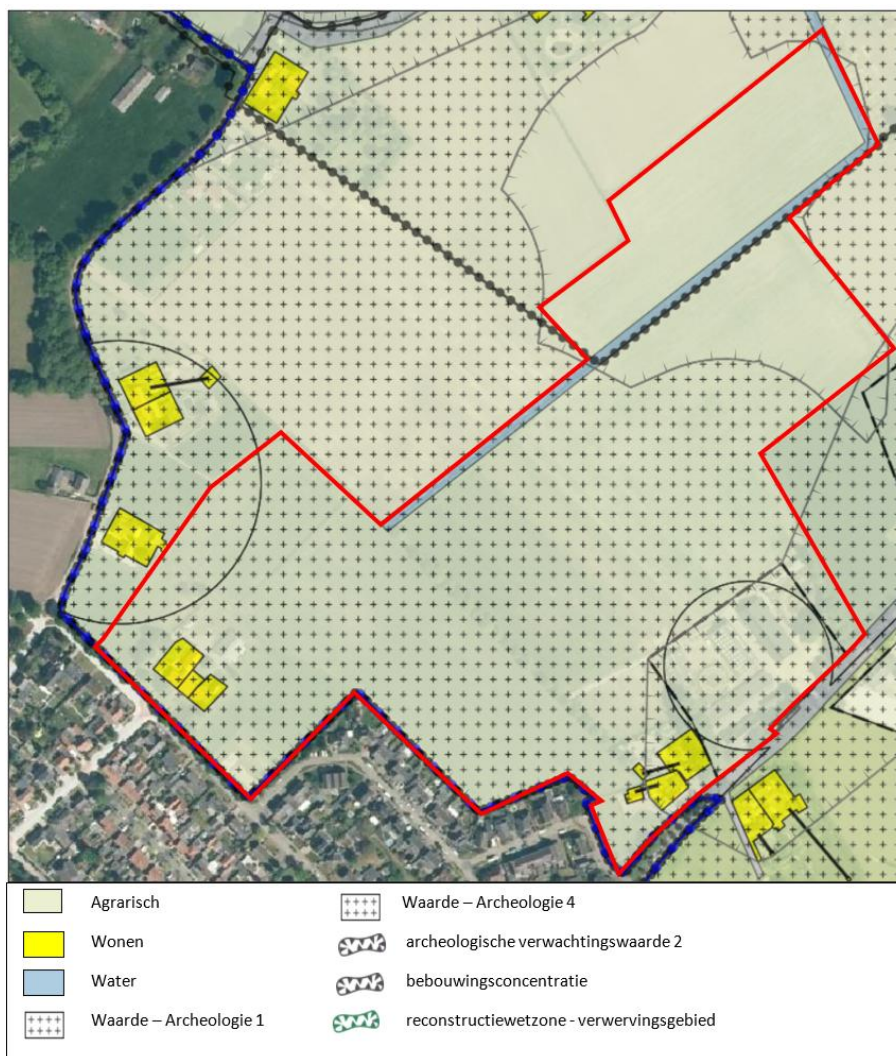


De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Sint-Michielsgestel, sectie M, nummers 404, 568, 824, 990, 1028, 1037, 1038, 1042, 1081, 1082, 1101, 1162, 1203, 1186, 1187. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 14 ha. In onderstaande tabel zijn de perceelnummers en eigenaren weergegeven.

Perceel	Eigenaar
M 824, 990, 1028, 1082	Eigenaren Christinastraat 1
M 1081, 1162, 1203, 1042,	Ruimte voor Ruimte
M 568, 570, 1101, 1186, 1187	Eigenaren Zandstraat 37
M 1042	Eigenaren Zandstraat 33
M 1037, M 1038	Eigenaren Zandstraat 35
M 404	Waterschap

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel', onherroepelijk door de uitspraak van de Raad van State d.d. 31 oktober 2012. De navolgende afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is rood omlijnd.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Enkelbestemmingen

Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden als Agrarisch, Water en Wonen aangeduid.

Agrarisch

Ter plaatse van de enkelbestemming Agrarisch zijn de gronden onder meer aangewezen voor:

- een agrarische bedrijfsuitoefening;
- agrarisch gebruik;
- een grondgebonden bedrijf;
- ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- wonen in een bedrijfswoning;
- ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer;
- extensief dagrecreatief medegebruik;
- paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Water

Ter plaatse van de enkelbestemming Water zijn de gronden onder meer aangewezen voor:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- waterberging;
- ecologische natuurwaarden;
- waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen;

- kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- infiltratievoorzieningen;
- beheer en onderhoud van waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

Ter plaatse van de enkelbestemming Wonen zijn de gronden onder meer aangewezen voor:

- wonen in een woning;
- tuinen, erven en terreinen;
- parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen.

Dubbelbestemmingen

Daarnaast geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en Waarde - Archeologie 4.

Waarde - Archeologie 1

De voor Waarde – Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

Voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 30 m² en dieper dan 0,3 m is een onderzoeksverplichting opgenomen.

Waarde - Archeologie 4

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting. Voor ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m is een onderzoeksverplichting opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Verder geldt voor delen van het plangebied de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwervingsgebied, bebouwingsconcentratie, archeologische verwachtingswaarde 2. Voor deze gebiedsaanduidingen gelden specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarbinnen dit geldt.

Conclusie

Het initiatief betreft Woonlocatie Laarzicht met de realisatie van 116 woningen in het gebied tussen de straten Zandstraat, Diepven en de Christinastraat in Middelrode en de Herinrichting Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen. Het initiatief past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Michielsgestel'. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied weer, gebaseerd op de lagenbenadering. Er wordt ingegaan op de ontstaangeschiedenis, de opbouw van het bodem- en grondwatersysteem, de eigenschappen en functies van de netwerken ter plaatse van het plangebied en de occupatielaag waar de ruimtelijk en functionele structuur wordt omschreven.

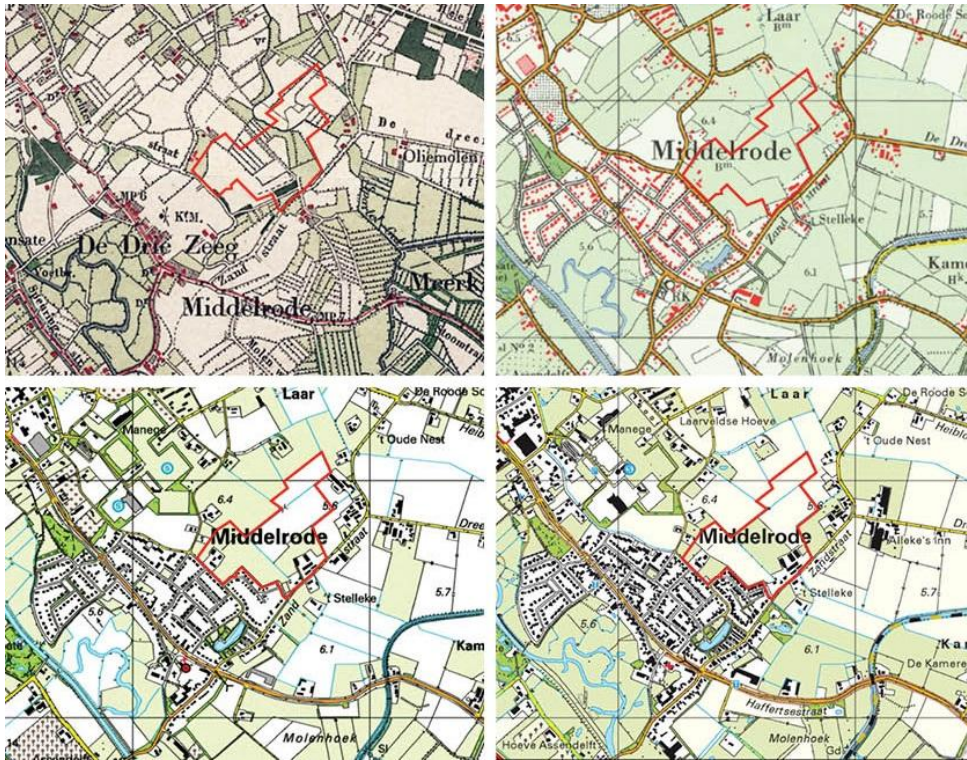
2.2 Ontstaangeschiedenis

Middelrode is een dorp in de provincie Noord-Brabant en is gelegen in de Meierij van 's-Hertogenbosch langs de rivier de Aa en is ontstaan ten zuidwesten van de rivier de Aa. Dit gebied is een landstreek in oostelijk Noord-Brabant dat historisch het noordoostelijke kwartier van het hertogdom Brabant vormde.

Op de plaats waar de Assendelftseweg, de Brugstraat en de Kapelstraat elkaar kruisen nabij de brug over de rivier de Aa, ligt de oorspronkelijke dorpskern van Middelrode. Al in de 14e eeuw was bij deze doorwaadbare plaats in de rivier de Aa een houten brug gebouwd. Deze was onderdeel van een oude handelsroute die de stad Luik verbond met het Land van Ravenstein. Bij deze rivierovergang ontstonden in de 13e en 14e eeuw enkele herbergen met brouwerijen, het kasteeltje Assendelft (toen nog geheten Ten Bergulen).

Omstreeks 1800 is de dorpskern verschoven naar de rechterzijde van de rivier de Aa, op de plaats waar herberg de Driezeeg gelegen was. De dorpskern van Middelrode bij de Driezeeg werd zwaar beschadigd gedurende het einde van de Tweede Wereldoorlog, in oktober 1944, waarbij de meeste woningen onherstelbaar beschadigd werden. Na de Tweede Wereldoorlog, in de jaren '60-'70, is de dorpskern opnieuw ingericht, waarbij het aanzicht ervan volledig veranderd is en in niets lijkt op de situatie van vóór de Tweede Wereldoorlog. Tussen het originele lint van de Julianastraat en de landweg Christinastraat is het dorp in westelijke richting flink uitgebreid. Vanuit de ondergrond (de hoger gelegen dekzandrug tussen de beekdalen in) is dit ook een logische uitbreiding geweest.

Eind jaren '70 is de noordelijke dorpsrand aan de Christinastraat uitgebreid richting de Zandstraat. Gezien de nabijheid van het centrum en de onmogelijkheden ten zuiden van Middelrode (beekdal Aa) was dit een logische uitbreiding. Om destijds voldoende drooglegging voor de woningen te realiseren is het lager gelegen weiland opgehoogd. Dit hoogteverschil is nu nog goed te zien op de hoogtekaarten en aan de achterzijde van de woningen aan de noordzijde van het Diepven. Eind jaren '90 en begin 2000 zijn vervolgens de woningen aan het Diepven gerealiseerd. Daarmee is een eerste stap gezet om buiten de geënte noordelijke dorpsrand (Christinastraat) uit te breiden.



TOPOGRAFISCHE KAARTEN VAN MIDDELRODE OMSTREEKS: 1900, 1980, 2000, 2021

Het landschap ten noorden van het plangebied dat grofweg tussen Oud Laar, Laar en de Zandstraat in ligt, is sinds lange tijd in gebruik voor landbouw. Halverwege de 18e eeuw liep hier de Wambergse Loop doorheen, een meanderende beek die geflankeerd werd door natuurlijke oevers en kleine boscomplexen. Door de jaren heen heeft er meer ontginning plaatsgevonden en leidde dat tot meerdere kleinschalige strokenverkavelingen. Deze landschappelijke kwaliteit is door schaalvergroting en ruilverkaveling grotendeels verdwenen. Ook het landschap is nu grootschaliger en opener. Het meanderende beekje heeft inmiddels plaatsgemaakt voor rechte perceelsloten tussen de agrarische percelen en de begroeiing is grotendeels verdwenen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het grootschalige agrarische landschap. De agrarische percelen worden op plaatsen strak begeleid door sloten.

2.3 Ondergrond

De ondergrondlaag bestaat uit een abiotisch, een biotisch en een watersysteem. Samen vormen deze het ondergrondsysteem ook wel bodem- en grondwatersysteem genoemd.

2.3.1 Geomorfologie

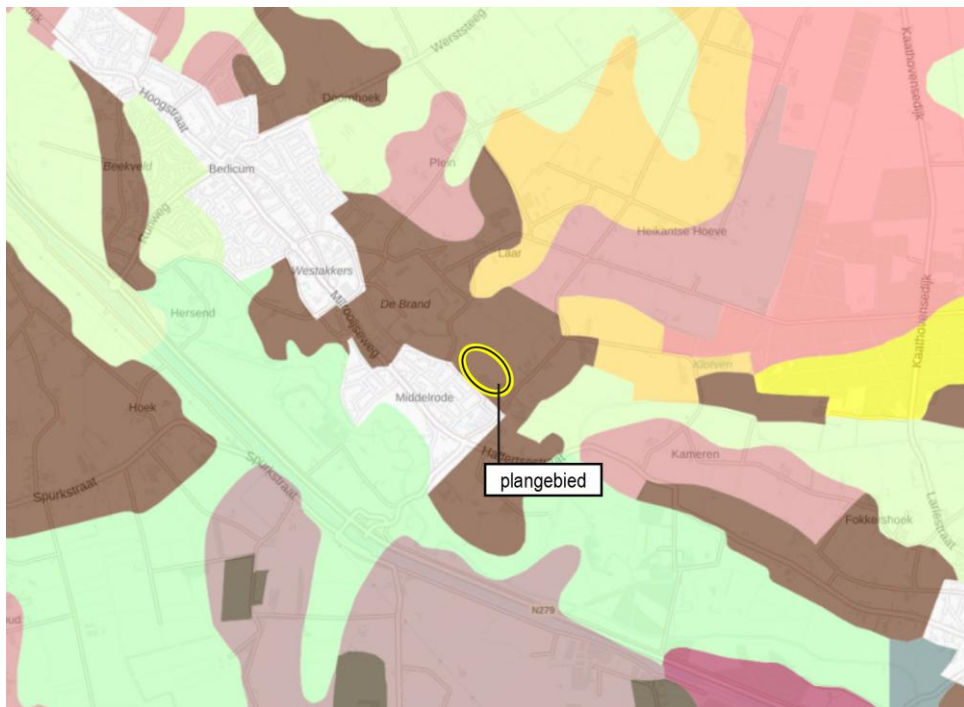
De kern Middelrode is (samen met Berlicum) ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug tussen drie beekdalen in. Ten zuiden ligt het beekdal van de Aa met bijbehorende nattere overstroomingsvlaktes. Ten noorden ligt het beekdal van de voormalige Wambergse Loop die in het verleden uitmondde in de Leigraaf (beekdal ten oosten), beide aangeduid als beekdalbodem met meanderruggen en geulen. Deze geomorfologische verdeling zorgde voor relatief drogere akkergronden aan de noordzijde en lager gelegen vochtige weidegronden aan de zuidzijde van de kern. De randen van het plangebied bestaan uit twee dekzandruggen ter plaatse van de Zandstraat en Oud Laar, dit zijn van oudsher de hoger gelegen bebouwingslinten. Daar tussen in ligt een dekzandvlakte, vaak gebruikt als akkergronden. Een deel van het plangebied is geclassificeerd als bestaande kern. De voormalige Wambergse Loop, een meanderende beek die geflankeerd werd door natuurlijke oevers en kleine boscomplexen ten noorden van het plangebied is er niet meer. Door de jaren heen heeft er meer ontginning plaatsgevonden leidde tot meerdere kleinschalige strokenverkavelingen. Deze landschappelijke kwaliteit is door schaalvergroting en ruilverkaveling grotendeels verdwenen. Ook het landschap is nu grootschaliger en meer open. Het meanderende beekje heeft inmiddels plaatsgemaakt voor rechte perceelsloten tussen de agrarische percelen en de begroeiing is grotendeels verdwenen.



GEOMORFOLOGIE (BODEMATLAS)

2.3.2 Bodem

Landschappelijk is het verschil tussen de zuid- en noordzijde van de kern duidelijk waarneembaar. Noordelijk van de kern liggen de hoger gelegen gronden die worden gebruikt als bouwland. De percelen zijn groot, er zijn weinig bomen of kavelbeplantingen. Het gebied is daardoor zeer open. De laaggelegen beekgronden ten zuiden van de kern worden afwisselend gebruikt als akker of weiland. Het betreft hier een besloten landschap, de percelen zijn klein en er is nog vrij veel kavelbeplanting aanwezig. Open stukken worden afgewisseld met kleine bosjes. Dit (agrarisch) grondgebruik is gedeeltelijk terug te zien in de bodemkaart (donker bruine gronden en licht groene gronden). Op de bodemkaart, zie de uitsnede die hieonder is opgenomen, is het plangebied aangewezen als 'Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand' (donkerbruine aanduiding). Dit zijn gronden die door de jaren heen zijn bemest met dierlijke mest en plaggen ten behoeve van de akkerbouw.

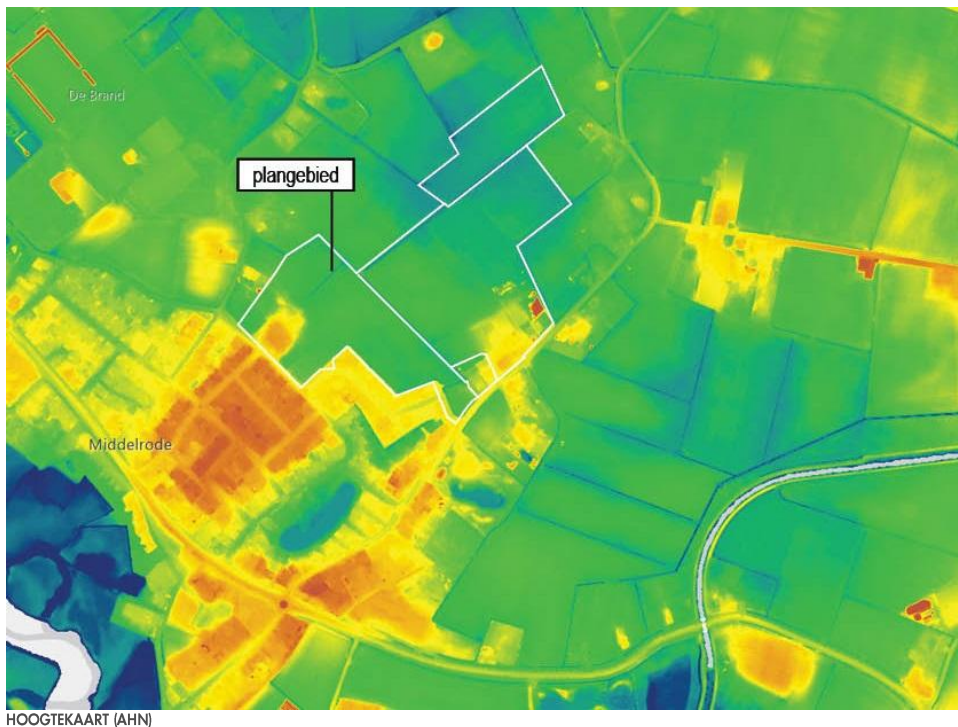


BODEMKAART (BODEMATLAS)

2.3.3 Reliëf

In het landschap ten noorden van Middelrode zijn relatief kleine hoogteverschillen aanwezig. Het oude beekdal van de Wambergse Loop is nog licht herkenbaar (vanuit Laar richting Kamen). De meanderende beek is er niet meer, maar de vele perceelsslotsen verraden nog wel dat deze nodig zijn om al het water af te voeren. Ten zuiden van de kern zie je duidelijk het lager gelegen beekdal van de Aa. Middelrode en Berlicum liggen parallel hieraan op de hoger gelegen dekzandrug.

In grote delen van het plangebied ligt het maaiveld tussen de circa NAP +5,8 m en NAP + 6,1 m. Er is een duidelijk hoogteverschil tussen de huidige bebouwde kern en het landschap ter hoogte van het plangebied. Dit scheelt zeker 0,7 m tot 1 m hoogte. De huidige kern, de Zandstraat en Oud Laar zijn van oudsher hoger gelegen delen. De woningen rondom het Diepven zijn bij de realisatie waarschijnlijk opgehoogd. Dit is nog goed te zien aan de lager gelegen tuinen van de woningen aan de Zandstraat en Christinastraat.

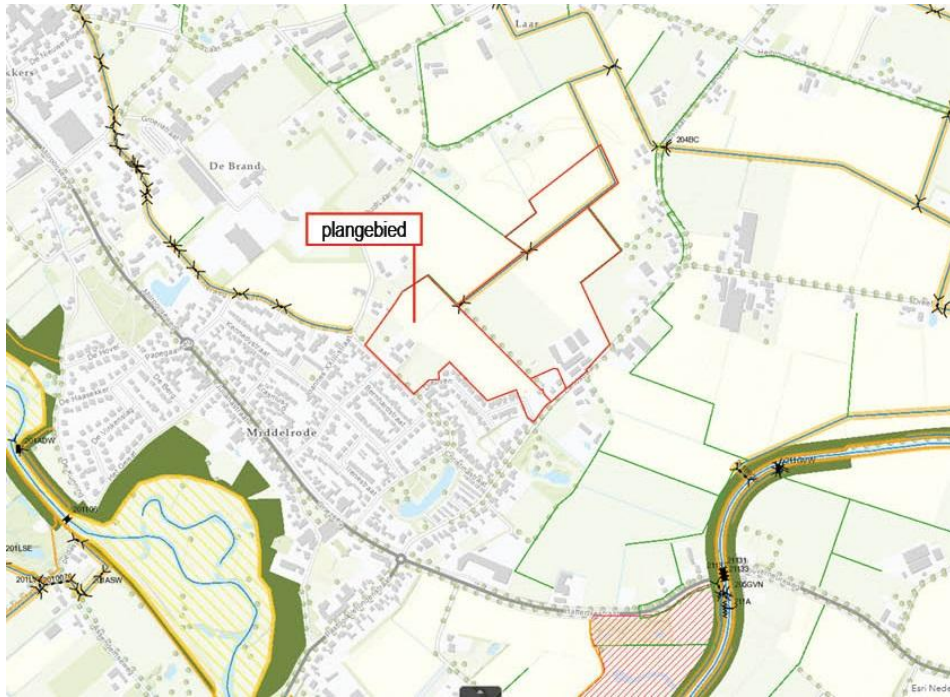


2.3.4 Water

Rondom het plangebied en ook in het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van waterlopen en greppels. Volgens de Leggerkaart oppervlaktewaterlichamen van Waterschap Aa en Maas (zie afbeelding 'Legger Waterschap Aa en Maas') betreft het een A-watergang (blauw-oranje lijn) die vanaf het plangebied richting het noorden stroomt en diverse B-watergangen (groene lijnen) die aansluiten op de A-watergang. De overige watergangen/greppels zijn (agrarische) perceelsloten en hebben geen status vanuit de legger van het waterschap. Deze watergangen betreffen onder andere de waterloop aan de achterzijde van de woningen aan het Diepven en de (agrarische) perceelsloot die tussen de Woonlocatie Laarzicht en Herinrichting Noddevelt in liggen.

Aan de hand van twee peilbuizen, die zich op circa 800 m van de planlocatie bevinden, is een inschatting gemaakt van de GHG voor het projectgebied. Voor de bepaling van de GHG is de peilbuis ten oosten van de projectlocaties gehanteerd, deze heeft een GHG van NAP + 5,6 m. Deze ligt dus rond de 0,50 m beneden het huidige maaiveld. Het plangebied ligt in grondwatertrap IVc met een bijbehorende GHG van >80 cm onder maaiveld.

Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek kan worden geconcludeerd dat de infiltratiesnelheid over het algemeen matig is. Verticale infiltratie is door de fijn zandige bodemsamenstelling beperkt. Hiermee dient rekening gehouden te worden door de inpassing van voldoende waterberging. Dit betekent dat er naar voldoende oppervlak gezocht moet worden om het hemelwater ten gevolge van de ontwikkeling te kunnen bergen. In de waterparagraaf (paragraaf 5.3) wordt hier nader op ingegaan.



LEGGER WATERSCHAP AA EN AMAAS



GRONDWATERTRAPPEN (BODEMATLAS)

2.4 Netwerklaag

Netwerken kennen hoge aanloopkosten en lange aanlooptijden. Belangrijke veranderingen in deze laag duren circa 20 tot 80 jaar. Deze netwerken vormen een belangrijke voorwaarde voor de stedelijke en economische dynamiek. Bij de ruimtelijke planvorming is het essentieel de eigenschappen en functies van deze netwerken in beeld te brengen en de eisen die deze stellen aan de ruimte vast te leggen.

2.4.1 Groennetwerk

Het plangebied is niet gelegen in een Natura2000-gebied, maar ligt op een ruime afstand van ten minste 7,9 km hier vandaan. Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het meest nabij gelegen gebied dat als NNB is aangewezen, ligt op enkele honderden meters ten zuiden van het gebied in het beekdal van de Aa.

Rondom en binnen het plangebied staan enkele bomen en lanen op de bomenlijst van de gemeente Sint-Michielsgestel. Binnen het plangebied staat een waardevolle boom (plantaan) in de voortuin van Christinastraat 1. Daarnaast staan er diverse andere bomen op het perceel van Christinastraat 1. Langs de perceelsloot tussen het Woonlocatie Laarzicht en Noddevelt staat een houtsingel. Verder komt er geen opgaand groen in het plangebied voor. De Zandstraat heeft aan weerszijde een sterke laanbomen structuur. De Christinastraat wordt ook begeleid door laanbomen, echter voornamelijk aan de zijde van het plangebied. Met de voorgenomen ontwikkeling blijft de structuur van de laanbomen behouden.

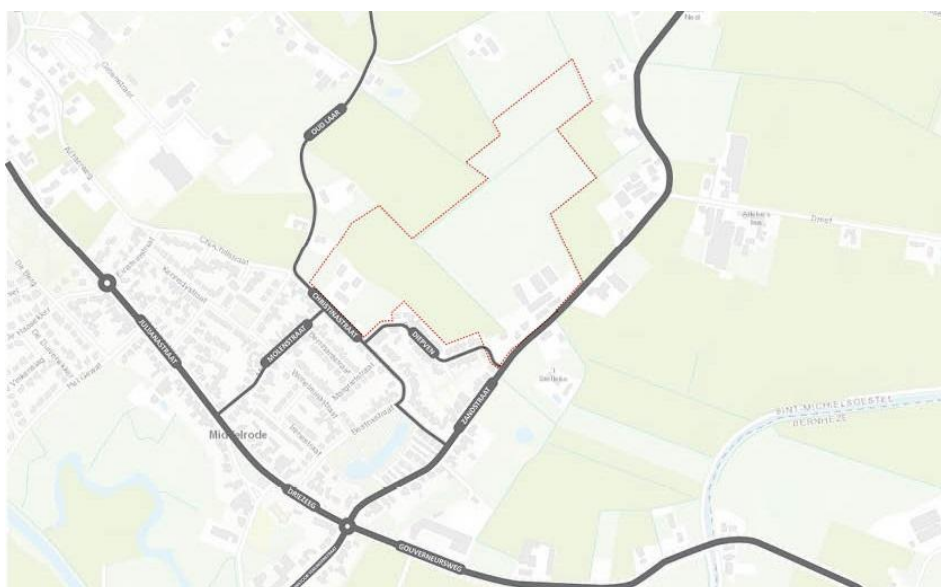


KAART BOMENLIJST

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied is een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.2.3.2). Binnen het onderzoeksgebied en in de omgeving is het leefgebied van de steenuil en de das aangetroffen. Door de geplande ontwikkeling gaat een deel van deze leefgebieden verloren en is een compensatie- en mitigatieplan te worden opgesteld en uitgevoerd. De beschrijving van dit compensatie- en mitigatieplan is in 5.2.3.5 opgenomen.

2.4.2 Verkeersnetwerk

De hoofdontsluiting van Middelrode bestaat uit de Julianastraat-Driezeeg-Gouvereursweg in west oostelijke richting en de Zandstraat-Pastoor Verlindenstraat in noord zuidelijke richting. Beide hoofdwegen komen samen op de rotonde aan de zuidzijde van Middelrode. De wegen direct rondom Woonlocatie Laarzicht zijn Diepven, Christinastraat en Zandstraat. Het Diepven is een relatief jonge woonstraat met een normaal profiel en aan weerszijde woningen dicht aan de straat. De straat sluit aan de oostzijde aan op de Zandstraat en aan de westzijde op de Christinastraat. De Christinastraat betreft van oudsher een dijklint dat vanaf de kern (Driezeeg) het buitengebied richting het noorden in liep. Inmiddels is de weg aan de oostzijde verbonden met de Zandstraat en is er een directere verbinding met Julianastraat middels de Molenstraat. Het betreft een relatief smalle weg met volwassen laanbomen aan de noordzijde en woningen aan de zuidzijde. De Zandstraat is van oudsher een dijklint dat vanaf de kern (Driezeeg) het buitengebied richting het noordoosten in liep. Nu is de Zandstraat de ontsluitingsweg van Middelrode naar het noordoosten. Het betreft een brede weg met aan weerszijde volwassen laanbomen met veelal vrijstaande woningen in de kern en agrarische percelen in het buitengebied.



KAART VERKEERSSTRUCTUUR

In zijn huidige gebruik kent het plangebied ter plaatse van de agrarische gronden geen ontsluitingsfunctie voor de dorpskern van Middelrode. De woningen en bijhorende schuren en bijgebouwen ter plaatse van de agrarische gronden rondom de woningen van Christinastraat 1 worden in de huidige situatie middels drie ontsluitingen op de Christinastraat ontsloten. Noddevelt wordt in de huidige situatie middels twee ontsluitingen op de Zandstraat ontsloten. De bestaande woningen aan de Zandstraat 33 en 35 worden eveneens middels ontsluitingen op de Zandstraat ontsloten.

2.5 Occupatielaag

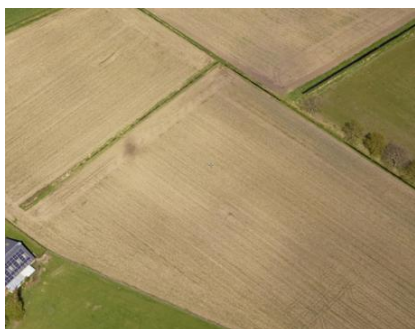
De occupatielaag kent een hoge veranderingssnelheid. Veranderingen voltrekken zich veelal binnen één generatie (10 tot 40 jaar). Feitelijk bestaat de occupatielaag uit de gebruikspatronen die voortkomen uit het menselijk gebruik van de ondergrond en de netwerken. Bij de planning van de occupatielaag moet rekening worden gehouden met de eigenschappen en functies van de ondergrond en de netwerken en de eisen die deze lagen stellen aan het ruimtegebruik. Gebieden met een vergelijkbaar gebruikspatroon vormen een gebiedstype.

2.5.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied, in het noordoosten van Middelrode. Het zuidoosten en het zuiden van het plangebied grenzen aan de kern. Het plangebied is een open gebied en bestaat overwegend uit agrarische gronden in de vorm van akkers en weilanden.

Kijkend naar de directe omgeving van het plangebied, grenst de zuidkant van het plangebied aan de achtertuinen van de woningen die gelegen zijn aan het Diepven. Aan Christinastraat 1, bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Het perceel van Christinastraat 1 bestaat uit drie reguliere woningen (nr 1, 1a en 1b) in een fraaie langgevelboerderij en agrarische gronden met daarop schuren en bijgebouwen, behorende bij de woningen. Ten oosten van de Christinastraat 1, binnen het plangebied ligt een speeltuintje. In het westen, aan Oud Laar staan enkele vrijstaande woningen met hun achtertuinen grenzend aan het plangebied.

In het zuidwesten van het plangebied, aan de Zandstraat 33 en 35 staan twee woningen met bijgebouwen. In het noordoosten, ter plaatse van de gronden behorende bij Zandstraat 37, ligt een agrarisch perceel met een oppervlakte van 1,1 ha. Op dit perceel is thans 3.300 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Ter plaatse is een bedrijf, genaamd Noddevelt, aanwezig. Noddevelt bestaat als hoofdactiviteit uit een paardenfokkerij met daarnaast een nevenactiviteit gericht op opslag en verwerking van rubber ten behoeve van de hippische sport. Deze hoofdactiviteit en ondergeschikte nevenactiviteit zijn complementair aan elkaar. Op de hierna opgenomen afbeeldingen zijn diverse delen van het plangebied weergegeven.



ZICHT OP AGRARISCHE PERCELEN



ZICHT OP AGRARISCHE PERCELEN MET WONINGEN AAN DIEPVEN



ZICHT OP SPEELTUINTJE CHRISTINAstraat



ZICHT OP PERCEEL CHRISTINAstraat 1



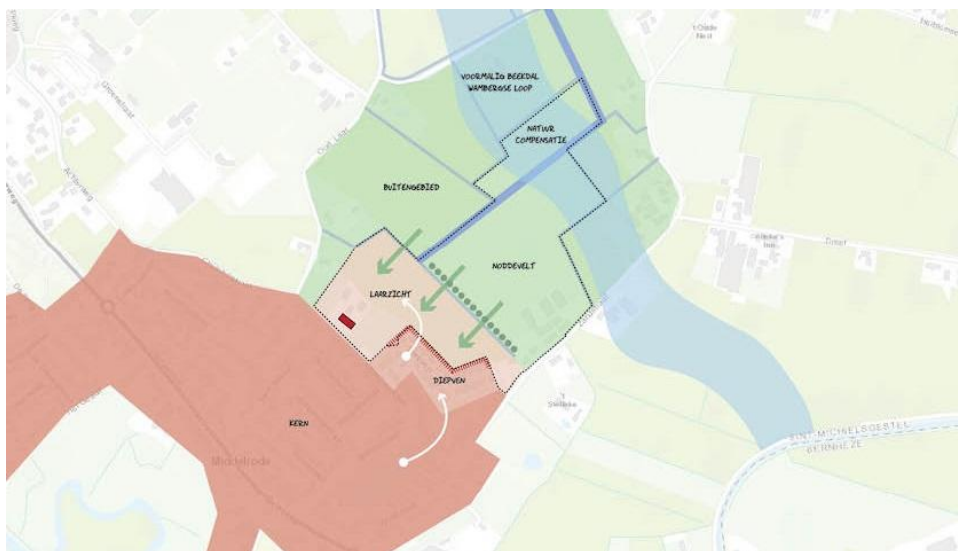
ZICHT OP PERCEEL ZANDstraat 37 (NODDEVELT)



ZICHT OP WONING EN BIJGEBOUW AAN ZANDstraat 33 en 35

2.6 Samenvatting gebiedsanalyse

Het plangebied ligt in het noordoosten, aan de rand van de kern Middelrode. Het buitengebied en de dorpskern komen hier samen. De hierna opgenomen kaart biedt een overzicht van de gebiedsanalyse, zoals in de paragrafen hierboven is omschreven.



Landschap

Het voormalige beeklandschap van de Wambergse Loop is verdwenen en heeft plaats gemaakt voor een rationeel agrarisch landschap met perceelstoten. In de hoogte van het maaiveld en het grondwater is de oorspronkelijke ligging van het beekdal nog te herleiden, echter het oorspronkelijke onderscheidende waardevolle landschap is verdwenen. Vanaf de bestaande dorpskern zijn de relicten niet te herkennen. Los van de zicht relatie met de kern, is de landschappelijke waarde van de akker die direct tegen de kern aan ligt dan ook beperkt. De perceelsloot en bomenrij tussen de Woonlocatie Laarzicht en Noddevelt zorgt voor een natuurlijke afbakening en onderscheidt tussen de agrarische gronden in de kernrandzone en het buitengebied. Tezamen maakt het dat dit gebied een aanvaardbare plek is om het dorp uit te breiden.

Het grondwater is hoog en de infiltratie is matig. Er zal hier extra rekening gehouden moeten worden met de drooglegging van de woningen en afwatering van het hemelwater. Van nature is het gebied van de Wambergse Loop het laagste punt. Het is voorstelbaar dat er een verbinding wordt gezocht tussen de wateropgave binnen de Woonlocatie Laarzicht en het bestaande watersysteem dat in verbinding staat met het gebied Wambergse Loop. Het compensatieplan voor de das/steenuil zal ten noorden van de voorgenomen Woonlocatie Laarzicht gezocht moeten worden. Ook hier liggen er kansen om dit integraal met het gebied Wambergse Loop in te passen.

Stedenbouw

De achterkant van de percelen aan het Diepven markeren de grens met het buitengebied. Deze grens is echter zo hard dat het lijkt alsof dit een aanzet is geweest voor een grotere ontwikkeling. Om de kernrand meer op te laten gaan in het buitengebied is dan ook een andere meer rafelige dorpsrand gewenst, waarin er meer evenwicht is tussen groen en rood. Het Diepven was daarnaast de eerste stap om buiten de geënte noordelijke dorpsrand (Christinastraat) uit te breiden. Een logische uitbreiding gezien de nabijheid van het centrum en de onmogelijkheden ten zuiden van Middelrode (beekdal Aa). Vanuit deze ruimtelijke overweging is het aanvaardbare keuze om hier een vervolg aan te geven middels de realisatie van Woonlocatie Laarzicht.

Samenvatting

Op grond van de hiervoor gemaakte gebiedsanalyse is een afronding van het bestaand stedelijk gebied ter plaatse van de planlocatie aanvaardbaar op basis van onderstaande overwegingen en uitgangspunten:

- Het uitbreiden van het dorp op deze plek is een logisch vervolg op de uitbreiding die met het Diepven is ingezet.
- De agrarische gronden hebben geen noemenswaardige landschappelijke waarden.

- Er dient zorg gedragen te worden voor een sterke dorpsrand met een verweving tussen het landschap en het dorp.
- Er dient zorg gedragen te worden voor een robuust watersysteem dat eventueel in verbinding staat met het gebied van de Wamberge Loop (laagste punt).
- Er dient een compensatieplan voor de das en steenuil ten noorden van Woonlocatie Laarzicht (eventueel te combineren met wateropgave en het gebied Wamberge Loop) te worden gemaakt.
- De langgevelboerderij van Christinastraat 1 vertelt nog het verhaal van het oorspronkelijke agrarische karakter, behoud openheid rondom de boerderij. De openheid rondom de boerderij moet om die reden behouden blijven.
- Er dient zorg gedragen te worden voor een logische verdeling van het verkeer met ontsluitingen op de Zandstraat, Christinastraat en het Diepven.

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling opgenomen.

Voor de leesbaarheid is in de planbeschrijving een onderscheid gemaakt tussen de volgende deelgebieden:

- Ontwikkeling Laarzicht;
- Zandstraat 37 Noddevelt;
- Natuurcompensatie Kavel M568;
- Bestaand (Christinastraat 1 en Zandstraat 33 en 35).

De verschillende deelgebieden zijn in onderstaande afbeelding nader aangeduid.



DEELGEBIEDEN PLANGEBIED

3.1 Planbeschrijving Woonlocatie Laarzicht

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van de woonlocatie wordt aan de hand van een aantal onderdelen toegelicht. Daarnaast komen de aspecten verkeer en parkeren en duurzame en gezonde leefomgeving aan de orde.

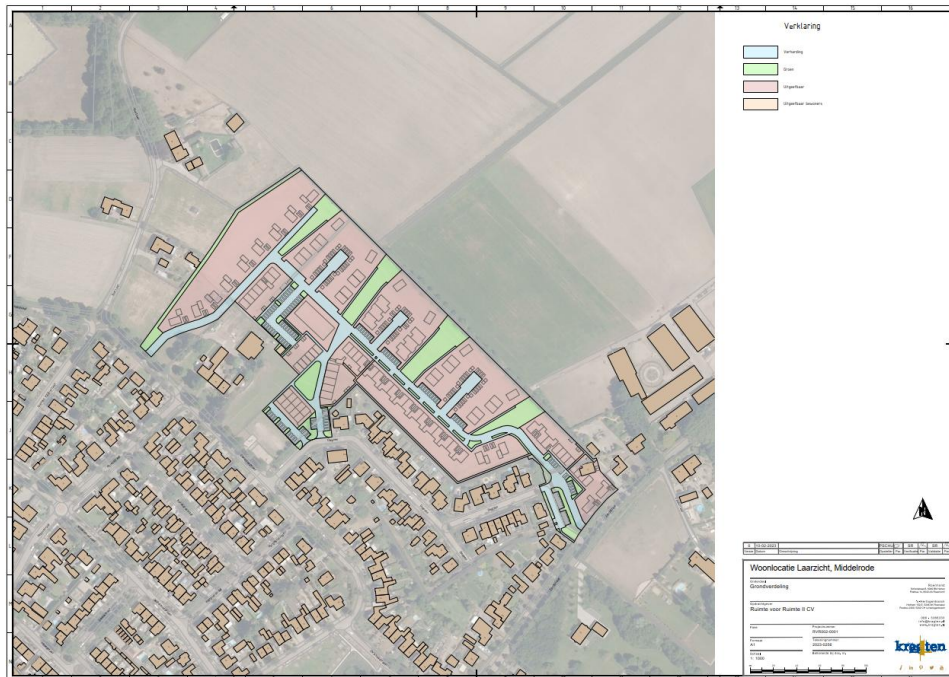
3.1.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Het is de ambitie om de nieuwe buurt goed aan te sluiten op en op te laten gaan in de gebouwde en landschappelijke omgeving in dit deel van Middelrode. Het plan speelt in op de ligging aan het open landschap aan de ene kant en het boerenerf en de bestaande woonwijk aan de andere kant. Stevige groene verbindingen aan de zijde van het landschap halen de groene kwaliteit de kern in. Daarnaast wordt de nieuwe wijk met de aansluiting op de Zandstraat en de Christinastraat onderdeel van de dorpse ontsluitingsstructuur.

Voor de overgang tussen de bestaande dorpsrand en de nieuwe ontwikkeling speelt de bestaande boerderij aan de Christinastraat een belangrijke rol. De boerderij en het grote kavel blijven gehandhaafd. De boerderij ligt fraai aan op het eind van de Molenstraat. Door de omvang en de losheid van het kavel breekt het bebouwingsfront open en kent de bestaande situatie een informelere overgang naar het landschap.

De fraaie en beeldbepalende boerderij aan de Christinastraat raakt niet ingesloten tussen de nieuwe woningen. De nieuwbouw naast de boerderij trekt zich wat terug, weg van de Christinastraat. De nieuwe woningen beginnen pas achter de bebouwingslijn van de boerderij. De speeltuin aan de Christinastraat blijft gehandhaafd.

De hierna opgenomen afbeelding geeft de indicatieve ruimtelijke verdeling van de woonlocatie Laarzicht weer. Hierop is de verhouding tussen de hoofdstructuren in beeld gebracht. Er is uitgegaan van circa 65% uitgifbare grond (uitgifbaar en uitgifbaar bewoners) en circa 35% niet-uitgifbare grond (verharding en groen).



INDICATIEVE RUIMTELIJKE VERDELING WOONLOCATIE LAARZICHT

Op basis van de ruimtelijke verdeling is het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt. Op onderstaande afbeelding is het meest actuele stedenbouwkundig plan weergegeven en wordt hieronder nader toegelicht. Gezien de onderzoeksperiode reikt van 2021 tot 2024, zijn in de onderzoeksrapporten eerdere versies van het stedenbouwkundig plan opgenomen. Na afronding van de onderzoeken is het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. De verdere uitwerking is niet van invloed op de resultaten van de onderzoeken.

Op de verbeelding staat per bestemmingsvlak een maximum aantal woningen vermeld. Het totaal aantal woningen volgens de verbeelding is opgeteld hoger dan het maximum aantal van 116. Dit is nodig om de gewenste flexibiliteit ten aanzien van het type en aantallen woningen binnen het totale plangebied te kunnen bieden. Via de regels wordt geborgd dat het aantal nieuwe woningen binnen het plangebied in zijn totaliteit niet meer dan 116 mag bedragen.



INDICATIEF STEDENBOUWKUNDIG PLAN WOONLOCATIE LAARZICHT (JUNI 2024)

Op de navolgende kaart zijn de delen rood omlijnd die in het stedenbouwkundig ontwerp vastliggen en concreet in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Hierbij gaat het om de vrije kavels in het noordoosten aan Oud Laar en de woningen die op de bestaande woningen aan het Diepven worden aangesloten. Voor wat betreft het overige deel van het stedenbouwkundig ontwerp is er nog sprake van enige bewegingsruimte, waar bij de nadere invulling van het programma wordt ingespeeld op de behoefte- en marktontwikkelingen.



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP WOONLOCATIE LAARZICHT MET ROOD OMLIJNDE VASTE DELEN (JUNI 2024)

De planlocatie wordt op drie manieren ontsloten. De Christinastraat en de Zandstraat vormen de hoofdontsluitingen en het Diepven is een secundaire ontsluiting. Beide hoofdentrees komen via een informele route uit op de lange laan, parallel aan de Christinastraat/ het Diepven. De laan krijgt een breed profiel en een groene landschappelijke uitstraling door de aanplant van diverse soorten bomen en bloemrijke bermen en de aanleg van een greppel ten behoeve van de opvang en afvoer van het hemelwater.

De derde toegang tot de nieuwe buurt met de omgeving wordt gevormd door het karakteristieke driehoekig brinkje tussen de erfbebouwing. Het pleintje is een vriendelijke en sfeervolle verblijfsruimte zonder doorgaand verkeer (uitsluitend bestemmingsverkeer). Het pleintje zal in de dagelijkse sfeer voor voetgangers en fietser een aantrekkelijke schakel zijn tussen de bestaande en nieuwe buurt, tussen dorp en landschap. Een aantrekkelijk onderdeel van het rondje met de hond of een veilige, autoluw route voor kinderen.

Ten zuiden van de laan wordt ter hoogte van het Diepven aangesloten op de bestaande woningen. Dat betekent dat de achtertuinen aan elkaar gekoppeld worden en er een voorkant ontstaat aan de laan. Er wordt hier met tweekappers (een veel voorkomend type aan het Diepven) doorverkaveld. Ter hoogte van de boerderij aan de Christinastraat is wat meer diversiteit in woningentypes (aaneengebouwd en gestapeld). Om het parkeren in de laan te beperken wordt er gebruikt gemaakt van een parkeerhof achter de bebouwing.

Aan de noordkant van de laan komen clusters van woningen. De voorkanten van de woningen zijn gericht op de autovrije groene wiggens die het groene beeld van het nabijgelegen landschap naar binnen trekken. Aan de noordrand wordt parallel aan de bestaande bomenrij een nieuwe groenstrook ingericht die plek biedt aan diverse soorten. Zo dient dit gebied als compensatiegebied voor de das en steenuil. De huidige watergang wordt verlegd naar dit deelgebied zodat al het hemelwater goed kan worden afgevoerd. De woningen in de clusters kunnen via de achterkant, waar parkeerhoven worden gerealiseerd, met de auto worden bereikt. De geparkeerde auto's worden uit het zicht gehaald vanaf de laan. Op deze wijze dringt het landschap diep door in de nieuwe buurt en kan de hele buurt profiteren van de ligging aan het open landschap.

3.1.1.1 Beeldkwaliteitplan

De beeldkwaliteit van bovenstaande aspecten zijn in het beeldkwaliteitplan (BKP) nader uitgewerkt. Het BKP is als bijlage 1 opgenomen.

3.1.2 Verkeer en parkeren

3.1.2.1 Verkeer

Voor een goede afwikkeling van het autoverkeer is een juiste aantakking op het bestaande wegennet van belang. Het plangebied wordt omsloten door drie verschillende wegen waarop de woonlocatie mogelijk zou kunnen worden ontsloten.

Hieronder zijn de drie ontsluitingswegen en hun (on)mogelijkheden nader toegelicht:

- Het Diepven betreft een relatief jonge woonstraat met een normaal profiel en aan weerszijde woningen dicht aan de straat. Sluit aan de oostzijde aan op de Zandstraat en aan de westzijde op de Christinastraat. Er wordt hier parkeerdruk ervaren.
- De Zandstraat is via het Diepven te bereiken. Van oudsher is de Zandstraat een dijklint dat vanaf de kern (Driezeeg) het buitengebied richting het noordoosten in liep. De Zandstraat betreft een brede weg met aan weerszijde volwassen laanbomen. Nu betreft het de ontsluitingsweg van Middelrode naar het noordoosten.
- De Christinastraat betreft van oudsher een dijklint dat vanaf de kern (Driezeeg) het buitengebied richting het noorden in liep. Inmiddels is de weg aan de oostzijde verbonden met de Zandstraat en is er een directere verbinding met Driezeeg middels de Molenstraat. Het betreft een relatief smalle weg met volwassen laanbomen aan de noordzijde en woningen aan de zuidzijde.

Om de huidige en toekomstige verkeerssituatie in beeld te krijgen heeft bureau Kragten een verkeersonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkeersstoets Woonlocatie Christinastraat Middelrode (7 februari 2023; RVR002-TOE-VKR-V4). Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. Ten tijde van het verkeersonderzoek stond het aantal woningen nog niet vast. Om de effecten goed in beeld te krijgen, is daarom uitgegaan van een worst-case situatie van maximaal 125 woningen. De totale ontwikkeling (uitgaande van worstcase 125 woningen) zorgt voor een verkeerstoename van circa 1.008 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etmaal) op een gemiddelde werkdag. Het plangebied wordt middels drie wegen ontsloten, te weten op de Zandstraat, het Diepven en de Christinastraat.

Geconcludeerd wordt dat:

- op basis van het verwacht aantal verkeersbewegingen en de huidige wegbreedte op de Christinastraat zijn op dit wegvak geen maatregelen vereist. Dit geldt uitsluitend voor het deel van de weg dat niet door het verkeer van de woningbouwontwikkeling wordt gebruikt. Vanuit de woningbouwontwikkeling wordt aanbevolen om op de aansluiting op de Christinastraat een kruispuntplateau te realiseren. Dit benadrukt tevens de gelijkwaardige voorrangssituatie op het kruispunt;
- de Molenstraat in zijn huidige inrichting het toekomstige verkeersaanbod naar behoren kan verwerken;
- op basis van het verwacht aantal verkeersbewegingen in de toekomstige situatie op het Diepven, de huidige wegbreedte en gemeten snelheid op dit wegvak geen maatregelen vereist zijn. Het Diepven kan in zijn huidige inrichting het toekomstige verkeersaanbod naar behoren verwerken;
- op basis van het verwacht aantal verkeersbewegingen en de huidige wegbreedte op de Zandstraat zijn op dit wegvak geen maatregelen vereist. Op basis van de snelheid zijn echter wel maatregelen vereist. Vanuit de woningbouwontwikkeling kan hiervoor een oplossing worden geboden door ter hoogte van de aansluiting op de Zandstraat een kruispuntplateau te realiseren. Dit benadrukt tevens de gelijkwaardige voorrangssituatie op het kruispunt. Een punt van aandacht is de ligging van de komgrens en bijbehorende wegversmalling ten opzichte van deze nieuwe aansluiting.

3.1.2.2 Parkeren

Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is uitgegaan van het gemeentelijke parkeerbeleid Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel (geldend van 28-10-2020 t/m heden).

Op 22 juli 2024 is de nieuwe CROW-publicatie ten behoeve van parkeren gepubliceerd 'Publicatie 744 - Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering'. Deze nieuwe publicatie vervangt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

In onderstaande tabel A is de toekomstige bruto parkeerbehoefte van het plan inzichtelijk gemaakt. Deze parkeerbalans is gebaseerd op de meest recente versie van stedenbouwkundig plan (d.d. 7 juni 2024, met daarin 116 woningen). Deze tabel A sluit aan bij de het rekengemiddelde binnen de categorieën 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom' conform de laatste nieuwe CROW-publicatie. Hierbij geldt conform het gemeentelijke beleid dat voor 'starterswoningen' en 'sociale huurwoningen' dezelfde (hogere) CROW-norm gehanteerd wordt als voor 'twee-onder-een-kapwoningen'.

Het aantal woningen wordt vermenigvuldigd met het rekengemiddelde van de geldende parkeernorm per woningtype. De parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein gerealiseerd en deels in de openbare ruimte. Voor woningen in de categorieën 'twee-onder-een-kapwoningen' en 'vrijstaand' wordt gerekend met parkeerplaatsen op eigen terrein. Ditzelfde geldt voor een aantal hoekwoningen (daar waar het stedenbouwkundige plan de ruimte biedt).

Het CROW hanteert rekenkundige spelregels inzake de wijze waarop parkeerplaatsen op eigen terrein mogen worden meegenomen in de parkeerbalans. In tabel B zijn deze rekenregels opgenomen.

Om de bruto opgave voor de openbare ruimte te bepalen worden vervolgens de parkeerplaatsen die op eigen terrein gerealiseerd worden in mindering gebracht op de totale parkeerbehoefte.

TOTAAL		aantal	gemiddelde	aantal pp	op eigen	bruto opgave voor
Type	CROW-publicatie 744	woningen	CROW norm	conform norm	terrein	in de openbare ruimte
(Zorg)Appartementen	Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m2 bvo	19	0,80	15,2	0,0	
Rug-aan-rugwoning	Koop, appartement, 75-100 m2 bvo	10	1,40	14,0	0,0	
Rijwoning 450	Huur, huis, sociale huur	6	1,90	11,4	0,0	
Rijwoning 510	Koop, huis, tussen/hoek	8	1,90	15,2	0,0	
Rijwoning 540	Koop, huis, tussen/hoek	9	1,90	17,1	2,0	
Rijwoning levensloopbestendig 600	Koop, huis, tussen/hoek	5	1,90	9,5	0,0	
Senoir (patio)	Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	1,90	11,4	10,8	
Tweekapper 567	Koop, huis, twee-onder-een-kap	16	1,90	30,4	16,0	
Tweekapper 627	Koop, huis, twee-onder-een-kap	16	1,90	30,4	28,8	
Vrije kavel	Koop, huis, vrijstaand	21	2,00	42,0	36,2	
Totaal		116		196,6	93,8	102,8

TABEL A - PARKEERBALANS WOONLOCATIE LAARZICHT

parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerking
garage met enkele oprit	2,0	1,0	oprit min. 5,0 meter lang
garage met dubbele oprit	3,00	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

TABEL B - REKENREGELS PARKEREN OP EIGEN TERREIN

Vervolgens wordt conform de CROW publicatie 744 ook rekening gehouden dat er sprake is van dubbelgebruik van parkeerplaatsen tussen bewoners en bezoekers. Bewoners en bezoekers hebben ieder een ander aanwezigheidspercentage op diverse momenten in de week.

Omdat ze nooit op hetzelfde moment 100% aanwezig zullen zijn, is de parkeerbehoefte lager dan de bruto berekende behoefte van 102,8 parkeerplaatsen. Er wordt daarom gekeken naar het piekmoment in de week om de definitieve opgave te bepalen.

Binnen bovenstaande geldende parkeernormen is met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek gerekend. Hieronder zijn in tabel C de aanwezigheidspercentages en de daar uitvloeiende parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers conform CROW publicatie 744 opgenomen.

Daarbij staat de bruto behoefte van 102,8 parkeerplaatsen voor 100% (normatief). Het piekmoment betreft de zaterdagavond met een behoefte van 89,2 parkeerplaatsen. Samen met de parkeerplaatsen die op eigen terrein worden gerealiseerd is er dus een totale behoefte van $89,2 + 93,8 =$ afgerond 183 parkeerplaatsen.

Aanwezigheidspercentages conform CROW-publicatie 744												
Functie	Normatief	Werkdag				Koop avond	vrijdag middag	vrijdag avond	Zaterdag		Zondag	
		ochtend	middag	avond	nacht				middag	avond	middag	avond
Aanwezigheidspercentage CROW bezoekers	100%	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%	
Aanwezigheidspercentage CROW bewoners	100%	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%	

TOTALEN												
Functie	Normatief	Werkdag				Koop avond	vrijdag middag	vrijdag avond	Zaterdag		Zondag	
		ochtend	middag	avond	nacht				middag	avond	middag	avond
Parkeerbehoefte n.a.v. aanwezigheidspercentage CROW bezoekers	34,8	13,9	17,4	26,1	0,0	24,4	20,9	34,8	34,8	34,8	31,3	
Parkeerbehoefte n.a.v. aanwezigheidspercentage CROW bewoners	68,0	40,8	40,8	61,2	68,0	54,4	47,6	47,6	51,0	54,4	51,0	
Totaal	102,8	54,7	58,2	87,3	68,0	78,8	68,5	82,4	85,8	89,2	82,3	

TABEL C - AANWEZIGHEIDSPERCENTAGES

Naast de behoefte aan parkeerplaatsen als gevolg van het plan (in totaal 183 parkeerplaatsen) worden er 4 bestaande parkeerplaatsen gecompenseerd die als gevolg van het plan verdwijnen.

In de gevoerde omgevingsdialoog zijn zorgen geuit over de parkeeroverlast in de huidige situatie aan het Diepven. Omwonenden geven aan dat er in de huidige situatie een tekort aan parkeerplaatsen is aan het Diepven. In dit kader is afgesproken om 6 extra parkeerplaatsen te realiseren.

In totaal komt het aantal benodigde parkeerplaatsen neer op een totale behoefte van 193 parkeerplaatsen:

- 183 parkeerplaatsen als gevolg van het plan
- 4 parkeerplaatsen als gevolg van compensatie van verlies van bestaande parkeerplaatsen
- 6 extra parkeerplaatsen ter aanvulling vanuit de gevoerde omgevingsdialoog.

De benodigde parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op grond van het dan geldende parkeerbeleid bepaald bij aanvraag van de omgevingsvergunning, op grond van het aantal te realiseren woningen.

Op basis van het meest recente stedenbouwkundig plan (d.d. 7 juni 2024) zijn in totaal 225 parkeerplaatsen ingetekend. Hiervan zijn er 94 parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein en 131 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het overschot (32 parkeerplaatsen) in de openbare ruimte wordt ingezet om de ruimtelijke kwaliteit van het plan te versterken.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen planologische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een stedenbouwkundig plan inclusief bijbehorende definitieve parkeerbalans aan de gemeente worden voorgelegd. Daarin dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de op dat moment geldende parkeernormen.

3.1.3 Duurzame en gezonde leefomgeving

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang schade en overlast te voorkomen en te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen en technologische doorbraken. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in energietransitie en klimaatbestendigheid.

De gemeente Sint-Michiëlsgestel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen en wil daarom graag dat iedere bouwer bijdraagt aan milieuverantwoord bouwen.

3.1.3.1 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Klimaatverandering heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door in het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Voorliggend plan is klimaatbestendig:

- water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);
- waterberging op eigen terrein;
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- eventuele verblijfsmogelijkheden in gebouwen (nestkastjes, vleermuiskasten etc.)
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goede langzaam verkeersnetwerken.

3.1.3.2 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Voorliggend plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt van zonnepanelen;
- de woningen worden voorzien van een koude-warmte opslag;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd;
- het plan kent oplaadpunten voor elektrische auto's.

3.2 Planbeschrijving Herinrichting Noddevelt

3.2.1 Planbeschrijving

In de toekomstige situatie wordt het perceel ter plaatse van Zandstraat 37 heringericht (zie bijlage 4). Hierbij krijgt het westelijke deel van het perceel een woonbestemming. Het oostelijke deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming, deze wordt echter gespecificeerd richting een paardenhouderij met als hoofdactiviteit een paardenfokkerij met mogelijkheden tot het verrichten van ondergeschikte nevenactiviteiten.

Wonen

Het voornemen bestaat om de agrarische bestemming ter plaatse van het westelijk deel van het perceel, naar een woonbestemming te veranderen, waarbij de bestaande boerderij naar een reguliere burgerwoning wordt omgezet en waarbij overtollige stallen gesloopt worden.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Binnen de woonbestemming wordt de bestaande schuur achter op het perceel behouden en deze is in de regels als bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 400 m² opgenomen.



Agrarisch - Paardenhouderij

Nederland, en dan met name Brabant en Noord-Limburg, is erg groot in de paardensector. Men heeft in Nederland veel kennis op het hippisch vlak. Ook staat het Nederlands sportpaard al jaren bovenaan de wereldranglijst en is Nederland wereldleider in de topsport, fokkerij en handel van paarden. Tevens is in Nederland het opleidings- en trainingsniveau zeer hoog. Dit tezamen vormt een ideaal vestigingsklimaat voor een (internationale) paardenhouderij en biedt een goede voedingsbodem voor ondernemers in de hippische sector.

Daarom bestaat er voor het oostelijk deel van het perceel van Noddevelt het voornemen om, ten behoeve van een duurzame doorontwikkeling van het bedrijf, het perceel specifiek te bestemmen en opnieuw in te richten om te kunnen voldoen aan de hoge eisen voor deze specifieke agrarische activiteiten.

Paardenhouderij, fokken en trainen

Het agrarische bedrijf van initiatiefnemer richt zich op het houden, fokken en opleiden van springpaarden in het topsegment van de hippische sector. Dit gebeurt enerzijds met paarden die in eigendom zijn, daarnaast worden samenwerkingsverbanden gelegd met ruiters die niet beschikken over hun eigen trainingsfaciliteiten. Men wordt de gelegenheid geboden een gedeelte van de faciliteiten te huren als pensionstalling. Gezamenlijk met enkele grooms en/of stagiaires wordt zorg gedragen voor de dagelijkse verzorging en opleiding van alle paarden. Hierdoor wordt de investering in de professionele trainingsfaciliteiten rendabel.

Op een moderne paardenhouderij zijn professionele trainingsfaciliteiten noodzakelijk voor een gezonde concurrentiepositie in het (inter)nationale topsegment van de hippische sector. Dit betekent dat er het hele jaar rond op wedstrijdniveau getraind moet kunnen worden. In de dressuursport heeft een wedstrijd piste een afmeting van 20 x 60 meter. In de springsport is een breedte van minimaal 30 meter vereist om te kunnen variëren in de opstelling van de hindernissen. Hiervoor is een binnenspiste (rijhal) van minimaal 60 x 30 meter nodig. Een professionele buitenpiste heeft al snel een omvang van 40x80 meter.

Tevens zijn faciliteiten als een longecirkel en stapmolen nodig om de paarden voldoende beweging te bieden buiten de reguliere training. De bestaande stapmolen met een diameter van 21 m en 4,5 m hoog wordt gebruikt om de paarden op een gecontroleerde manier extra te laten stappen. Dit heeft een positief effect op de pezen en spieren, mits de diameter minimaal 20 m is. Daarnaast kan de stapmolen gebruik worden als 'cooling down' na een training waardoor verzuring van de spieren wordt voorkomen. Het longeren in de longecirkel is een belangrijk toevoeging aan de training van het sportpaard. Tijdens het longeren wordt een paard in beweging gebracht zonder het gewicht van een ruiter erop. Hierdoor wordt het lichaam van het paard op een andere manier getraind dan wanneer het onder het zadel is. Dit zorgt voor variatie in de training van het sportpaard, zodat spieren niet overbelast raken.

Om bovenstaande ontwikkelingen (realiseren rijhal, buitenpiste en langeercirkel) te kunnen borgen dient het bouwvlak vergroot te worden.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestemming Agrarisch naar Agrarisch - Paardenhouderij veranderd, waar als hoofdactiviteit handel, stalling en/of africhting van paarden en fokken van paarden is opgenomen. En wordt het agrarisch bouwvlak vervormd en vergroot naar 1,5 ha.

Ondergeschikte activiteiten

Naast de paardenhouderij worden passende ondergeschikte nevenactiviteiten op het perceel verricht: opslag en de verwerking van rubber materialen.

De combinatie van het trainen, houden en uitbrengen van paarden uit eigen fokkerij met het specialisme in rubber voor de paardensector, is een gat in de markt gebleken.

Het onderscheidend vermogen van Noddevelt is de kennis, ervaring en affiniteit met paarden van zowel eigenaar als (verkoop)medewerkers, waardoor zij klanten een passend, onderbouwd advies kunnen geven m.b.t complete met name rubber staloplossingen voor paarden. Cruciaal voor de vermarkting van de rubber matten in deze sector, is dat potentiële kopers op locatie de rubber staloplossingen in de praktijk kunnen zien en ervaren, en dat de affiniteit met paarden bevestigd wordt (op locatie, in social media, etc.). Bovendien is het huisvesten van paarden en het uitkomen in concoursen een 'must' voor het opbouwen en onderhouden van een klantenkring en netwerk binnen de paardenwereld. Kortom, de 'paarden' en de 'rubber' zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en de huidige locatie is brengt beide activiteiten bij elkaar.

Zoals hiervoor beschreven zijn de agrarische hoofdactiviteit en het ambachtelijk bedrijf gericht op in ieder geval opslag en verwerking van rubbermaterialen complementair aan elkaar.

Binnen het perceel met de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij blijven de meeste agrarische bedrijfsgebouwen behouden, maar wordt de schuur die evenwijdig aan de boerderij staat gesloopt om zowel bij de woning als het agrarisch bedrijf ruimte te creëren.

Ten noordwesten van de bestaande gebouwen is door de vormvernadering en vergroting van het bouwvlak ruimte om de gewenste rijhal, buitenpiste en langeercirkel te realiseren.

Bedrijfswoning

In het vigerend bestemmingsplan zijn ter plaatse van Zandstraat 37 twee (bedrijfswoningen) toegestaan. Eén van de twee planologisch toegestane bedrijfswoningen wordt omgezet naar een reguliere woning. Met voorliggend bestemmingsplan wordt binnen de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij middels het toestaan van de bouw van een bedrijfswoning binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' de tweede bouwmogelijkheid voor een bedrijfswoning aan de Zandstraat behouden.

Aanvullende regels t.b.v. bescherming reguliere woning

In verband met de omzetting van de bestaande woonboerderij naar een reguliere woning is nieuwbouw ten behoeve van diverblijven en bedrijfsactiviteiten in de directe nabijheid van de woning uitgesloten. Dit is in de regels ook planologisch vastgelegd. Daarnaast is vastgelegd dat, om geluidsoverlast te voorkomen, in de bestaande schuur direct naast de woonboerderij nog alleen opslag mag plaatsvinden.

3.2.2 Verkeer en parkeren

Wonen

De voorgenomen ontwikkelingen en planologische aanpassingen ter plaatse van de woning van Zandstraat 37 zal geen invloed hebben op de verkeers- en parkeersituatie, aangezien reeds een agrarische bedrijfswoning ter plaatse van de Zandstraat 37 aanwezig is. De planologische omzetting naar een reguliere woning zal hierbij geen invloed hebben op de toekomstige verkeers- en parkeersituatie. De bestaande ontsluiting naar deze woning zal gehandhaafd blijven.

Agrarisch - Paardenhouderij

De voorgenomen ontwikkelingen en planologische aanpassingen ter plaatse van de paardenhouderij aan Zandstraat 37 zullen geen relevante invloed hebben op de verkeers- en parkeersituatie, aangezien reeds een agrarisch bedrijf ter plaatse van de Zandstraat 37 aanwezig is en er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is. De uitbreiding van het bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van de rijbak en langeercirkel van de paardenhouderij die nu gesitueerd zijn ten westen van de woning en daar opgeheven zullen worden. De planologische omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Agrarisch - Paardenhouderij' heeft hier geen invloed op. De bestaande bouwmogelijkheid van een tweede bedrijfswoning heeft met 8 verkeersbewegingen per dag geen relevante invloed op de verkeersgeneratie.

Er is reeds een tweede ontsluiting van het perceel ten behoeve van het bedrijf vergund (zie inrichtingstekening). Hiermee wordt een duidelijke en verkeersveiliger ontsluiting van het bedrijf gerealiseerd.

3.2.3 Groen en water

De bestaande groen- en waterelementen blijven binnen het woon- en bedrijfskavel behouden. De benodigde groencompensatie voor de wijziging/vormverandering van het agrarisch bouwvlak zullen gezamenlijk met de groencompensatie van de woonlocatie worden gerealiseerd. Hiermee ontstaat er een grotere structurele verbetering van de kwaliteit van het landschap in plaats van kleine plaatselijke verbeteringen.

3.3 Planbeschrijving compensatiepercelen

3.3.1 Compensatiebeschrijving

Binnen het plangebied vinden verschillende compensatie en inpassingsonderdelen een plek:

- compensatie Natuurwaarden;
- compensatie KVL omzetting naar reguliere woning boerderij Zandstraat 37;
- compensatie KVL en landschappelijke inpassing woningbouwlocatie;
- landschappelijke inpassing aangepast bouwvlak Paardenhouderij Zandstraat 37.

Compensatie Natuurwaarden

Zoals beschreven in paragraaf 5.2.3.2 is onderzocht of er natuurwaarden door de nieuwbouwwontwikkeling en wijzigingen op Zandstraat 37 verstoord zouden worden.

De mogelijke verstoringen van natuurwaarden op perceel Zandstraat 37 zullen pas plaatsvinden wanneer er daadwerkelijk gesloopt zal worden. Een nadere onderzoeksverplichting en mogelijke compensatie voor deze natuurwaarden is geborgd in de regels.

De verstoring van de leefgebieden van de das en de steenuil zal plaatsvinden zodra de eerste werkzaamheden voor de woningbouwlocatie gaan plaatsvinden. Daarom dient voorafgaand aan deze werkzaamheden de compensatie en mitigatie voor deze diersoorten gerealiseerd te zijn. In paragraaf 5.2.3.5 Compensatie- en mitigatieplan en bijlage 26 is nader beschreven waarom en op welke manier deze compensatie en mitigatie dient plaats te vinden. In onderstaande subparagrafen is nader beschreven waar en hoe de compensatie en mitigatie voor de das en steenuil plaatsvinden.

Compensatie KVL omzetting naar burgerwoning boerderij Zandstraat 37

De compensatie in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.3.3) vindt plaats binnen de compensatiezone direct ten noorden van woningbouwlocatie. Deze gronden zorgen hiermee voor landschappelijke inpassing en compensatie.

Compensatie KVL, landschappelijke inpassing en waterhuishouding woningbouwlocatie

De compensatie in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (zie paragraaf 4.3.3) en waterhuishouding (zie paragraaf 5.3) vindt plaats binnen de compensatiezone direct ten noorden van woningbouwlocatie (deel van M1187) en op het perceel 1279 aan de oostzijde zijde van de bestaande watergang. Deze gronden zorgen hiermee voor landschappelijke inpassing. Op het perceel ten zuiden van Christinastraat 1B wordt ook beplanting aangeplant ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen.

Als gevolg van de omvorming van agrarische gronden naar woningbouw, is er sprake van verstoring van functioneel leefgebied behorend bij een aangetroffen nestlocatie van de steenuil. Het is noodzakelijk het negatieve effect op de voornoemde soorten te voorkomen middels compensatie (ontwikkeling) van geschikt foerageergebied. Als onderdeel van deze compensatieopgave is gekeken naar de tuin van de woning aan de Christinastraat 1B omdat deze in de directe nabijheid van de verblijfplaats van de steenuil is gelegen.

Bij het opstellen van de inrichtingsschetsen is rekening gehouden met de inrichtingseisen voor het creëren van optimale inrichting passend bij de ecologische compensatieopgave voor de steenuil. Daarnaast is, in overleg met bewoners gekeken naar een inpassing van het perceel ten opzichte van de beoogde woningbouwontwikkeling.

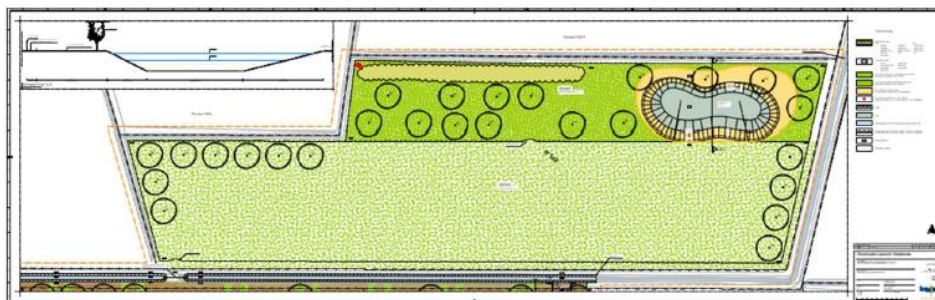
Op bovenstaande en in bijlage 5 opgenomen tekening is uitgegaan van een bloem- en kruidenrijk grasland. In dit grasland worden diverse soorten hoogstambomen geplaatst. In de randzone van het perceel wordt langs de grens met de woningbouwontwikkeling een houtwal geplaatst. In de zone tussen het perceel en de openbare ruimte / speelweide wordt een gemengde haag geplaatst. In overleg kan besloten worden nog een hekwerk (bijvoorbeeld paal en draad) te plaatsen op de erfafscheiding.

Zodra het compensatieperceel functioneel is, is ecologisch beheer noodzakelijk om een duurzame instandhouding te borgen.

Borging in bestemmingsplan

In het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedure is het noodzakelijk het compensatieperceel te verankeren in het bestemmingsplan. Dit wordt geborgd door ter plaatse van de enkelbestemming 'Tuin' tevens een algemene aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' op te nemen. Middels deze aanduiding wordt de planologische koppeling gelegd tussen dit perceel en het compensatie en mitigatieplan dat wordt opgesteld voor onderhavig plan.

3.3.3 Compensatiezone M568 noordzijde plangebied



COMPENSATIE NATUURWAARDEN DAS EN STEENUIL EN WATER

Natuurwaarden

Om te voldoen aan de compensatieverplichting voor zowel das als steenuil is het noodzakelijk dit perceel optimaal in te richten.

Hiertoe is gekozen voor de volgende inrichting (zie ook inrichtingstekening in bijlage 5):

- Realiseren van voldoende beschikbaar foerageergebied door het:
 - creëren van overhoeken
 - creëren van kruidenzomen
 - creëren van struwelen
 - creëren van kortgrazige percelen, zoals schapen- en paardenweitjes
 - creëren van hoogstamboomgaarden
 - aanplanten van struiken en bomen die noten of vruchten dragen
 - aanleggen van een poel of vijver met flauwe oevers
 - plaatsen van twee nestkasten voor steenuil
- Zorgen voor voldoende dekkingsmogelijkheden door de aanplant van bijvoorbeeld (knot)boomsingels en struwelen.
- Zorgen voor voldoende zit- en uitkijkposten, door het aanbrengen van paaltjes (dit kan ook perceelafstering zijn).

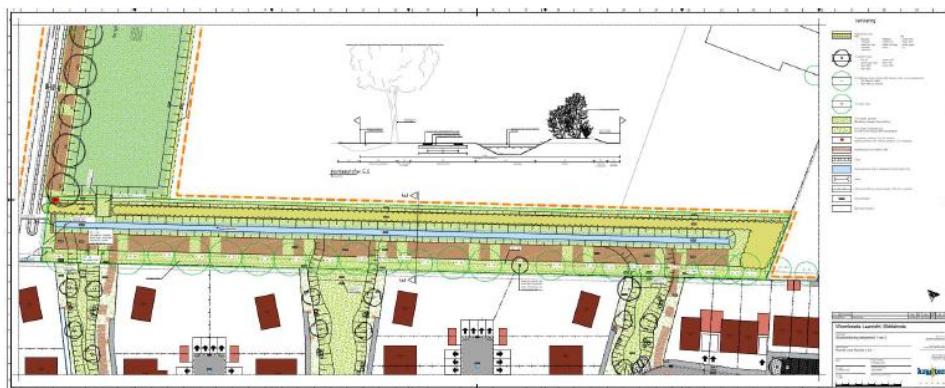
Zodra het compensatieperceel functioneel is, is ecologisch beheer noodzakelijk om een duurzame instandhouding te

borgen. Bij ecologisch beheer wordt specifiek rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna.

Borging in bestemmingsplan

In het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedure is het noodzakelijk het compensatieperceel te verankeren in het bestemmingsplan. Enerzijds door het opnemen van de primaire enkelbestemming 'Natuur'. Daarnaast krijgen deze gronden de algemene aanduidingen 'overige zone - compensatie ecologie', 'specifieke vorm van natuur - paardenwei extensief' en 'specifieke vorm van natuur - paardenwei intensief'. Middels deze aanduidingen wordt de planologische koppeling gelegd tussen het compensatie en mitigatieplan.

3.3.4 Compensatiezone M1187 ten noorden van woningbouwlocatie



COMPENSATIE WONINGBOUWOMZETTING ZANDSTRAAT 37, WONINGBOUWONTWIKKELING EN WATER

Natuurwaarden

Als gevolg van de omvorming van agrarische gronden naar woningbouw, is er sprake van verstoring van functioneel leefgebied behorend bij een aangetroffen nestlocatie van de steenuil en een dassenterritorium. Het is noodzakelijk het negatieve effect op de voornoemde soorten te voorkomen middels compensatie (ontwikkeling) van geschikt foerageergebied. Voor dit perceel is hiertoe een inrichtingsschets opgesteld (bijlage 5).

Bij het opstellen van deze inrichtingsschets is rekening gehouden met de inrichtingseisen voor het creëren van optimale inrichting passend bij de ecologische compensatieopgave. Daarnaast is bij de inrichting rekening gehouden met de landschappelijke inpassing en de waterhuishouding van de nieuwe woonwijk.

De inrichting van dit perceel dient meerdere doelen. Enerzijds biedt de beoogde inrichting een landschappelijke inpassing tussen de woonwijk en het buitengebied. Waarbij ook het ten oosten gelegen agrarische bedrijf grotendeels aan het zicht van de nieuwe wijk onttrokken wordt. Bij de beoogde inrichting van dit perceel wordt verder invulling gegeven aan het versterken van (bestaande) fourageerroutes van de das en het leefgebied van de steenuil.

Daarnaast beoogt deze inrichting het behoud van bestaande groenelementen (bomen) en de waterberging voor de nieuwe woonwijk. Hiertoe is gekozen voor de volgende inrichting:

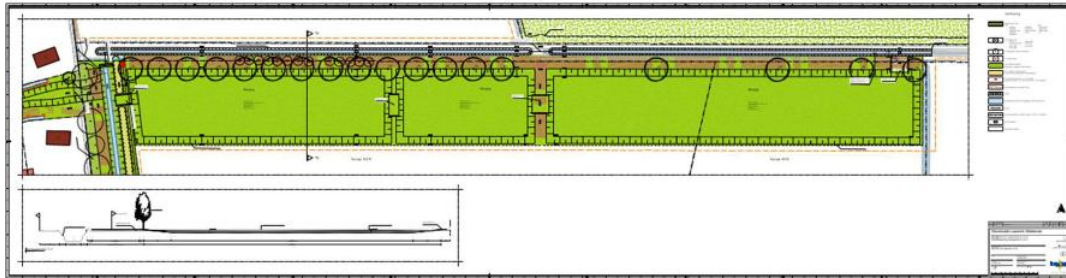
- Dempfen van de bestaande sloot, zodat er in de toekomst voldoende ruimte blijft voor de groei van bestaande bomen.
- Inzaaien van gronden als kruidenrijk grasland. De zone tussen de bestaande bomen en de nieuwe sloot (breedte ca. 4,5 meter) is toegankelijk als beheer en onderhoudspad.
- In de zone tussen de nieuwe sloot en de kadastrale grens wordt een 250 m lange ononderbroken houtwal/singel (perceelrand) gerealiseerd op een verhoging van het maaiveld. Aan de zijde van het agrarisch bedrijf blijft de houtwal op minimaal 2 meter afstand van de kadastrale grens.
- De erfafscheiding met het agrarische perceel wordt vormgegeven middels een paal en draad hekwerk (toegankelijk voor de das).
- Op het perceel wordt een nestkasten voor de steenuil geplaatst.

Zodra het compensatieperceel functioneel is, is ecologisch beheer noodzakelijk om een duurzame instandhouding te borgen.

Borging in bestemmingsplan

In het kader van de te doorlopen ruimtelijke procedure is het noodzakelijk het compensatieperceel en de waterberging te verankeren in het bestemmingsplan. Enerzijds door het opnemen van de primaire enkelbestemming 'Natuur'. Daarnaast krijgen deze gronden de algemene aanduidingen 'overige zone - compensatie ecologie' en 'waterberging'. Middels deze aanduidingen wordt de planologische koppeling gelegd tussen het compensatie en mitigatieplan en het waterhuishoudkundig plan. Specifiek voor deze zone wordt er nog een algemene aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 1' opgenomen, waarmee de landschappelijke inpassing voor de Woonlocatie en woonperceel Zandstraat 37 wordt geborgd. Dit perceel wordt naast compensatie voor ecologie en water namelijk ook ingezet voor landschappelijke inpassing.

3.4 Compensatiezone M1279 aansluitend aan bestaande watergang



COMPENSATIE WONINGBOUWONTWIKKELING, NATUURWAARDEN DAS EN STEENUIL EN WATER

Aansluitend op de bufferstrook langs de bestaande watergang wordt een deel van de bestaande agrarische percelen ingericht voor periodieke waterberging (zie bovenstaande afbeelding en tekening in bijlage 5). Bij forse neerslag dienen deze gronden als waterberging, hiertoe worden gronden (max 20 – 30 cm) afgegraven. In de droge zomer maanden (grotfweg van mei tot oktober) wordt dit gebied begrast door paarden. Nadere beschrijving van de waterbergingsopgave is opgenomen in paragraaf 5.3.

Langs de rand van het perceel worden fruitbomenrij aangeplant (nu staat er een enkele solitaire boom). Dit wordt gedaan om een lijnelement te creëren, te gebruiken als begeleiding voor de Steenuil en Das. Met eveneens voedsel voor de das.

3.5 Planbeschrijving bestaande woningen

3.5.1 Christinastraat 1



CHRISTINAstraat 1B

In de toekomstige situatie blijft de huidige fysieke situatie ter plaatse van Christinastraat 1 voor het grootste deel onveranderd en blijven de reguliere woningen en de bijgebouwen behouden.

Aan de oostzijde van de woningen wordt een deel van de gronden herbestemd voor de compensatie voor de binnen het plangebied aanwezige steenuil. Deze gronden worden als gewijzigd van de bestemming Agrarisch naar Groen.

Voor de overige gronden wordt met voorliggend bestemmingsplan slechts de planologische situatie gewijzigd naar de bestaande situatie. De agrarische bestemming rondom de reguliere woningen wordt gewijzigd naar een tuinbestemming waarin het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van circa 300 m² kan worden behouden.

Gezien met deze planologische verandering de feitelijke situatie niet verandert zal deze ontwikkeling geen invloed hebben op de verkeers- en parkeersituatie. Ook de bestaande ontsluitingen blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd.

3.5.2 Zandstraat 33 en 35



ZANDSTRAAT 33 EN 35

In de toekomstige situatie blijft de huidige fysieke situatie ter plaatse van Zandstraat 33 en 35 voor het grootste deel onveranderd en blijven de reguliere woningen behouden.

De bijgebouwen bij Zandstraat 35 blijven ook behouden. Voor dit perceel wijzigt er planologisch niets.

Om ruimte te maken voor de ontsluiting van de nieuwbouwlocatie is met de eigenaren van Zandstraat 33 overeengekomen dat zij perceel M1 203 verkopen. Het bijgebouw behorend bij deze woning wordt gesloopt en planologisch ontkoppeld. Voor de woning verandert er planologisch niets.

Hoofdstuk 4 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is één integrale visie, waarin het duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland tot 2050 staat omschreven. Het uitgangspunt van deze visie is dat ruimtelijke ingrepen niet afzonderlijk van elkaar kunnen plaatsvinden, maar dat ze van elkaar afhankelijk zijn.

De NOVI is op 11 september 2020 ondertekend en inmiddels in werking treden. De NOVI is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Nederland staat de komende jaren voor grote opgaven: de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen, duurzame energie opwekken, klimaatverandering, en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In dit licht zijn de NOVI de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

1. Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties;
4. Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
5. Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
6. Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
7. In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
8. Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
9. Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten;
10. Beperken van klimaatverandering;
11. Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur;
12. Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen;
13. Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie;
14. Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
15. Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoendebeschikbaarheid van zoetwater;
16. Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
17. Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit;
18. Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie;
19. Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
20. Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
21. Ontwikkelen van een duurzame visserij.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Het plan draagt bij aan de opgave om tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de bestaande Nederlandse woningvoorraad. Met deze ontwikkeling wordt zorg gedragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften in Nederland. Hierbij worden kwaliteit en bereikbaarheid onder meer als uitgangspunten genomen. Met de bestemmingswijziging ter plaatse van de Christinastraat 1 en het

herinrichten van Noddevelt wordt een goede leefomgevingskwaliteit gerealiseerd. Daarnaast wordt bij het realiseren van de Woonlocatie Laarzicht rekening gehouden met het veranderende klimaat en wordt middels diverse maatregelen ervoor gezorgd dat er sprake is van een klimaatbestendige ontwikkeling. Op deze manier draagt het planvoornemen bij aan de nationale doelstelling om de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Bovendien blijkt uit diverse uitgevoerde onderzoeken, zoals het lucht-, agrarisch geur-, stikstofdepositie- en akoestisch onderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van de woonlocatie Laarzicht, dat deze ontwikkeling geen negatieve omgevingseffecten op onze gezondheid heeft. Hiermee wordt een gezonde en veilige fysieke leefomgeving gewaarborgd.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan het beleid, zoals omschreven in de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Woonlocatie Laarzicht was het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van toepassing. Dit besluit, zijnde een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, is op 30 december 2011 voor een groot deel in werking getreden en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. Het Barro bevat regels voor de borging van dertien nationale belangen. Het gaat hierbij om de volgende belangen:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Eind 2023 bevat het Barro echter alleen die regels die voortkomen uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009) en die tevens terugkomen in de SVIR. Het gaat dan ook om regels ter bescherming van de belangen inzake Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Het plangebied ligt op minder dan 20 km van het militaire vliegveld Volkel. Hiervoor gelden bepaalde hoogtebeperkingen. In paragraaf 5.4 vindt hiervan een nadere uitwerking plaats. Daaruit wordt geconcludeerd dat het bouwplan ruim onder de maximaal toegestane hoogte blijft. Het project vormt daardoor geen belemmering voor het nationale belang "Militaire terreinen en objecten".

Conclusie

Het plan vormt geen belemmering voor de nationale belangen die ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan middels het Barro beschermd zijn.

4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017) zoals deze ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan van kracht was. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro gedefinieerd als ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Ten aanzien van de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In de literatuur wordt bij voorziene ontwikkelingen met betrekking tot woningbouw gesproken over een daadwerkelijke ondergrens. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd (ABRvS 18 november 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3542, r.o. 8.2.). Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ABRvS 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2329, r.o. 6.3).

Betekenis voor het plangebied

Voorliggend plan, zoals omschreven in paragraaf 1.1, voorziet in het realiseren van een woonlocatie met 116 woningen in het buitengebied van Middelrode. Daarnaast ziet Herinrichting Noddevelt op de herinrichting van het agrarisch bedrijf aan de Zandstraat 37, waarbij onder meer een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning wordt omgezet.

Aangezien het plangebied van de nieuwe woonlocatie een agrarische bestemming heeft, zijn er nog geen reguliere woningen voorzien en betreft voorliggende ontwikkeling een toename van 116 nieuwe woningen ter plaatse van de agrarische gronden tussen de Zandstraat, Diepven en de Christinastraat. Het planvoornemen valt hiermee onder de definitie van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Verantwoording

Om de woningbehoefte te onderbouwen en te voorzien van een motivering waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden, heeft Companen een Ladderonderbouwing opgesteld: "Laddertoets Nieuwbouw Middelrode" (7749.105; 21 december 2021). Het rapport is als bijlage 6 bijgevoegd.

Companen concludeert dat:

- Sint-Michielsgestel nog onvoldoende plancapaciteit in het vizier heeft om de komende 10 jaar in de woningbehoefte te voorzien;
- de realisatie van de locatie in Middelrode in de beoogde tijdsperiode noodzakelijk is om in de gemeentelijke woningbehoefte te voorzien;
- de realisatie van het aantal woningen dat is beoogd in het plan in Middelrode niet op een inbreidingslocatie kan worden gerealiseerd zonder het voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte geweld aan te doen;
- er ook kwalitatief sterke argumenten voor de realisatie van het plan in Middelrode zijn. Deze betreffen de behoefte van de deelwoningmarkt Middelrode/Berlicum, het voldoen aan de regionale afspraken inzake het programma en het creëren van het gewenste woonmilieu.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.1.4 Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld en heeft als ontwerp ter inzage gelegen vóór 1 januari 2024. Volgens de Invoeringswet Omgevingswet blijft dan het oude recht op het plan van toepassing tot het bestemmingsplan van kracht is.

Volledigheidshalve bevat deze paragraaf een korte doorkijk naar de Omgevingswet. Het Besluit kwaliteit omgeving (Bkl), één van de AMvB's van de Omgevingswet, bevat de instructieregels van het rijk waarmee de gemeente bij het opstellen van een plan rekening dient te houden. Deze rijksinstructieregels betreffen de volgende onderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Analyse

Bovenstaande onderwerpen zijn betrokken en onderzocht in het kader van de planontwikkeling, zie hoofdstuk 3 Plan en hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten. Specifiek voor de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar paragraaf 4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Naast de onderbouwing en onderzoek wordt in het plan voorzien in een regeling. Hiermee wordt voldaan aan de rijksinstructieregels opgenomen in het Bkl.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de instructieregels opgenomen in het Bkl.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in:

- Omgevingsvisie Noord-Brabant;
- Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plan is hieraan getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 14 december 2018 door Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Met de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vervangen na het inwerking treden van de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie kent één basisopgave: 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpunten worden nadere accenten gelegd:

1. werken aan de Brabantse energietransitie;
2. werken aan een klimaatproof Brabant;
3. werken aan een slimme netwerkstad;
4. werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Deze ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' provinciale hoofdpunten.

- ad 1. De energietransitie ziet enerzijds op het verminderen van het energieverbruik en anderzijds op verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied voldoen in ieder geval aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen. Nadere uitwerking en mogelijkheden hiervan zullen plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
- ad 2. Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Voorliggend plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer van water plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen, de inrichting van de woonpercelen en de openbare ruimte kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
- ad 3. Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvrage. De 116 nieuwe reguliere woningen en de nieuwe reguliere woning als gevolg van de omzetting van een agrarische bedrijfswoning kunnen gezien de aard en omvang niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom is gekozen voor een uitbreidingslocaties in het buitengebied, grenzend aan de kern Middelrode. In bijlage 6 is de woonbehoefte onderbouwd en is gemotiveerd waarom de stedelijke ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Middels deze motivering wordt een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied passend geacht.
- ad 4. Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van 116 woningen, de bestemmingswijziging van de gronden aan de Christinastraat 1 en de herinrichting van Noddevelt, wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan Woonlocatie Laarzicht was de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV), vastgesteld op 5 december 2023, van kracht. Aan de IOV wordt het plan getoetst. De laatste geconsolideerde versie van de IOV dateert van 1 oktober 2022.

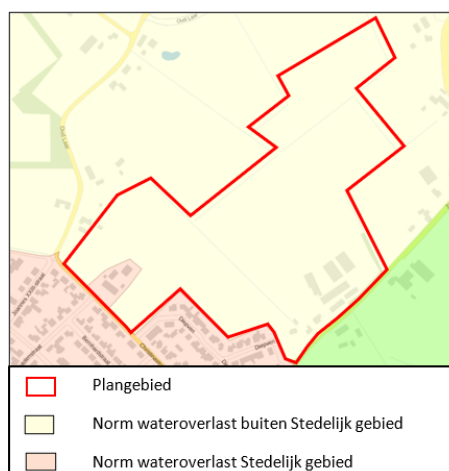
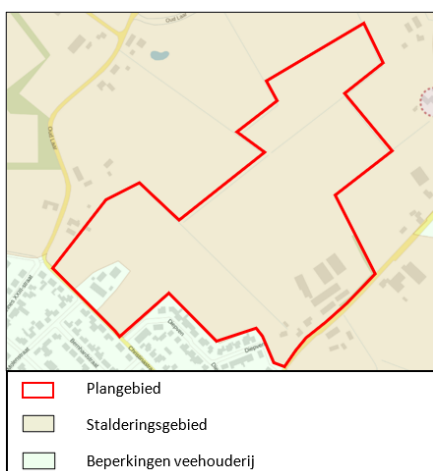
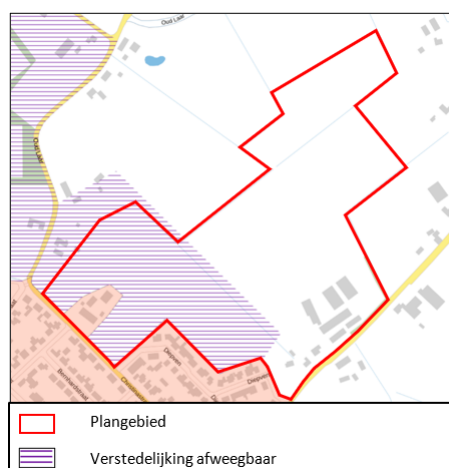
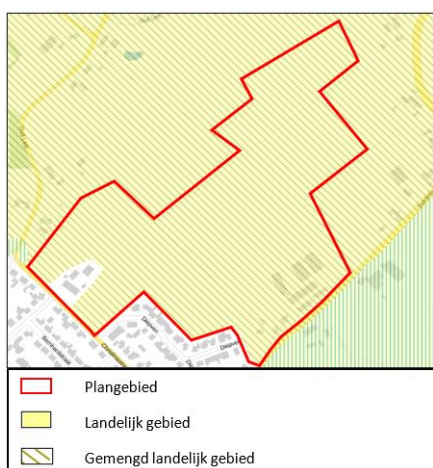
De IOV bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld in lijn met de Omgevingswet.

De IOV heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor voorliggend plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen 'Instructieregels aan gemeenten' aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.2.1 De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het landelijk gebied. In beginsel zijn daar geen nieuwe woningen en uitbreiding van agrarische bedrijven toegestaan. De IOV kent echter ook uitzonderingsregels waarmee bepaalde nieuwe ontwikkelingen wel mogelijk zijn. Hierna wordt per werkingsgebied aangegeven op welke wijze de voorgestane ontwikkelingen passen binnen de regels van de IOV.



UITSNEDE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING

Landelijk gebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de gronden, uitgezonderd van het perceel ter plaatse van Christinastraat 1, als Landelijk gebied aangewezen.

Artikel 3.69 'Afwijkende regels (burger)woningen

De omzetting van de bedrijfswoning aan Zandstraat 37 kan op basis van dit artikel mogelijk worden gemaakt

Op basis van artikel 3.69 'Afwijkende regels (burger)woningen', kan worden afgeweken van artikel 3.68 als een bestemmingsplan voorziet in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:
 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
niet van toepassing;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
niet van toepassing;
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel; en
niet van toepassing;
 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
niet van toepassing;
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing;
niet van toepassing;
- d. het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
er is geen sprake van een woningsplitsing, er wordt slechts één woning toegestaan;
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
de overtollige agrarische opstallen worden binnen de beoogde woonbestemming ter plaatse van Zandstraat 37 gesloopt.

Gemengd landelijk gebied

Daarnaast is het plangebied, uitgezonderd van het perceel aan de Christinastraat 1, als Gemengd landelijk gebied aangewezen.

Artikel 3.58 Overig-agrarisch bedrijf in Gemengd landelijk gebied

De uitbreiding/vormverandering van het agrarisch bouwvlak van Zandstraat 37 kan op basis van dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Op basis van artikel 3.58 Overig-agrarisch bedrijf in Gemengd landelijk gebied geldt dat een bestemmingsplan van toepassing op Gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig-agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, als de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Analyse

Ten behoeve van een duurzame doorontwikkeling van het bedrijf Noddevelt worden de gronden in het oostelijk deel van het perceel ter plaatse van de Zandstraat 37 naar de bestemming Agrarisch-Paardenhouderij omgezet en wordt het perceel heringericht. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening kan de paardenfokkerij en de ondergeschikte nevenactiviteit, ten behoeve van de paardensector en overige agrarische bedrijven, zich verder door ontwikkelen.

Verstedelijking afweegbaar

Het plangebied is, uitgezonderd van het perceel van Noddevelt en de eerste 75 meter zone vanaf de Zandstraat, als Verstedelijking afweegbaar aangewezen.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

De realisatie van de nieuwbouw woonlocatie kan op basis van dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Op basis van artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar geldt dat als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, er de mogelijkheid bestaat dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het

verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar -onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 IOV Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling.

Analyse

De ligging van het plangebied is in de IOV voor het grootste deel als Verstedelijking afweegbaar aangewezen. Slechts ter plaatse van de huidige woning en bijgebouw aan Zandstraat 33 en bijbehorende omliggende gronden in het zuidoosten van het plangebied is geen aanduiding Verstedelijking afweegbaar opgenomen.

Zoals in paragraaf 4.1.3 is gemotiveerd, is er binnen de gemeente en specifiek binnen Middelrode geen mogelijkheid om kwantitatief en op een kwalitatief goede manier voldoende woningen te realiseren. Het realiseren van de woningen binnen dit eerder aangewezen gebied Verstedelijking afweegbaar is daarmee passend.

Het is gewenst deze uitbreiding van het stedelijk gebied ook in het provinciaal beleid te verankeren. Wijziging van de gehele woonlocatie naar Stedelijk gebied kan alleen toegepast worden als sprake is van een plangebied dat feitelijk al als zodanig kan worden beoordeeld. In dit geval is dat nog niet zo. Gronden buiten het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar kunnen indien gewenst en onderbouwd wel gewijzigd worden naar dit werkingsgebied.

Aangezien de gronden van de bestaande bebouwing aan de Zandstraat straks onderdeel uit gaan maken van de woonlocatie (ontsluiting en bebouwing) is het gewenst dit deel van het plangebied op te nemen als werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar. Om dit te bewerkstelligen, dient bij de provincie voor het deel van het plangebied waar de woonlocatie beoogd is een wijziging van het werkingsgebied worden aangevraagd. Deze grenswijziging wordt dan tevens in de nieuwe Provinciale verordening, de Omgevingsverordening Noord-Brabant (4.2.3), opgenomen.

Herbegrenzing werkingsgebied

De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Landelijke gebied, waarvan het over grote deel ter plaatse van de beoogde woonwijk in de huidige IOV als Verstedelijking afweegbaar is opgenomen. Voor dit deel samen met het kleine deel in het zuidoosten van het plangebied waar woningen beoogd zijn, maar niet als Verstedelijking afweegbaar is opgenomen, dient het stedelijk gebied te worden uitgebreid. Herbegrenzing naar de werkingsgebieden Landelijk kern en Stedelijk gebied is dan ook voorstelbaar. Bovendien is herbegrenzing voorstelbaar, aangezien het plangebied in de gemeentelijke structuurvisie Sint-Michielsgestel als Zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen.

Op grond van artikel 6.2 IOV is herbegrenzing mogelijk. Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders de grenzen van de werkingsgebieden wijzigen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij de herbegrenzing komt het plangebied binnen de gebieden Landelijke kern en Stedelijk gebied te liggen. De voorgenomen grenswijzigingen van het gebied zijn hieronder toegelicht. De toe te voegen gronden Stedelijk gebied hebben een oppervlakte van circa 50 ha.

In artikel 5.3 IOV zijn gevallen opgenomen waarvoor Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de grenzen van een werkingsgebied te wijzigen. Voor onderhavig plangebied is alleen Lid 1 van toepassing. Hieronder wordt aangetoond dat er binnen onderhavig initiatief sprake is van een geval zoals genoemd in artikel 5.3 IOV.

Als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet is wijziging van een werkingsgebied mogelijk:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Hieraan wordt voldaan want:

De grenswijziging is nodig voor de realisatie van de ontsluiting en bebouwing van de woonlocatie die buiten het gebied Verstedelijking afweegbaar liggen. Het plangebied is een geschikte locatie, aangezien het in de gemeentelijke structuurvisie Sint-Michielsgestel als zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Daarnaast waren de gerealiseerde woningen aan het Diepven al een eerste stap om om buiten de geënte noordelijke dorpsrand (Christinastraat) uit te breiden. De achterkanten van de percelen aan het Diepven, die de harde grens met het buitengebied markeren, lijken een aanzet te zijn geweest voor een grotere ontwikkeling. Om

de kernrand meer op te laten gaan in het buitengebied is dan ook een andere meer rafelige dorpsrand gewenst, waarin er meer evenwicht is tussen de kern en het buitengebied. Zo vindt er een logische afronding van de kern Middelrode plaats en wordt een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd. Hiermee is er sprake van een geval, zoals genoemd onder a, b en c waarvoor de Gedeputeerde Staten het werkingsgebied mag wijzigen.

- ad a Om de ontsluiting van de gehele ontwikkeling als reguliere woningen te kunnen ontwikkelen is het doelmatig de grens te wijzigen.
- ad b Het doel van het nieuwe werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar is het in de toekomst concentreren van bebouwing binnen dit stedelijke gebied. Door de wijziging ligt alle bebouwing en de ontsluiting van het te wijzigen gebied in Verstedelijking afweegbaar. Door de ontwikkeling wordt de noordoostelijke kernrand van Middelrode op een logische manier afgerond. De grenswijziging volgt de reeds bestaande gemeentelijke visie, waarbij de planlocatie is aangeduid als zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling en is daarmee doelmatig.
- ad c Het plan voldoet aan de uitgangspunten en basisprincipes van de verordening.

Omdat voldaan wordt aan de voorwaarden hebben Burgemeester en wethouders op basis van het ontwerpbestemmingplan een verzoek ingediend tot wijziging van de volgende werkingsgebieden:

- Overige zone - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Gemengd landelijk gebied;
- Overig - in Interim omgevingsverordening te verwijderen Landelijk gebied, Verstedelijking afweegbaar;
- Overige zone - in Interim omgevingsverordening toe te voegen Landelijke kern, Stedelijk gebied.

Over het geheel genomen maakt de wijziging de voorliggende ontwikkeling mogelijk en wordt daarmee tevens de kern logisch afgerond. Het gehele gebied dat naar 'Landelijke kern' en 'Stedelijk gebied' gewijzigd dient te worden heeft een oppervlak van circa 50 ha.

Onder de nieuwe Omgevingsverordening is de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' komen te vervallen waardoor een herbegrenzing formeel niet meer mogelijk is. Op basis van het herbegrenzingsverzoek heeft de provincie de woonlocatie Laarzicht in de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant kaartaanpassingen 2024 (vastgesteld 17 september 2024) aangeduid als Stedelijk gebied, zie paragraaf 4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende gebiedskenmerken:

- Stalderingsgebied;
- Beperkingen veehouderij;
- Norm wateroverlast stedelijk gebied;
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Stalderingsgebied

Het plangebied is als Stalderingsgebied aangewezen.

Artikel 2.74 Stalderen

Op basis van artikel 2.74 Stalderen Lid 1 is opgenomen dat tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is met artikel 3.52 Aanvullende regels stalderen geldt, gelet op artikel 4.1, derde lid, Wet ruimtelijke ordening, voor een hokdieren gevestigd binnen Stalderingsgebied, dat een toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel door de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw als dierenverblijf voor hokdieren is verboden.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Hiermee worden geen dierenverblijven voor hokdieren gerealiseerd.

Beperkingen veehouderij

Daarnaast is het plangebied, uitgezonderd van het perceel ter plaatse van Christinastraat 1, als Beperkingen veehouderij aangewezen.

Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij

Op basis van artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij Lid 1 is opgenomen dat in afwijking van

Artikel 3.49 Veehouderij in Landelijk gebied, eerste lid aanhef, en Artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf, eerste lid onder a, binnen Bepalingen veehouderij geldt dat:

- a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten;
- b. een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten;
- c. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitgesloten.

Analyse

Met voorliggend plan worden geen veehouderijen gerealiseerd.

Norm wateroverlast (buiten) stedelijk gebied

In artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied lid 1 zijn met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, normen voor het buitengebied opgenomen. Deze normen zijn voor het plangebied, uitgezonderd van het perceel ter plaatse van Christinastraat, van toepassing. Ter plaatse van de Christinastraat 1 gelden de normen zoals in artikel 4.2 Norm wateroverlast Stedelijk gebied opgenomen.

Analyse

Ten behoeve van de waterhuishoudkundige situatie van voorliggend plan is met de genoemde normen in artikel 4.2 en 4.4. rekening gehouden. In paragraaf 5.3 van de toelichting is de uitwerking van de waterhuishoudkundige situatie beschreven.

4.2.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik,
- de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en;
- meerwaarderecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Gezien de aard en omvang kan de voorgenomen ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen deze 116 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Middelrode verwezenlijkt worden. In paragraaf 4.1.3 is middels een Ladderonderbouwing de woningbehoefte aangetoond en is een motivering gegeven waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt kan worden. Op basis van de Ladderonderbouwing en het provinciaal- en gemeentelijk beleid wordt de voorgenomen locatie passend geacht.

Daarnaast wordt het perceel aan de Zandstraat 37 opnieuw ingericht, waarbij de overtollige agrarische bedrijfsopstallen ter plaatse van de beoogde woonbestemming worden gesloopt en de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning wordt omgezet. Met het oog op de herinrichting van het perceel is geen sprake van uitbreiding en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte.

Ter plaatse van de gronden aan Christinastraat 1 is slechts sprake van een bestemmingswijzing van Agrarisch naar Tuin, rondom de bestaande woonbestemming. Hiermee blijft de bestaande situatie feitelijk onveranderd.

Conclusie

Middels voorliggend initiatief wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en wordt zorgvuldig gebruik gemaakt van de ruimte in het buitengebied van Middelrode. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opgeschreven in artikel 3.6 IOV over zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. In artikel 3.7 'Toepassing lagenbenadering' onder lid 2 staat omschreven dat de lagenbenadering effecten omvat op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de IOV Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Analyse

Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Volgens de toelichting van de verordening betreft dit gebieden die in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging zijn aangeduid als gebieden waar – onder voorwaarden – verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen.

Het ontbreken van landschappelijke kwaliteiten van het gebied was de reden dat de planlocatie destijds is aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en niet als 'gebied integratie stad-land'. Een eerdere aanduiding 'integratie stad-land' zou gevolgen hebben voor de stedelijkheidsgraad van het plan omdat in dat geval de rode ontwikkeling in evenredige verhouding met de ontwikkeling van landschapskwaliteiten dient plaats te vinden.

Met het beoogde plan worden 116 woningen gerealiseerd. Concreet ten behoeve van deze ontwikkeling is in hoofdstuk 2 de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden binnen het plangebied. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaars en gemeente) tot stand gekomen.

Conclusie

In hoofdstuk 5 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;

- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Analyse

De meerwaarde wordt gecreëerd door:

- het realiseren van nieuwe woningen met een divers programma die tegemoet komen aan de behoefte uit de regio ter plaatse van de agrarische gronden tussen de Zandstraat, Diepven en Christinastraat, zie paragraaf 4.1.3 Ladder voor Duurzame Verstedelijking.
- het realiseren van nieuwe woningen die in het landschap ingepast zijn, waardoor er een kwalitatief hoogwaardige woonwijk wordt ontstaat, zie paragraaf 3.1 Planbeschrijving Woonlocatie Laarzicht en bijlagen 1 Beeldkwaliteitsplan en 2 Inrichtingsschets woonlocatie
- het realiseren van landschapselementen, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie, zie paragraaf 3.3 Planbeschrijving compensatiepercelen en bijlagen 2 Inrichtingsschets woonlocatie en 5 Tekeningen Compensatieplan.
- het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Tuin ter plaatse van Christinastraat 1, passend in de aansluitende bestaande woonwijk, zie 3.3 Planbeschrijving compensatiepercelen en bijlage 5 Tekeningen Compensatieplan.
- een deel van het perceel aan Zandstraat 37 van agrarische- in woonbestemming te wijzigen, waarmee de agrarische bedrijfsactiviteiten op grotere afstand van de kern komen te liggen, zie 3.2 Planbeschrijving Herinrichting Noddevelt en bijlage Inrichtingsschets Zandstraat 37.
- het wegnemen van de verouderde schuren, behorende bij Zandstraat 37, zie 3.2 Planbeschrijving Herinrichting Noddevelt en bijlage Inrichtingsschets Zandstraat 37.
- de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning ter plaatse van de Zandstraat 37, zie 3.2 Planbeschrijving Herinrichting Noddevelt en bijlage Inrichtingsschets Zandstraat 37.
- de inbreng van 15 ruimte-voor-ruimte-titels binnen het plan welke titels staan voor in het verleden behaalde (milieu)kwaliteitswinst binnen de provincie Noord-Brabant.

Conclusie

Middels voorliggend initiatief wordt meerwaarde gecreëerd. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met hetgeen opschreven in artikel 3.8 IOV over meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor het bepalen van de benodigde investering is een categorie-indeling van toepassing, met elk vereisten aan de kwaliteitsverbetering. Hieronder zijn de regels opgenomen die gepaard gaan met de kwaliteitsverbetering van het landschap bij ontwikkelingen in het Landelijk gebied.

Ten behoeve van de Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9 IOV) geldt :

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

De nieuwe te realiseren woonlocatie is landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-

,landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo zijn de woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en er overall het landschap beleefbaar is. Richting de groene lob aan de noordoostzijde is een opening en zichtlijn behouden richting dit open landschap. Dit levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Bovendien blijft met de transformatie van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning de langgevelboerderij behouden en wordt hiermee ook leegstand en verloedering voorkomen. Met de sloop van de overtollige schuren aan Zandstraat 37 wordt tevens bijgedragen aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Daarnaast wordt met de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Tuin ter plaatse van de gronden aan Christinastraat 1, de gronden van een bestemming voorzien die passend is bij de reeds geldende woonbestemming ter plaatse en de beoogde woonbestemming rondom.

Daarnaast worden met het plan door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ten behoeve van de kwaliteitsverbetering 15 ruimte-voor-ruimte-titels binnen het plan ingebracht. Deze titels staan voor in het verleden behaalde (milieu)kwaliteitswinst.

Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel

In het beleidsdocument Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel is de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap voor de gemeente Sint-Michielsgestel opgenomen. De regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' is van toepassing op bestemmingsplannen die ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maken. Voor bepaalde activiteiten maakt zij echter een uitzondering aangezien deze al een verplichte kwaliteitsverbetering in zich hebben. Het gaat dan om ontwikkelingen in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling en ontwikkelingen in ecologische hoofdstructuur (EHS) waar een compensatieplicht geldt.

Binnen de regio is een aantal aspecten van de beleidsregel kwaliteitsverbetering van het landschap verder uitgewerkt en in een afsprakenkader met de provincie vastgelegd (10 januari 2013). Het afsprakenkader richt zich op twee aspecten:

1. De verdere afbakening van het toepassingsbereik;
2. De (minimale) hoogte van de gevraagde inspanning (basisinspanning).

Deze beleidsregel is van toepassing voor ontwikkelingen met een 'substantiële' invloed op het landschap. De regio is van mening dat ontwikkelingen met een grote impact het meest moeten investeren in kwaliteitsverbetering. De achterliggende gedachte van de regeling is tenslotte ook dat de negatieve impact die een ontwikkeling op het landschap heeft (veelal verstening en verdichting) moet worden verevend met een proportionele kwaliteitsinvestering. Door op deze manier te handelen, ontstaat er per saldo een positieve ontwikkeling voor het buitengebied. De regio heeft ter operationalisering van deze beleidskeuze mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen ondergebracht in drie categorieën:

- Categorie 1: geen impact, geen tegenprestatie verplicht;
- Categorie 2: beperkte impact, landschappelijke inpassing, passend bij een goede ruimtelijke ordening;
- Categorie 3: grote impact, landschappelijke inpassing 'plus', passend bij een goede ruimtelijke ordening en in verhouding staand tot de waardeontwikkeling.

In voorliggend plan is sprake van een planmatig stedelijke ontwikkeling. Ten aanzien van de landschappelijke inlassingen geldt dat er sprake is van:

1. een categorie 2 ontwikkeling: hiervoor is geen tegenprestatie vereist en volstaat een landschappelijke inpassing.
 - het vervormen en vergroten van het agrarisch bouwblok tot 1,5 ha (met daarbinnen het verplaatsen van de rijbak) voor de reeds bestaande paardenhouderij met nevenactiviteiten. De bestaande algemene bestemming Agrarisch wordt beperkt; De landschappelijke inpassing vindt plaats aansluitend aan aangepaste bouwvlak binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing';
 - het terugbrengen van de in het vigerende bestemmingsplan reeds bestaande planologische bouwmogelijkheid voor een tweede (bedrijfs)woning binnen dit bouwvlak. De landschappelijke inpassing vindt plaats aansluitend aan aangepaste bouwvlak binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2'
 - en de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Tuin ter plaatse van de gronden aan de Christinastraat 1.
2. een categorie 3 ontwikkeling:
Op het moment dat een ontwikkeling in categorie 3 valt, is een kwaliteitsverbetering verplicht die in verhouding staat tot de waardeontwikkeling als gevolg van de bestemmingsverandering. Voor de kwantificering van deze

proportionaliteit is door de regio een onderscheid gemaakt in planmatige (stedelijke) en niet-planmatige ontwikkelingen. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is de hoogte van de tegenprestatie gesteld op vaste afdracht per m², zijnde minimaal 1% van de uitgifteprijs. Bij niet-planmatige ontwikkelingen is de hoogte gesteld op minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering als gevolg van de bestemmingsverandering voor het overige deel van het ontwikkelingsgebied waar de nieuwbouwontwikkeling zal plaatsvinden.

- Het plan voor de woningbouwontwikkeling betreft een planmatig stedelijke ontwikkeling. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Op dit moment is het stedenbouwkundig plan voor de locatie nog niet gereed. Daarmee is er nog geen berekening van het bedrag voor de compensatie van de waardevermeerdering van de gronden en de wijze waarop het bedrag wordt besteed te geven.
Met de beoogde inrichting van het plangebied (woonlocatie met omliggende compensatie percelen) zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1 en op de inrichtingstekening van het totale plangebied in bijlage 2) wordt voldaan aan de tegenprestatie voor de herbegrenzing. De afspraken rondom realisatie zijn verankerd in een anterieure overeenkomst.
- en de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning aan de Zandstraat 37. Hier geldt de verplichting tot het realiseren van een landschappelijke tegenprestatie. Voor de tegenprestatie van de omzetting naar de reguliere woning is de methodiek voor een landschappelijke tegenprestatie die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (bestemmingswinst) van toepassing. In bijlage 7 is de berekening van de investering in het landschap opgenomen.
Deze landschappelijke investering zal plaatsvinden in de bestemming Natuur direct aansluitend aan het ontwikkelingsgebied. In bijlage 5 is een tekening waarin de landschappelijke inrichting van de zone met de bestemming Natuur is getoond.

4.2.2.4 Conclusie

Met het oog op de voorgenomen grenswijzigingen, zoals in deze paragraaf beschreven, wordt het plan passend geacht binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening komt grotendeels inhoudelijk overeen met de IOV.

Een verschil is dat in de Omgevingsverordening Noord-Brabant het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, is komen te vervallen.

Onder de Omgevingsverordening krijgt de gemeente meer ruimte om een eigen afweging te maken voor ontwikkelingen buiten de kernen mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast. De mogelijkheid voor een nieuwe duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van Landelijk gebied is opgenomen in artikel 5.56.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden, en;
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

Analyse

Het plangebied is geheel gelegen binnen het werkingsgebied Landelijk Gebied.

De voorwaarden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling ter plaatse van Landelijk gebied volgens artikel 5.56 van de Omgevingsverordening komen in hoofdlijnen overeen met de voorwaarden in artikel 3.43 van de IOV voor een stedelijke ontwikkeling binnen Verstedelijking afweegbaar, zie paragraaf 4.2.2.1 De toedeling van functies.

Paragraaf 4.1.3 van dit plan bevat op basis van de Ladder duurzame verstedelijking de onderbouwing van de woningbehoefte en waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.

Het plandeel van de woningbouwlocatie Laarzicht is in het verleden (2004) op basis van de lagenbenadering op de provinciale kaart aangeduid als een gebied waar -onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Paragraaf 4.2.2.1 De toedeling van functies bevat een uitgebreide onderbouwing dat aan deze voorwaarden en daarmee ook aan artikel 5.56 van de Omgevingsverordening wordt voldaan.

In de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025, zie paragraaf 4.3.1, is het plangebied als een zoekgebied voor een stedelijke ontwikkeling is opgenomen. In de nieuwe Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel (vast te stellen op 3 oktober 2024) is de woningbouwlocatie Laarzicht opgenomen als bestaande ontwikkeling binnen het deelgebied 'Vitale dorpen'.

Burgemeester en wethouders hebben op basis van het ontwerpbestemmingsplan Woonlocatie Laarzicht onder de werking van het IOV een verzoek om herbegrenzing bij de provincie ingediend, zie paragraaf 4.2.2.1. Op basis hiervan is de woningbouwlocatie Laarzicht in de ontwerp-TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant kaartaanpassingen 2024 (ter inzage vanaf 3 mei 2024) aangeduid als Stedelijk gebied. In september 2024 wordt de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant kaartaanpassingen 2024 vastgesteld.

Conclusie

Aan de voorwaarden van artikel 5.56 wordt voldaan. Het voorliggende plan, waarmee wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen binnen Landelijk gebied, past binnen de Omgevingsverordening hetgeen leidt tot een kaartaanpassing naar stedelijk gebied.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Op 19 september 2017 hebben de Provinciale Staten de Brabantse Agenda Wonen vastgesteld. De Brabantse Agenda Wonen is gericht op het versnellen van de woningbouw, het vernieuwen en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het op zorgvuldige wijze ruimtelijk inpassen van de behoefte aan nieuwe woonruimte. Middels deze agenda wordt aangegeven welke accenten er de komende jaren liggen bij het bouwen en wonen en hoe de provincie zich hiervoor gaat inzetten.

De Brabantse woningmarkt kent grote uitdagingen. De afgelopen jaren zijn te weinig woningen gebouwd. Zo moet de woningvoorraad de komende 10 tot 15 jaar met 11%, ofwel zo'n 120.000 woningen, toenemen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Ook het bouwen van voldoende woningen voor het middensegment op de woningmarkt, betaalbare koop en middeldure huur, blijft een punt van aandacht.

Uitbreidingslocaties

Om in te spelen op bovengenoemde prognoses en ambities dient het planaanbod, zowel kwalitatief, kwantitatief als ruimtelijk, regionaal afgewogen te worden. De Brabantse Agenda Wonen legt het accent op duurzame verstedelijking en op 'goede woningbouwplannen' die in lijn hiermee worden ontwikkeld. Hoewel inbreidings- en transformatielocaties hierbij de voorkeur hebben, kan slechts met transformatie en inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied niet worden voldaan aan de prognoses, ambities en vraag naar woningen, waardoor uitbreiding onontkoombaar is. Een duurzaam verstedelijkingsbeleid vraagt hierbij om regionale afweging én afspraken over de meer grootschalige gebiedsontwikkelingen én uitbreidingslocaties (richtinggevend principe). Hierbij dient ook rekening te worden gehouden de ruimtelijke-kwalitatieve opgaven en de veranderende vraag op de woningmarkt. Voor wie, wat én waar te bouwen zijn vragen die hierbij spelen.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

Het planvoornemen van de woonlocatie kent een divers programma voor verschillende doelgroepen. Voorliggend plan omvat het volgende woningbouwprogramma, dat tijdens het regionaal bestuurlijk overleg op 30 september 2021 is afgestemd:

Type	Categorie	Segment	Percentage
Appartement	projectmatig	sociaal	16,4 %
Rijwoning 450	projectmatig	sociaal	5,2 %
Rug-aan-rugwoning	projectmatig	goedkoop	8,6 %
Rijwoning 510	projectmatig	middelduur	6,9 %
Rijwoning 540	projectmatig	middelduur	7,8 %
Rijwoning levensloop bestendig 600	projectmatig	middelduur	4,3 %
Patiowoning	projectmatig	duur	5,2 %
Tweekapper 567	projectmatig	duur	13,8 %
Tweekapper 627	projectmatig	duur	13,8 %
Vrije kavel regulier	vrije kavel	duur	18,1 %
Totaal			100 %

Minimaal 20% van de projectmatig gerealiseerde woningen is bestemd voor het segment sociaal.

Met de toevoeging van 116 woningen draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de concrete behoefte van 120.000 nieuwe woningen. Hoewel bij het realiseren van nieuwe woningen de voorkeur bij inbreidings- en transformatielocaties in bestaand stedelijk gebied ligt, is dit bij voorliggend initiatief, gezien de aard en omvang, niet mogelijk. Desondanks is de planlocatie een geschikte locatie, aangezien het overgrote deel van het plangebied in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant als Verstedelijking afweegbaar is aangeduid. Daarnaast is het plangebied in Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 als Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangeduid. Middels een Ladderonderbouwing (paragraaf 4.1.3) is tevens onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling de behoefte naar nieuwe woningen, met bijbehorende programma, tegemoet komt. Met de realisatie van deze locatie met 116 woningen, en de transformatie van de een bedrijfswoning aan Zandstraat 37 naar een reguliere woning, wordt gehoor gegeven aan de ambities en uitgangspunten van de provincie.

Conclusie

Het planvoornemen is hierdoor in overeenstemming met de Brabantse Agenda Wonen.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025

Op 13 oktober 2011 heeft de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025 vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente de route waarlangs ontwikkelingen, die geformuleerd zijn in de strategische visie 'Zieners 2025', tot stand moeten komen. De structuurvisie geeft inzicht in de ruimtelijke ontwikkelingen op korte, middellange en lange termijn. De kernwaarden die in deze structuurvisie voorop staan zijn:

- Verdieping van de strategische visie 'Zieners van 2025';
- Behoud en versterken van bestaande kwaliteiten voor onze gemeente;
- Regierol voor de gemeente Sint-Michielsgestel;
- Transparantie en toegankelijkheid van ruimtelijke keuzes.

Op basis van een analyse van de huidige situatie wordt in de structuurvisie een aantal belangrijke kwaliteiten, maar ook knelpunten onderscheiden. Belangrijke kwaliteiten betreffen de ligging binnen de invloedssfeer van met name de stad 's-Hertogenbosch, maar ook Eindhoven en Tilburg, de landschappelijke en groene kwaliteiten zowel binnen de gemeente als daar net buiten (Groene Woud), de hiermee samenhangende recreatieve potentie en het prettig leefklimaat. De belangrijkste knelpunten betreffen de beperkte toegankelijkheid en bereikbaarheid van de natuur en

recreatiegebieden, de lage differentiatie in woonmilieus, het ontbreken van een sterke ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de dorpscentra en de ongeschikte locatie van bedrijven die qua aard en schaal niet op die specifieke plek thuis horen. De beperkte variatie in woonmilieus laat zich voelen in het beperkte woningaanbod voor starters/jongeren en senioren.

Om de kwaliteiten uit te bouwen, de kansen te benutten en de knelpunten en bedreigingen zo adequaat mogelijk te bestrijden, is een ruimtelijk structuurbeeld vervaardigd waaraan een aantal speerpunten is gekoppeld.

Eén van de speerpunten betreft de bouwopgave. Er wordt geconcludeerd dat de woningaantallen uit het gemeentelijk woningbouwprogramma tot 2021 in principe toereikend zijn om te bouwen aan een migratiesaldo dat op nul wordt gesteld. Er is echter een bouwachterstand, waardoor de wachtlijsten zijn opgelopen. Bovendien worden er verdere vertragingen verwacht. Er wordt voor gekozen de bouwopgave ook af te stemmen op de woningbehoefte uit 's-Hertogenbosch, omdat de gemeente deze stedelingen een goed woonmilieu op korte afstand van de stad te bieden heeft.

Dit leidt tot de keuze te bouwen bij alle dorpen. Dit vanuit de wens om toekomst te bieden aan de dorpen, de dorpsgemeenschappen, de dorpsvoorzieningen en kleine werkgelegenheid. Dit heeft een sociale en humane achtergrond. De dorpen moeten de gelegenheid krijgen om op een waardige en respectvolle wijze en voor alle bevolkingsgroepen te bouwen aan hun eigen toekomst. Verder ligt de nadruk sterk op de kwalitatieve woningbehoefte. Er moet meer worden gebouwd naar de wensen en behoeften van de inwoners. Hiertoe is onder meer een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Duidelijk is in elk geval dat kleinschalig wonen van belang is voor de dorps uitstraling van de kernen.

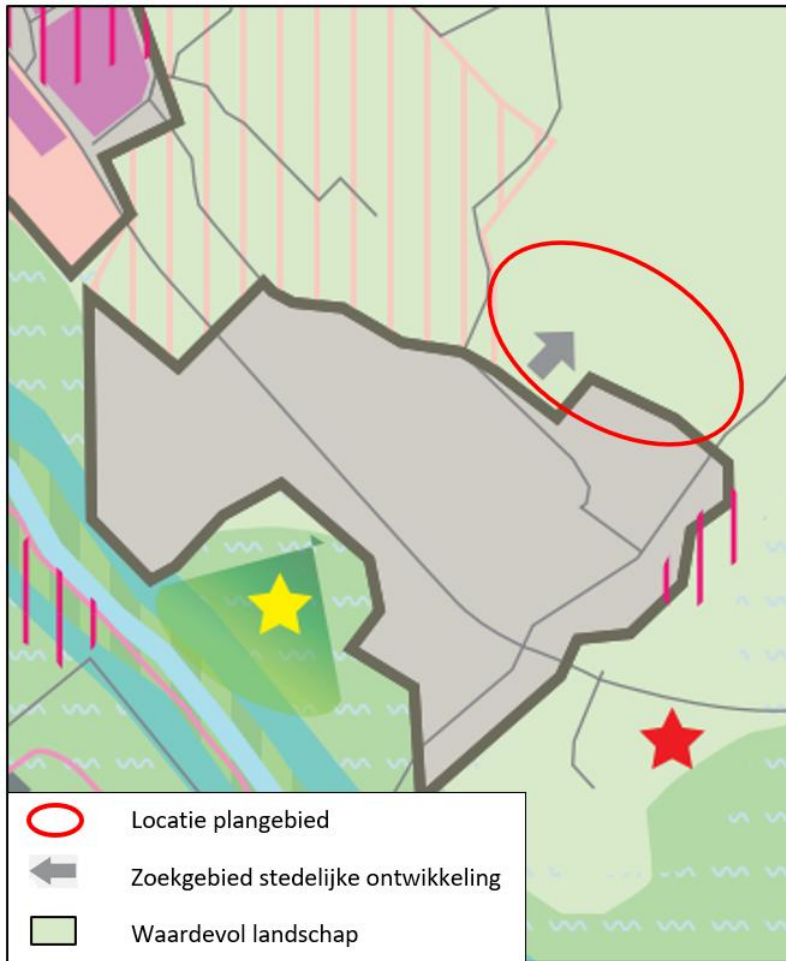
In de structuurvisie wordt aangegeven dat de 'rode' ontwikkelingen ten allen tijde in balans dienen te zijn met de groene kwaliteiten van de gemeente. Deze kwaliteiten vormen de basis van de aantrekkelijkheid van de gemeente. Landschap is daarin belangrijk, maar ook duurzaamheid en ecologie. Duurzaamheid en ecologisch evenwicht worden als randvoorwaarden gehanteerd bij alle ruimtelijke ontwikkelingen.

Ruimte voor nieuwe ontwikkelingen

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen binnen de aangewezen zoekgebieden stedelijke ontwikkeling. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met groene landschapsontwikkelingen.

Analyse

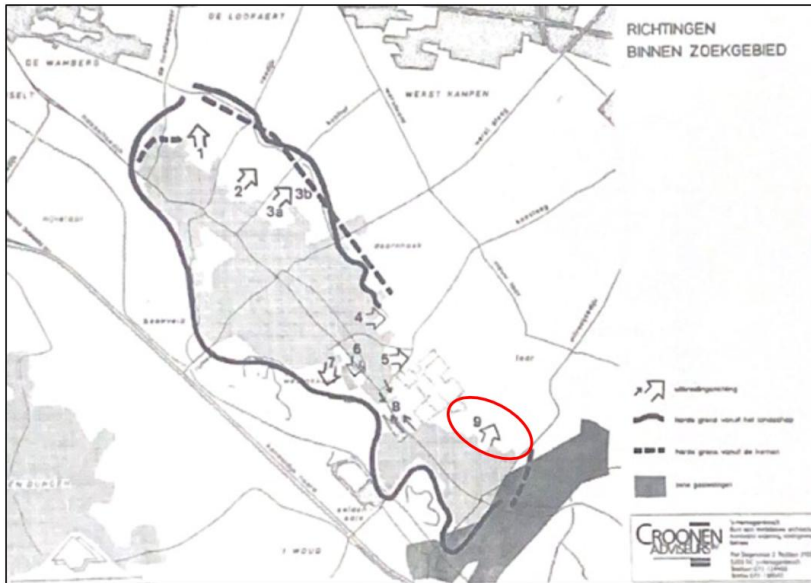
In de Structuurvisie is voorliggend plan gelegen op een locatie dat door de gemeente als Zoekgebied stedelijke ontwikkeling is aangemerkt. Hier wordt richting gegeven aan eventuele uitbreidingen, niets gezegd over de grootte daarvan. Onderstaande kaart betreft een uitsnede van de structuurvisiekaart uit de gemeentelijke structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025. Hier is het plangebied door de gemeente als Waardevol gebied en Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling aangemerkt.



UITSNEDE GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE SINT-MICHIELSGESTEL 2025

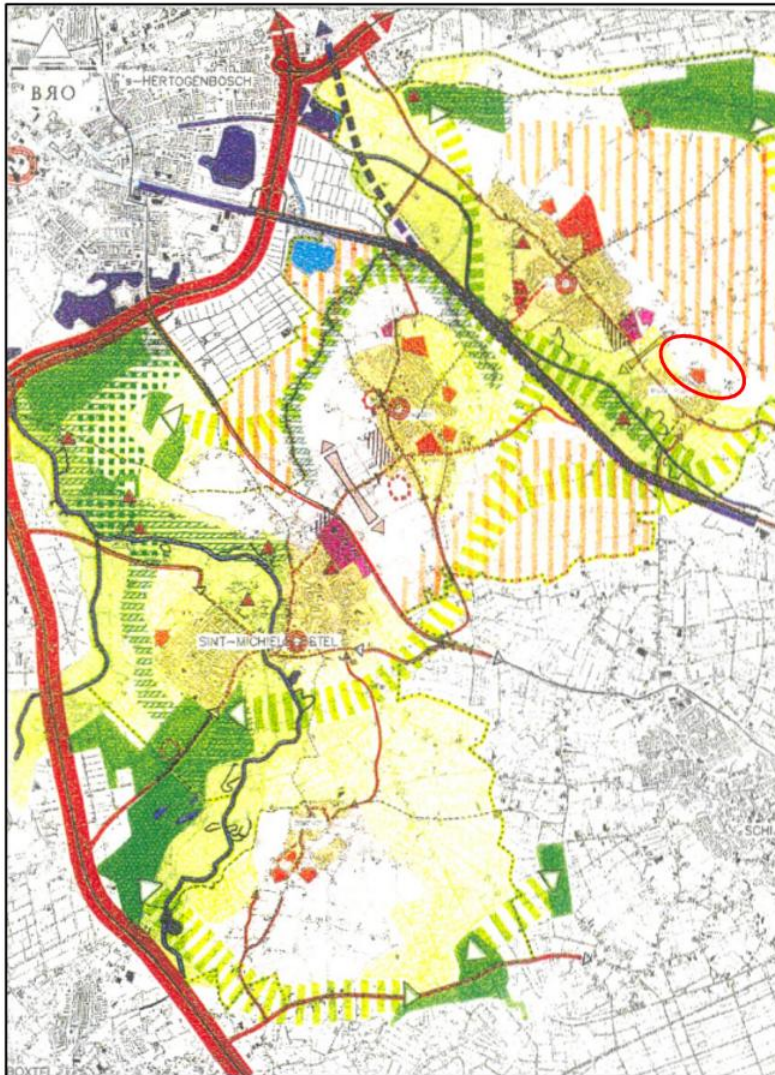
De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een woonlocatie met 116 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Middelrode op een plek die door de gemeente is aangewezen als Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De locatie is al enkele decennia, in ieder geval al sinds de structuurvisie Berlicum in 1994, in het gemeentelijk beleid als beoogde woonlocatie opgenomen. Op de navolgende kaart is te zien dat ter plaatse van het plangebied een pijl staat met een uitbreidingsrichting. Op grond hiervan werd de locatie aan de Christinastraat destijds al als een geschikte locatie voor woningbouw gezien.



UITSNEDE GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE BERLICUM 1994

De locatie aan de Christinastraat is vervolgens ook in de structuurvisie 1999 - 2015 als uitbreidingslocatie voor de kern Middelrode opgenomen. De uitbreidingslocatie vloeit derhalve voort uit eerdere planvorming in de Structuurvisie Berlicum 1994. Op onderstaande uitsnede van de structuurvisie 1999 - 2015 is het plangebied aangeduid. Het plangebied is met een oranje pijl aangeduid. Dit wil zeggen dat het destijds al als 'zoeklocatie toekomstig woongebied' werd aangemerkt.



UITSNEDE GEMEENTELIJKE STRUCTUURVISIE 1999 - 2015

De locatiekeuze voor de voorgenomen ontwikkeling past op grond van de hiervoor opgenomen analyse binnen het gemeentelijk beleid. De voorgenomen ontwikkeling kan gezien de aard en omvang niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Daarom zullen de 116 woningen in het buitengebied, aangrenzend aan de kern Middelrode verwezenlijkt worden. In paragraaf 4.1.3 is middels een ladderonderbouwing de vraag naar woningen en de behoefte naar een divers woningbouwprogramma in de regio aangetoond en is gemotiveerd waarom het de ontwikkelingen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden.

Door onder meer de sloop van een deel van de schuren van het agrarisch bedrijf aan Zandstraat 37 op de plek van de beoogde woonbestemming, wordt ter plaatse een verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit gerealiseerd. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning als gevolg van deze bestemmingswijziging leidt er daarnaast toe dat de langgevelboerderij behouden blijft en wordt onthouden van leegstand en verloedering. Bij dit plan is tevens rekening gehouden met de landschappelijke identiteit van Middelrode. De nieuwe woningen zijn in het ontwerp zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en overall het landschap beleefbaar is. Bovendien is voorliggend plan getoetst aan ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden, zoals omschreven in hoofdstuk 5, die er op de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Tuin rondom de woonbestemming ter plaatse van de gronden aan de wijzen dat het plan passend wordt geacht. Ook wordt met Christinastraat 1, de gronden van een bestemming voorzien die passend is bij de reeds geldende woonbestemming en de beoogde woonbestemming rondom.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Structuurvisie Sint-Michielsgestel 2025.

4.3.2 Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel

Op 3 oktober 2024 is de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel vastgesteld. In de nieuwe Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel staat de vraag centraal hoe de gemeente er in 2040 uitziet. De omgevingsvisie gaat over de kwaliteiten, de groene omgeving en de leefbaarheid van Sint-Michielsgestel. Maar ook over nieuwe ontwikkelingen zoals woningbouw, bereikbaarheid en duurzame energie. De omgevingsvisie bekijkt deze onderwerpen in samenhang met elkaar en beschrijft de belangrijkste punten van het beleid voor een langere periode. De concrete invulling van deze visie vindt plaats in de omgevingsprogramma's en het omgevingsplan.

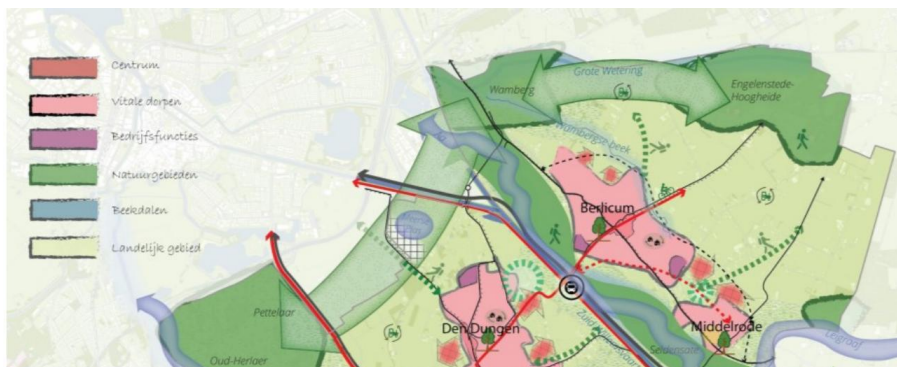
De omgevingsvisie is opgebouwd aan de hand van vier hoofdthema's die zijn uitgewerkt in verschillende subthema's. De hoofdthema's zijn:

- Aangenaam leven.
- Verbindend netwerk.
- Krachtige economie.
- Inclusieve duurzaamheid.

Per hoofdthema worden de algemene uitgangspunten beschreven.

In de Omgevingsvisie worden de volgende deelgebieden onderscheiden: Centrum, Vitale dorpen, Bedrijfsfuncties, Natuurgebieden, Beekdalen en Landelijk gebied.

Een deel van de uitgangspunten is uitgewerkt in ruimtelijke keuzes die voor een groot deel op de kaart met de deelgebieden zijn ingetekend. Naast de algemene uitgangspunten zijn er ook specifieke gebiedsgerichte ontwikkelingen, beschreven bij de deelgebieden op de kaart.



Analyse

De woningbouwlocatie Laarzicht is op de kaart van de Omgevingsvisie gelegen binnen de aanduiding Vitale Dorpen als bestaande stedelijke ontwikkeling. De overige gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de aanduiding Landelijk gebied.

Volgens de Omgevingsvisie is in alle dorpen behoefte aan nieuwe woningen, door inbreiding en uitbreiding. In Vitale dorpen zijn daarnaast de voorzieningen belangrijk, deze worden zoveel mogelijk behouden als blijkt dat daar behoefte aan is. Ook ontmoetingsplekken en mogelijkheden voor beweging in de openbare ruimte zijn belangrijk. Bij nieuwe ontwikkelingen worden maatregelen genomen om het landschap te versterken en worden groene en recreatieve verbindingen met het landelijk gebied aangelegd. Voor de leefbaarheid worden gemotoriseerd verkeer in de kernen zoveel mogelijk geweerd. Verder worden binnen vitale dorpen maatregelen genomen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Woningbouwlocatie Laarzicht is de meest recente uitbreiding van de kern Middelrode en is als bestaande stedelijke ontwikkeling onderdeel van de Vitale Dorpen. De nieuwe bewoners dragen bij aan de instandhouding van de voorzieningen. Met de inrichting van de woonwijk en de landschappelijke inpassing wordt het landschap versterkt en worden groene verbindingen met het landelijk gebied aangelegd. Maatregelen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Volgens de Omgevingsvisie vraagt de toekomst van het landelijk gebied om keuzes. Dit met het oog op de grote opgaven op het gebied van natuur en biodiversiteit, klimaatadaptatie en een goede kwaliteit van water en bodem. Evenzeer gaat het om de leefbaarheid van het landelijk gebied en perspectief voor de agrariërs. Een en ander wordt verder uitgewerkt in het programma Vitaal Landelijk gebied.

Met de ontwikkelingsmogelijkheden van de paardenhouderij aan de Zandstraat, de natuurcompensatie en de mogelijkheden voor waterberging sluit het plan aan op de uitgangspunten voor het Landelijk gebied.

Conclusie

Het plan sluit aan bij de Omgevingsvisie Sint-Michielsgestel.

4.3.3 Nota Kwaliteitsverbetering, kwaliteitsverbetering in het landelijk gebied

De provincie Noord-Brabant vereist als compensatie voor bepaalde ontwikkelingen in het buitengebied, naast een gedegen landschappelijke inpassing, (extra) maatregelen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft dit provinciale beleid nader uitgewerkt in het beleidsdocument 'Aanvulling Structuurvisie Buitengebied Sint-Michielsgestel'. De nota legt onder meer vast hoe de omvang van de benodigde bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden berekend en welke maatregelen ingezet mogen worden. De gekozen systematiek sluit aan bij de werkwijze van de regiogemeenten uit Noordoost-Brabant en de provincie Noord-Brabant.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1.

De nieuwe te realiseren woonlocatie wordt landschappelijk ingepast, waarbij er rekening is gehouden met ecologische-, landschappelijke- en milieutechnische waarden. Zo zijn de nieuwe woningen zodanig gesitueerd, dat de randen van het plangebied een open karakter behouden en overal het landschap beleefbaar is. Daarnaast worden landschapselementen gerealiseerd, die bijdragen aan het landschapstype én de ecologie. Deze aspecten leveren een ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning als gevolg van deze bestemmingswijziging leidt er daarnaast toe dat de langgevelboerderij behouden blijft. Ook wordt met de bestemmingswijziging van Agrarisch naar Tuin rondom de woonbestemming ter plaatse van Christinastraat 1, de gronden van een bestemming voorzien die passend is bij de reeds geldende woonbestemming en de beoogde woonbestemming rondom. Ook hier is rekening gehouden met een landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan ook een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. De inrichting van de buitenruimte vormt een integraal onderdeel van dit BKP. Het BKP is als bijlage 1 bijgevoegd.

De uitwerking van de noodzakelijke compensatie is onderbouwd in de paragrafen 4.2.2.3 en 3.3.

4.3.4 Programma Volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027

Op 21 september 2023 heeft de gemeenteraad het Programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 vastgesteld. Deze nieuwe visie op wonen vervangt de woonvisie uit 2016.

Met dit programma zet de gemeente de koers uit voor de ontwikkeling van het wonen in Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Het programma bevat een programmatieke toetsingskader voor reguliere woningbouwinitiatieven, woonzorginitiatieven en benutting vrijkomende agrarische bebouwing.

De nieuwe kaders van het programma volkshuisvesting zijn van toepassing op een aantal lopende plannen waaronder het voorliggende plan voor de woonlocatie Laarzicht in Middelrode.

Volgens de nieuwe woonvisie moeten er binnen de gemeente Sint-Michielsgestel tot 2032 meer dan 1600 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Deze woningen worden evenredig verdeeld over de verschillende kernen.

Doelgroepenverordening gemeente Sint-Michielsgestel

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft op 23 november 2023 een doelgroepenverordening vastgesteld, die bedoeld is om de beschikbaarheid van betaalbare woningen te verbeteren. Deze verordening bepaalt dat een deel van de nieuwbouwwoningen specifiek bestemd is voor doelgroepen zoals lage- en middeninkomens. Het doel is om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de regio te waarborgen, waarbij ook wordt aangesloten bij de Regionale Woondeal Noordoost Brabant. Het programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027 van de gemeente vormt het kader voor deze verordening, die eind november 2023 actief is geworden.

Regionale Woondeal Noordoost Brabant

Sint-Michielsgestel is aangesloten bij de regionale woondeal van Noordoost-Brabant. In deze woondeal werken diverse gemeenten, waaronder Sint-Michielsgestel, samen met woningcorporaties, de provincie en het Rijk om de woningbouwproductie te versnellen. Er wordt vooral ingezet op betaalbare en sociale woningbouw om de woontekorten terug te dringen, met aandacht voor specifieke doelgroepen zoals starters en senioren. Dit regionale initiatief richt zich op het creëren van nieuwe woonprojecten en het vereenvoudigen van beleidsprocedures voor snelle uitvoering, met een doelstelling om in de regio Noordoost-Brabant bijna 34.000 woningen te realiseren.

Analyse

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 116 woningen in het buitengebied van Middelrode en de herinrichting van Noddevelt met de daarbij behorende planologische aanpassingen, zoals omschreven in paragraaf 1.1. Met het toevoegen van 116 woningen draagt voorliggend plan bij aan de gemeentelijke woningbouwbehoefte en tevens ook de regionale doelstellingen in Noordoost-Brabant. Het woningbouwprogramma in voorliggend plan betreft een gemixt programma met appartementen, rijwoningen, patiowoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Het gemixt mogelijk programma is voor het sociale, goedkope, middeldure en dure segment bestemd, waarbij ten minste 20% van de projectmatig gerealiseerde woningen voor het segment sociaal is bestemd. Dit programma is gebaseerd op verdeling die door de gemeente Sint-Michielsgestel is opgesteld. Op basis van de bovengenoemde maatschappelijke opgaven en demografische verandering is in het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief ingespeeld op de woningbehoefte van eenpersoonshuishoudens, starters en ouderen, huurwoningen, kleinere en betaalbare woningen, meer gelijkvloerse woningen, appartementen grondgebonden woningen en vrije kavels. Op deze manier wordt ingespeeld op een inclusief woningaanbod dat geen afbreuk doet aan de uitgangspunten, ambities en doelstellingen, zoals opgenomen in het programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2027, de regionale Woondeal van Noordoost-Brabant en de gemeentelijke doelgroepenverordening. Het plan Laarzicht draagt bij aan de woningbouwopgave.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het programma Volkshuisvesting en Wonen-Welzijn-Zorg 2023-2027 van de gemeente Sint-Michielsgestel.

4.3.5 Mobiliteitsbeleid

In 2023 is de gemeente gestart met het opstellen van het nieuwe gemeentelijke mobiliteitsbeleid. In dit mobiliteitsplan wordt beschreven waar de gemeente Sint-Michielsgestel zich op het gebied van verkeer de komende 10 jaar voor wil gaan inzetten. In september en oktober 2023 konden inwoners hun wensen en knelpunten op het gebied van verkeer en vervoer doorgeven. Op basis van deze reacties en van de resultaten van het overleg met de gemeenteraad en verschillende stakeholders is het Programma Duurzame Mobiliteit 2045 opgesteld. Het concept van dit programma heeft van 17 juli tot en met 28 augustus 2024 ter inzage gelegen. De vaststelling van dit programma wordt eind van dit jaar verwacht. Dit programma wordt vervolgens uitgewerkt in concrete maatregelen.

4.3.6 Parapluplan Parkeren Sint-Michielsgestel

Per 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening komen te vervallen en kunnen parkeernormen alleen nog af worden gedwongen. De beoordeling/toetsing hiervan vindt in de gemeente Sint-Michielsgestel plaats op basis van de landelijk erkende parkeercijfers van het Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek (CROW). In de Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel wordt verwezen naar de beoordeling/toetsing met behulp van de CROW-kengetallen. Deze CROW kentallen zijn vertaald in de Parkeernormen Sint-Michielsgestel. Deze Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel en de bijbehorende Parkeernormen Sint-Michielsgestel worden thans derhalve door voorliggend Parapluplan Parkeren uniform van toepassing verklaard op alle ruimtelijke plannen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel.

In lijn met het Parapluplan Parkeren van de gemeente Sint-Michielsgestel is in dit plan een bepaling opgenomen waarmee wordt geregeld dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Het plan bevat daarnaast een mogelijkheid voor het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de normen, mits aangetoond wordt dat dit niet zal leiden tot onvoldoende parkeergelegenheid. Het niet in stand houden van parkeerplaatsen wordt bovendien aangemerkt als zijnde strijdig met het bestemmingsplan.

Analyse

Het Parapluplan Parkeren is op deze locatie en in de kern Middelrode niet van toepassing. Met voorliggend plan worden 116 woningen gerealiseerd en wordt het perceel aan Zandstraat 37 heringericht. In paragraaf 3.1.2 en paragraaf 3.2.2 is het meest recente stedenbouwkundig plan getoetst aan de gestelde parkeernormen uit de CROW-publicatie 744. Hieruit blijkt dat het plan geen afbreuk doet aan de maatregelen en doelstellingen die gemeente voor ogen heeft en dat het aantal benodigde parkeerplaatsen, ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling, binnen het plangebied gerealiseerd kan worden. Hiermee wordt voldaan aan het aspect parkeren.

Conclusie

Toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan het 'Parapluplan parkeren Sint-Michielsgestel' is niet aan de orde. Het plan voldoet wel aan de gestelde parkeernormen.

4.3.7 Welstandsnota 2013

In 2013 is de welstandsnota voor de gemeente Sint-Michielsgestel vastgesteld. In deze nota wordt een beschrijving gegeven van de algemene welstandscriteria en wordt er per deelgebied een waarderende beschrijving gegeven, die uitmondt in specifieke architectonische kenmerken met daaruit voortvloeiende welstandscriteria. Voor gebieden waar op korte termijn ontwikkelingen zijn voorzien, worden veelal gedetailleerde beeldkwaliteitplannen opgesteld.

Analyse

Voorliggend plan betreft onder meer de realisatie van 116 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Middelrode, waar op korte termijn ontwikkelingen zijn voorzien. In samenspraak met de gemeente is daarom een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Het BKP is als bijlage 1 bijgevoegd. Bij het ontwerpen van de woonwijk wordt rekening gehouden met de daarin gestelde randvoorwaarden. De bouwplannen zullen worden voorgelegd aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die aan de hand van de Welstandsnota of het beeldkwaliteitplan het plan beoordeelt. Het beeldkwaliteitsplan zal worden vastgesteld door de raad als onderdeel van de Welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is daarmee leidend voor de toetsing door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Voorliggend plan betreft onder meer de realisatie van 116 woningen ter plaatse van agrarische gronden in het buitengebied van Middelrode, waar op korte termijn ontwikkelingen zijn voorzien. In samenspraak met de gemeente is daarom een Beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Het BKP is als bijlage 1 bijgevoegd. Bij het ontwerpen van de woonwijk wordt rekening gehouden met de daarin gestelde randvoorwaarden. In de regels van het plan is verder vastgelegd dat de bouwplannen aan het BKP moeten worden getoetst.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het welstandsbeleid van de gemeente Sint-Michielsgestel. Met het opnemen van een BKP in het plan en de borging via de regels wordt de ruimtelijke kwaliteit van de woonwijk en de woningbouw geborgd.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:

1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

Ten behoeve van de uitvoeringsaspecten zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Omdat het stedenbouwkundig ontwerp nog niet definitief vast lag op het moment dat de onderzoeken werden uitgevoerd is in de uitgevoerde onderzoeken uitgegaan van de realisatie van maximaal 125 woningen. Het gebruikte aantal van 125 woningen betreft daarom een worst-case scenario.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 116 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het worst-case aantal woningen niet overschreden en kunnen de onderzoeken als representatief worden beschouwd.

Gedurende de planuitwerking is de naam van het plan veranderd van 'Woonlocatie Christinastraat' naar 'Woonlocatie Laarzicht'. In de diverse (onderzoeks)rapporten, die als bijlagen bij de toelichting en regels zijn opgenomen, staat daarom nog de oude benaming vermeld.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

Hiervoor zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd. Allereerst heeft Sweco ter plaatse van de agrarische percelen tussen Zandstraat, Diepven en Christinastraat een gecombineerd onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek, een PFAS-onderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek. Vervolgens heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gronden behorende bij Christinastraat 1, Zandstraat 37 en de woning aan Zandstraat 33.

5.1.1.1 Gecombineerd onderzoek Christinastraat te Middelrode

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de agrarische percelen tussen Zandstraat, Diepven en Christinastraat inzichtelijk te maken, heeft Sweco een gecombineerd onderzoek uitgevoerd, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek, een PFAS-onderzoek en een verkennend waterbodemonderzoek: rapport Gecombineerd onderzoek Christinastraat te Middelrode 12 januari 2022; 51003380 (376802)). De rapportage is als bijlage 8 bijgevoegd.

Op basis van de resultaten uit het gecombineerd onderzoek concludeert Sweco dat:

- in de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie geen verhoogde gehalten zijn aangetoond. De boven- en ondergrond is op basis van de indicatieve toetsing aan Besluit bodemkwaliteit 'Altijd toepasbaar';
- in het grondwater licht verhoogde concentraties aan koper zijn aangetoond. Dit is te relateren aan lokaal verhoogde achtergrondwaarden;
- in de watergangen geen slib is aangetoond. In de vaste waterbodem zijn (bij toetsing als landbodem) geen verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de toetsing aan Besluit bodemkwaliteit is de waterbodem verspreidbaar op het aangrenzend perceel en toepasbaar in oppervlaktewater;
- de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen aankoop en ontwikkeling (wonen met tuin) vormt. De geplande werkzaamheden kunnen zonder verhoogde veiligheidsklasse (= basis klasse) uitgevoerd worden.

Conclusie

Op basis van het gecombineerd onderzoek vormt het aspect bodemkwaliteit ter plaatse van de agrarische percelen tussen Zandstraat, Diepven en Christinastraat geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.1.2 Verkennend (water)bodemonderzoek Christinastraat (ong.) Middelrode

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de gronden behorende bij Christinastraat 1, Zandstraat 33 en Zandstraat 37 inzichtelijk te maken, heeft Aeres Milieu B.V. een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd: rapport Verkennend (water)bodemonderzoek Christinastraat (ong.) te Middelrode 19 april 2022; AM21507B). De rapportage is als bijlage 9 bijgevoegd.

Op basis van het Verkennend (water)bodemonderzoek Middelrode (ong.) concludeert Aeres Milieu dat:

- tijdens de **veldinspectie** op de locatie behoudens enkele intacte asbesthoudende dakbedekkingen geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging;
- plaatselijk bij het **bodemonderzoek** ter plaatse van drie deelloccaties enkele baksteenresten in de humeuze bovengrond zijn aangetroffen;
- ter plaatse van de **twee onderzochte sloten** geen bijzonderheden zijn waargenomen. Wel is in de oostelijke sloot een humeuze, slibhoudende zandlaag van 10-20 cm aangetroffen bij het veldwerk;
- **grondmengmonster** MMB2 (boringen B09 en B18) licht verhoogd is met cadmium, koper, lood, som PCB, matig verhoogd is met minerale olie en sterk verhoogd is met zink;
- **grondmonster** D2 (boring D06 in oprit) licht verhoogd is met lood, PAK, som PCB en minerale olie. De verhoogde gehalten zijn aangetroffen in de bodemlaag waarin visueel baksteenresten waargenomen zijn. In de overige onderzochte mengmonsters ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten;
- het **freatisch grondwater** plaatselijk verhoogd is. De onderzochte baggerspecie bij de zuidwestelijke watergang blijkt altijd toepasbaar en bij de oostelijke watergang betreft dit klasse industrie/A (aangrenzend verspreidbaar).
- binnen de gehele onderzoekslocatie bij de onderzochte **bovengrondmengmonsters** en waterbodem geen verhoogde gehalten aan PFAS zijn gemeten (voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur).

De resultaten van dit bodemonderzoek geven, behoudens nabij boorpunten B09 en B18, geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Ter plaatse van deelloccatie B (Christinastraat 1) dient een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden om vast te stellen of er een belemmering aanwezig is voor de voorgenomen herontwikkeling. Omdat ter plaatse van deze boorpunten de situatie met voorliggende ontwikkeling onveranderd blijft is op dit moment geen nader onderzoek noodzakelijk.

Voor de overige onderzochte deelloccaties vormt de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

In het kader van dit onderzoek wordt verder geconcludeerd dat:

- er geen verkennend 'asbest in bodem' onderzoek conform de NEN 5707 verricht is naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- ter plaatse van de oprit bij de Zandstraat 37 (boring C13) een menggranulaat onder de bestrating is aangetroffen;
- ter plaatse van locatie B (Christinastraat 1) de asbesthoudende dakbedekkingen op twee stallen in 2016 zijn gesaneerd. Bij de uitgevoerde maaiveldinspectie en het uitkomende bodemmateriaal bij het veldwerk zijn er geen directe aanwijzingen om ter plaatse asbest in de bodem te verwachten. Deelloccatie B is derhalve als onverdacht beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.
- ter plaatse van locatie C (Zandstraat 37), gezien de aanwezigheid van de asbesthoudende golfplatendakbedekking welke grotendeels niet voorzien is van een gootconstructie, de locatie als heterogeen verdacht op het voorkomen van asbest in de bodem is te beschouwen.

Gezien het nog in gebruik zijn van deze panden wordt geadviseerd om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit of bij een asbestsanering een (verkennend) asbest in bodemonderzoek uit te voeren om een eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken. Het voorliggende bodemonderzoek doet geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Op basis van het verkennend (water)bodemonderzoek vormt het aspect bodemkwaliteit ter plaatse van de gronden behorende bij Christinastraat 1, de woning aan Zandstraat 33 en ter plaatse van Zandstraat 37 geen planologische belemmering voor het plan.

Nabij boorpunten B09 en B18 (ter plaatse van deelloccatie B (Christinastraat 1)) dient echter wel een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden indien deze gronden op een andere wijze in gebruik worden genomen.

Daarnaast wordt geadviseerd om bij beëindiging van de bedrijfsactiviteit of bij een asbestsanering, ter plaatse van deellocatie C (Zandstraat 37) een (verkenning) asbest in bodemonderzoek uit te voeren.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat de grond 'schoon' is. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend ontwikkelingsgebied is een rustige woonwijk. In de omgeving van de nieuwe woningen is slechts van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstorend verkeer. De Zandstraat betreft een drukker ontsluitingsweg, maar heeft op de nieuwe woningen weinig invloed.

Invloed plan op de omgeving

Woonlocatie

Parkeren

Door de verkeersbewegingen in en uit het plangebied en het parkeren is er kans op beperkte geluid- en lichthinder door dichtvallende autoportieren, startende auto's en koplampen voor de woningen in de nabijheid van de centrale parkeerplaatsen. Ten aanzien van licht wordt met de toepassing van ledverlichting en naar de straat gerichte armaturen hinder zoveel mogelijk voorkomen.

Het gebruik van deze parkeerplaatsen beperkt zich tot de direct omwonenden. De uit het gebruik van de parkeerplaats voortvloeiende geluiden zijn in algemene zin voorkomend in een woonwijk. Om de geluidbelasting te beperken zijn tussen de parkeerplaatsen en de bestaande woningen erfafscheidingen en/of groenelementen voorzien welke de lichtinstraling en het geluid van de voertuigen beperkt.

Door Kragten is een onderzoek uitgevoerd naar het geluid ten gevolge van parkeren om te onderzoeken of geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn ter bescherming van de bestaande woningen 'Laarzicht Middelrode - geluidonderzoek parkeren' (RVR002-0001, 4 april 2024). Het onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- ook bij toepassing van schermen tot een hoogte van maximaal 2 meter bij de woning Diepven 11 wordt ter plaatse van de op de parkeerplaatsen georiënteerde gevels van deze woning niet voldaan aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie.
- het plaatsen van een scherm tussen de parkeerplaatsen en de woningen aan de Diepven 41, 56 en 58 vanuit verkeerstechnisch oogpunt (beperking toegang tot de percelen en belemmering uitzicht) niet mogelijk is.

Desondanks zouden de geluidniveaus in deze concrete situatie, zowel ter plaatse van de woning aan de Diepven 11 als de woningen Diepven 41, 56 en 58 als acceptabel worden geacht aangezien:

- Overdrachtsmaatregelen anders dan beschreven in de vorm van geluidschermen niet wenselijk zijn.
- Het betreft een omgevingseigen geluidbron. Het karakter van het geluid van het gebruik van de parkeervoorziening is gelijk aan het gebruik van de nabijgelegen openbare wegen;
- Het aantal parkeerbewegingen in de avond- en nachtperiode zal beperkt zijn.
- Piekgeluiden van personenauto's zijn algemeen geaccepteerd bij woningbouwplannen en inherent aan het wonen naast en bij elkaar. Het betreft hier parkeerplaatsen voor zowel de nieuwbouw als bestaande woningen aan de Diepven.
- Gesteld wordt dat de kans op tussentijds ontwaken, gezien het zeer beperkte aantal voertuigbewegingen en de lage stijgsnelheden en de bijbehorende optredende geluidniveaus, zeer klein is.

- Voor een goed akoestisch woon- en leefklimaat kan worden aangesloten bij de in tabel 2.17a uit het Activiteitenbesluit milieubeheer opgenomen richtwaarde voor maximale geluidniveaus in- en aanpandige gevoelige gebouwen van 45 dB(A). Gezien op de opbouw van de gevels van de woningen zal de geluidwering hiervan voldoende zijn om, uitgaande van de maximale geluidniveaus op de gevel, te voorkomen dat geluidniveaus van meer dan 45 dB(A) in de woningen optreden.
- Tevens vinden ter plaatse van de woning aan de Diepven 11 in de huidige situatie al parkeeractiviteiten plaats. Ten opzichte van de beoogde planologische situatie is een beperkte wijziging in plaats en aantal parkeerplaatsen beoogd en zal geen relevante verslechtering van de situatie plaatsvinden.
- Ter plaatse van Diepven 11 is de bebouwing aansluitend aan de parkeerplaatsen deels garage/bijkeuken (op de begane grond) en deels doof uitgevoerd (verdieping). Het plaatsen van een scherm is voor deze gevels niet noodzakelijk. Ter afscherming van de achtergevel is al een bestaande erfafscheiding aanwezig die dezelfde afschermende werking heeft voor achtergevel op de begane grond (en tuin); Voor de achtergevel op de verdieping heeft een scherm van 1,5-2 meter geen effect. Een hoger scherm is stedenbouwkundig niet gewenst.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Kinderspeelplaats

Aan het Diepven is een kinderspeelplaats gelegen in de vorm van een trapveldje, schommels, glijbanen en klimtoestellen. Deze speelvoorziening voor de wijk is weer opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De speelvoorziening betreft dus een bestaande situatie die geen nieuwe (milieu)hinder veroorzaakt.

Warmtepompen

Naast de hierboven genoemde geluidsbronnen wordt door de toepassing van warmtepompen een mogelijk een nieuwe geluidsbron toegevoegd.

Vanuit het Bouwbesluit geldt dat de geluidbelasting op de erfgrens van één warmtepomp niet meer mag bedragen dan 40 dB. Omdat de grens voor een goed woon- en leefklimaat in een rustige woonwijk op 45 dB ligt wordt een goed woon- en leefklimaat voor de woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen buiten het plangebied bij één warmtepomp voldoende geborgd.

Om te voorkomen dat de geluidscumulatie van meerdere warmtepompen binnen het plangebied richting de bestaande bebouwing hinder zal veroorzaken is een onderzoek uitgevoerd: 'Laarzicht Middelrode - geluidonderzoek buitenunits warmtepompen', (RVR002-0001, 4 april 2024). Het onderzoek is als bijlage 11 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat uitgaande van de maximale toelaatbare bronsterkte de geluidniveaus ten gevolge van de afzonderlijke units aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de buitenunits aan de richtwaarde uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG voldoen. Een goed woon- en leefklimaat voor de woningen binnen het plangebied en de bestaande woningen buiten het plangebied is bij toepassing van warmtepompen met buitenunits daarmee voldoende geborgd.

Zandstraat 37 en paardenhouderij

Het plan betreft woningbouw, de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning en het planologisch vastleggen van de bestaande activiteiten van het agrarisch bedrijf aan Zandstraat 37. De woningbouwontwikkeling en omzetting naar burgerwoning betreffen functies zonder milieutechnische uitstraling op de omgeving.

De planologische vastlegging van het nieuwe bouwvlak, de agrarische activiteiten en de nevenactiviteiten van Zandstraat 37 zorgt niet voor nieuwe milieutechnische uitstraling op bestaande (burger)woningen in de omgeving. Het nieuwe bouwvlak van het agrarisch bedrijf is op een afstand van meer dan 100 meter gelegen van de nieuwe woonlocatie. In het bijgevoegde geuronderzoek (bijlage 15) is onderzocht en onderbouwd dat er daarmee geen belemmeringen voor de nieuwe woningbouw optreden.

Door de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning wijzigt de situatie wel voor de boerderij die burgerwoning wordt. In het bijgevoegde geuronderzoek (bijlage 15) is onderzocht en onderbouwd wat de invloed is en of er belemmeringen optreden. Daarnaast is met betrekking tot geluid geconstateerd dat met het opheffen van de geluidveroorzakende werkzaamheden in de schuur naast de boerderij er in de nieuwe situatie geen belemmeringen worden verwacht.

Om te garanderen dat er in de toekomst met mogelijk nieuwe nevenactiviteiten een goed woon- en leefklimaat blijft bestaan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat middels een akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' dient te

worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning. indien uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning dienen passende maatregelen te worden getroffen in de vorm van een dichte schutting tussen de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd van minimaal 2 meter hoog en 10 kg/m².

In het plan zijn de volgende planologische maatregelen vastgelegd om een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van woning te garanderen:

- opnemen van zone waarin geen nieuwe dierverblijven mogen komen;
- uitsluitend toestaan van opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag' (waar uitsluitend opslag mag plaatsvinden om geluidhinder te voorkomen) zodat er een voldoende woon- en leefklimaat is ter plaatse van de nieuwe reguliere woning.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Hieronder is een overzicht van de niet-agrarische bedrijven in de directe omgeving opgenomen, de bijbehorende SBI-code, de milieucategorie en de bijbehorende richtafstand, alsmede de werkelijke afstand tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object binnen het plangebied.

bedrijf	SBI-code	categorie	richtafstand	werkelijke afstand
Haffertsestraat 21: autodealer	45	2	30 m	330 m
Haffertsestraat 27-A: autodealer	45	2	30 m	400 m
Brugstraat 9: groothandel in stoffen	46.41	2	30 m	500 m
Dreef 6: woonwinkel	47	1	10 m	500 m
Molenstraat 8a: porseleinwinkel	47	1	10 m	220 m
Kennedystraat 32: elektricien	43	2	30 m	30 m

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de ontwikkeling niet binnen de richtafstand van de in de omgeving aanwezige bedrijven is gelegen en de bedrijven dus geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

Daarnaast bevindt zich op circa 500 meter van het plangebied een bedrijventerrein. De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening en bestaande bedrijven in categorie 3 en nieuwe bedrijven in de categorie 1 en 2 dan wel 3.1, met dien verstande dat voor het gebied met de aanduiding 'overige zone – bedrijventerrein de ploeg noord' alleen bestaande bedrijven in categorie 3 en bedrijven in de categorie 1 en 2 zijn toegestaan.

Voor bedrijven met een categorie 3.1 geldt een richt afstand van 50 meter. Het plangebied ligt op circa 500 meter van het bedrijventerrein. De nieuwe woonlocatie ligt buiten de richtafstanden van zowel het bedrijventerrein als de omliggende bedrijven. Hiermee vormt het plan geen belemmering voor de omliggende bedrijven en andersom zorgen de omliggende bedrijven niet tot belemmering van de beoogde ontwikkeling.

In de directe nabijheid van de nieuwbouwontwikkeling zijn wel agrarische bedrijven gelegen. In paragraaf 5.1.4 worden de mogelijke belemmeringen met betrekking tot geur nader onderbouwd.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

Aangezien het plan nieuwe kwetsbare objecten bevat en het aantal personen dat binnen het plangebied verblijft toeneemt, is het noodzakelijk nader in te gaan op het aspect externe veiligheid.

5.1.3.2 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

- **Plaatsgebonden risico:**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.
- **Groepsrisico:**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. In onderstaand overzicht (volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico) zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi) Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.1.3.3 Analyse

Quicksan externe veiligheid

Om de risico's vanuit externe veiligheid voor de ontwikkeling als gevolg van activiteiten in de directe omgeving te inventariseren heeft bureau Kragten een quickscan externe veiligheid uitgevoerd: rapport 'Quicksan Externe Veiligheid Woonlocatie Christinastraat-Middelrode' (6 oktober 2022; RVR002). Het rapport is als bijlage 12 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert dat:

- Het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een waterweg, weg of spoorweg ligt waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het water, de weg en het spoor vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.
- Het plangebied binnen de 1% letaliteitsafstand van 3 hogedrukaardgasleidingen ligt. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico van deze buisleidingen moet middels een CAROLA-berekening inzichtelijk worden gemaakt. Tevens dienen de risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen meegenomen te worden in de verantwoording van het groepsrisico.
- Het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een risicovolle inrichting ligt, waardoor de risico's als gevolg van het transport van inrichtingen geen belemmering vormen voor de planontwikkeling. Een verantwoordingsplicht is niet aan de orde.

Externe veiligheid buisleidingen

Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsafstand van 3 hogedrukaardgasleidingen. Om die reden heeft bureau Kragten de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico van deze buisleidingen middels een CAROLA-berekening inzichtelijk gemaakt: rapport 'Externe Veiligheid buisleidingen Woonlocatie Christinastraat-Middelrode' (6 oktober 2022; RVR002). Het rapport is als bijlage 13 bijgevoegd

Onderzocht is of de nabijgelegen hogedruk aardgasleidingen een belemmering vormen voor de planontwikkeling. Tevens is bepaald welke effecten de plannen hebben op de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleidingen. De berekeningen hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de berekening volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een plaatsgebonden 10-6-risicocontour van een buisleiding. Het plangebied ligt binnen de 1% letaliteitsafstand van een of meerdere hogedruk aardgasleidingen. De invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen is bepaald. Voor deze buisleidingen is de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie berekend. Uit deze berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen groepsrisico wordt berekend voor de buisleidingen A-525-deel-1 en A-526-deel-1. Voor buisleiding A-527-deel-1 is zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake van een groepsrisico dat kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. De planvorming leidt niet tot een toename van het groepsrisico van buisleiding A-527-deel-1.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoording voor de hogedrukaardgasleidingen. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/Veiligheidsregio.

Verantwoording hoogte groepsrisico

Daarnaast heeft bureau Kragten een verantwoordingsplicht opgesteld: rapport 'Verantwoording hoogte groepsrisico Woonlocatie Christinastraat-Middelrode' (6 oktober 2022; RVR002). Het rapport is als bijlage 14 bijgevoegd.

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen zijn getroffen om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten verplicht het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft de regionale brandweer/Veiligheidsregio een wettelijke adviestaak bij het invullen van de verantwoordingsplicht. Het advies van de regionale brandweer/ Veiligheidsregio gaat vooral over het groepsrisico en mogelijkheden om een ramp of zwaar ongeval te voorkomen of de omvang

ervan te beperken en de zelfredzaamheid van personen te vergroten. Op 20 december 2021 heeft de Brandweer Brabant-Noord haar advies opgesteld. Dit advies is als bijlage behorende bijlage 14 opgenomen.

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio concludeert onder meer dat het beste ingezet kan worden op het voorkomen van secundaire branden en optimaliseren van de zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio geeft het volgende mee:

- Pas in het ontwerp van de woningen zo veel mogelijk niet-brandbare materialen toe in de delen gericht naar de buisleidingen.
- Informeer nieuwe bewoners actief over het aanwezig risico en handelingsperspectief. (vluchten van de buisleidingen af onder dekking van andere woningen - schuttingen- bomen en struiken).
- Probeer in het beeldkwaliteitplan (gebruik materialen) en stedenbouwkundig ontwerp (vluchtmogelijkheden) rekening te houden met beide bovengenoemde adviezen.

5.1.3.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

5.1.4.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

5.1.4.2 Analyse

Om uit te sluiten of er al dan niet sprake is van inbreuk op de milieurechten van bestaande veehouderijen en of de planontwikkeling geen inbreuk veroorzaakt op de planologische geurruimte van de bestaande veehouderijen, heeft bureau Kragten een Agrarisch geuronderzoek uitgevoerd: rapport: 'Agrarisch Geuronderzoek Woonlocatie Christinastraat te Middelrode', 20 januari 2023; RVR002). Tevens is in dit onderzoek onderzocht of ter plaatse van de planontwikkeling een voldoende woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd als gevolg van de voorgrond- en achtergrondgeurbelasting. Het rapport is als bijlage 15 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert :

Beoordeling milieurechten en planologische rechten

- De planontwikkeling maakt geen inbreuk op de milieurechten en planologische geurruimte van de veehouderij aan het Laar 31, Oud Laar 17, Dreef 3 en 4 en Zandstraat 36, 51 en 57.

Beoordeling milieu- en planologische rechten - veehouderij Zandstraat 37

- De nieuwbouwontwikkeling maakt geen inbreuk op de milieurechten van de veehouderij aan de zandstraat 37. De om te zetten bedrijfswoning aan de Zandstraat 37 is wel binnen de 40 meter contour gelegen. Hierbij is dus sprake van aantasting van de vigerende milieurechten van de veehouderij. Conform de geurverordening wordt wel aan de minimale afstand van 25 meter tussen dierenverblijven en geurgevoelige objecten voldaan. Waardoor er ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De inrichtingshouder van de veehouderij aan de Zandstraat 37 heeft aangegeven in te stemmen met deze situatie en is zich er van bewust dat bij een nieuwe milieuvergunning er aan een afstand van 50 meter tussen dierenverblijven en geur gevoelige objecten moet worden voldaan. Aan het bevoegd gezag wordt verzocht om de situatie die nu ontstaat door de het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning te dogen aangezien er wordt voldaan aan de 25 meter uit de geurverordening voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat.
- De nieuwbouwontwikkeling maakt geen inbreuk op de planologische geurruimte van de veehouderij aan de Zandstraat 37. De om te zetten bedrijfswoning naar reguliere woning aan de Zandstraat 37 is wel binnen de 50 meter contour gelegen. De inrichtingshouder van de veehouderij is hiervan op de hoogte en heeft aangegeven dat de uitbreiding van de dierenverblijven enkel aan de noordzijde van de bestaande stallen zullen worden gerealiseerd waardoor voldaan zal worden aan de 50 meter conform de geurverordening.

Beoordeling woon- en leefklimaat

- De berekende voorgrondgeurbelasting ten gevolge van de veehouderij aan de Dreef 4 bedraagt ten hoogste 2,0 OUE/m³ ter plaatse van de rand van de nieuwbouwontwikkeling binnen het plangebied. Hiermee is het woon- en leefklimaat conform de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij te beoordelen als 'goed'. Conform de beleidsregel van de gemeente is het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed' voor

- 'woonkernen'.
- Ter plaatse van het overige deel van het plangebied bedraagt de voorgrondgeurbelasting ten hoogste 3,8 OUE/m³. Hiermee is conform de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij - Aanvulling: Bijlagen 6 en 7 het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'redelijk goed'. Conform de beleidsregel van de gemeente is het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed' voor 'bebouwingsconcentraties'.
- De berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse van de rand van de nieuwbouwwontwikkeling binnen het plangebied bedraagt ten hoogste 4,2 OUE/m³. Hiermee is conform de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij - Aanvulling: Bijlagen 6 en 7 het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed'.
- De berekende achtergrondgeurbelasting ter plaatse het overige deel van het plangebied bedraagt ten hoogste 6,0 OUE/m³. Hiermee is conform de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij - Aanvulling: Bijlagen 6 en 7 het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed'. Conform de beleidsregel van de gemeente is het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed' voor 'bebouwingsconcentraties'.
- Conform de vuistregel "dat de voorgrondgeurbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondgeurbelasting" is in onderhavige situatie voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat de voorgrondgeurbelasting maatgevend voor de planontwikkeling.

5.1.4.3 Conclusie

Op grond van de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is het woon- en leefklimaat als gevolg van de voorgrondgeurbelasting is te kwalificeren als 'goed' voor de nieuwe woningen binnen de nieuwbouwwontwikkeling en 'redelijk goed' voor het overige deel van het plangebied. Conform de beleidsregel van de gemeente is het woon- en leefklimaat te beoordelen als 'goed' voor zowel de nieuwe woningen binnen het gebied 'woonkernen' als de woningen binnen het gebied 'bebouwingsconcentraties'.

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Geluid

5.1.5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaaai en industrielawaaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.5.2 Analyse

Verkeerslawaaai

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten, de ontwikkelingslocatie en de nieuwe bedrijfswoning van Zandstraat 37. De bestaande woningen aan de Zandstraat 35 en 37 zijn niet als nieuw geluidgevoelige objecten meegenomen.

Om de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen te onderzoeken heeft bureau Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd: rapport 'Akoestisch Onderzoek Wegverkeerslawaaai Christinastraat Middelrode', (12 januari 2023, RVR002.0001). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken. Het rapport is als bijlage 16 bijgevoegd.

Bureau Kragten concludeert voor het plangebied Christinastraat dat:

- ten gevolge van de **Zandstraat** (60 km/uur) behalve aan de zuidwestzijde waar de eerstelijns bebouwing is gesitueerd, de voorkeursgrenswaarde wordt gerespecteerd;
- ter plaatse van de eerstelijns bebouwing aan de **Zandstraat** de geluidbelasting maximaal 53 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder wordt niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde (63 dB) wordt wel gerespecteerd. Om het woningbouwplan mogelijk te maken dienen hogere waarden vastgesteld te worden van maximaal 53 dB ten gevolge van de Zandstraat (60 km/uur);
- uit de berekening naar de geluidbelasting ten gevolge van de **Oude Laar** blijkt dat het gehele plangebied voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder.

Bureau Kragten concludeert voor de – Paardenhouderij dat:

- de geluidbelasting ten gevolge van de **Zandstraat** ter plaatse van de bedrijfswoning van Zandstraat 37

maximaal 53 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh bedraagt. De voorkeurgrenswaarde (48 dB) uit de wet geluidhinder wordt ter plaatse van het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied niet gerespecteerd. De maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijk gebied (53 dB) wordt wel gerespecteerd. Maatregelen zoals het toepassen van een stiller wegdek, verlaging van de rijsnelheid, plaatsing van geluidsschermen of het verder van de weg afleggen van de woningen stuit, op overwegende bezwaren van financiële, verkeerskundige en/of stedenbouwkundige aard. Door middel van een fictief bouwblok is aangetoond dat het mogelijk is om minimaal één geluidluwe gevel te realiseren.

- om het woningbouwplan mogelijk te maken hogere waarden vastgesteld dienen te worden van maximaal 53 dB ten gevolge van de Zandstraat (60 km/uur).

Goede ruimtelijke ordening - 30 km/uur-wegen

- Als gevolg van de **Christinastraat/Oud Laar en het Diepven** bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van het gehele plangebied niet meer dan de voorkeurgrenswaarde die geldt voor gezoneerde wegen, maar die formeel niet gelden voor deze weg. Ten gevolge van verkeer op de Zandstraat bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van een klein deel van het plangebied meer dan de genoemde voorkeurgrenswaarde. Op de beoogde planschets worden geen woningen beoogd ter plaatse van dit deel van het plangebied. Ter plaatse van de rest van het plangebied wordt de voorkeurgrenswaarde gerespecteerd. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- De maximale geluidbelasting ten gevolge van de beoogde binnenplanse weg bedraagt 49 dB ter plaatse van gevels die direct aan de binnenplanse weg zijn gelegen. Ter plaatse van de gevels die niet direct aan de binnenplanse weg zijn gelegen bedraagt de geluidbelasting minder dan de 48 dB. Daarmee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatieve geluidbelasting

- De cumulatieve geluidbelasting direct ter plaatse van de binnenplanse weg bedraagt meer dan 53 dB bedraagt. Tot ongeveer 9 meter vanaf de as van de binnenplanse weg de cumulatieve geluidbelasting meer dan 53 dB.
- De maximale cumulatieve geluidbelasting op de zuidoostgevels van de woningen bedraagt ter plaatse van de Zandstraat maximaal 58 dB. Door afscherming van de woning is het mogelijk om aan de noordwestgevel van de woningen een geluidluwe gevel en buitenruimte (op de begane grond) te realiseren. De gevels waarbij een hogere cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB wordt berekend wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te gaan van de cumulatieve geluidbelasting.
- De maximale cumulatieve geluidbelasting van het ingevoerde bouwblok ter plaatse van de gevels die direct aan de binnenplanse weg liggen bedraagt 54 dB. Door afscherming van de woning is het mogelijk om aan de gevels van de woningen die niet direct aan de binnenplanse weg liggen een geluidluwe gevel en buitenruimte te realiseren. De gevels waarbij een hogere cumulatieve geluidbelasting van meer dan 53 dB wordt berekend wordt geadviseerd om bij het onderzoek naar de geluidwering van de gevel uit te gaan van de on gecorrigeerde cumulatieve geluidbelasting. In onderstaande paragraaf zijn de eisen uit het bouwbesluit weergegeven voor het onderzoek naar de geluidwering van de gevel.

Geluidbelasting bestaande woningen

- Ten gevolge van de Christinastraat, Diepven, Zandstraat (60 km/uur) en de binnenplanse weg, inclusief verkeersgeneratie van nieuwbouwwontwikkeling wordt de voorkeurgrenswaarde uit de Wet geluidhinder gerespecteerd en blijft een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.
- Ten gevolge van de Zandstraat (30 km/uur), inclusief verkeersgeneratie van nieuwbouwwontwikkeling, de maximale geluidbelasting 50 dB bedraagt en de maximale toename 1 dB. Ondanks de toename van de geluidbelasting bij de Zandstraat (30 km/uur), is sprake van een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.5.3 Conclusie

Om het woningbouwplan mogelijk te maken dient, ter plaatse van de Zandstraat een hogere grenswaarde vastgesteld te worden van maximaal 53 dB. Met het vaststellen van deze hogere grenswaarde vormt het aspect geluid geen planologische belemmering voor het plan. Het Besluit hogere grenswaarde is als bijlage 17 opgenomen.

5.1.6 Luchtkwaliteit

5.1.6.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Voorliggend plan omvat maximaal 125 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

De (negatieve) effecten van onderhavig plan op de luchtkwaliteit zijn onderzocht met behulp van de NIBM-rekentool (www.infomil.nl). Aan de hand van de toename van het aantal verkeersbewegingen is beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Uit bijlage 3 blijkt dat er binnen het initiatief in een worst-case scenario 908 verkeersbewegingen per etmaal (weekdaggemiddelde) bijkomen. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	908
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,48
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Goed woon- en leefklimaat

Het plan ligt niet in de nabijheid van zware industrie, (een concentratie van meerdere) intensieve veehouderijen of drukke vaarwegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt alleen gekeken naar luchtverontreiniging van verkeer op wegen in de omgeving.

In de Wet milieubeheer zijn voor een groot aantal stoffen grenswaarden opgenomen, maar uit onderzoek blijkt dat langs wegen alleen overschrijdingen van de grenswaarden voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) kunnen optreden. Voor de overige stoffen waarvoor grenswaarden zijn opgenomen in de Wm treden naar verwachting nergens langs het Nederlandse wegennet overschrijdingen van deze grenswaarden op.

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Zandstraat, Sint-Michielsgestel; 221911'.

categorie	grenswaarde	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	13,0	10.0
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16.2	14.0
jaargemiddelde concentratie PM _{2.5}	25 µg/m ³	9.3	7.6
overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6.0	6.0

Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Volksgezondheid

5.1.7.1 Inleiding

Het aspect volksgezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van bestemmingsplannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

5.1.7.2 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen dienen stuk voor stuk te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden en of advisering door de GGD wenselijk is. De uiteindelijke keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

Stappenplan

Stap 1 Endotoxinen

Op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid (Endotoxine toetsingskader 2.0) kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Bij een afstand van meer dan 1 kilometer tot pluimveehouderijen en van meer dan 250 meter tot overige veehouderijen (behoudens geitenhouderijen) is er geen gevaar voor de volksgezondheid als gevolg van endotoxinen. Het Bestand Veehouderijbedrijven biedt de benodigde gegevens van de veehouderijen.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. Op de hieronder opgenomen afbeelding zijn de omliggende veehouderijen en de ligging van het plangebied aangeduid. Het totale plangebied is rood omlijnd en het deel waar de nieuwe woonlocatie beoogd is, is blauw omlijnd. In een straal van 1000 meter rondom het plangebied zijn geen pluimveehouderijen actief. Bovendien liggen er geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied. Er hoeft geen nadere beoordeling van het aspect endotoxinen plaats te vinden. Er is sprake van een gezonde leefomgeving ten aanzien van endotoxinen.



OMLIGGENDE VEEHOUDERIJEN MET TOTALE PLANGEBIED (ROOD) EN NIEUWE WOONLOCATIE (BLAUW)

Stap 2 Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak

Stap 3a Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

Dit aspect is beoordeeld in paragraaf 5.1.4 van deze toelichting. Uit de betreffende paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan de wet- en regelgeving voor wat betreft agrarische geur.

Stap 3b Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

De geurbelasting voldoet aan de gezondheidskundige advieswaarde van 5,0 ouE/m³.

Stap 4a Binnen een veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden.

Niet van toepassing

Stap 5a Geitenhouderij

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid.

Het plan omvat nieuwe, milieugevoelige objecten. In een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief. De meest nabij gelegen geitenhouderij aan de Heikantsehoeve 60 is op circa 2,3 km van het plangebied gelegen.

Stap 5b Pluimveebedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 kilometer van een pluimveebedrijf.

Stap 5c Overige veehouderijen

De planlocatie is gelegen binnen een afstand van 250 meter van een overige veehouderij: Zandstraat 37, een paardenhouderij. In het vigerende bestemmingsplan heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch' en uit het Bestand Veehouderijen Brabant (Web-BVB) blijkt dat voor het adres Zandstraat 37 een vergunning is afgegeven voor het houden van 80 dieren.

Stap 6. Is er sprake van mestbe- of verwerking

Niet van toepassing.

Stap 7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid

Of in (de omgeving van) het plangebied sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid zou kunnen volgen uit de klachtenregistratie bij de gemeente. Daaruit blijkt dat in ieder geval de afgelopen 5 jaar op dit punt geen klachten zijn ingediend bij de gemeente Sint-Michielsgestel.

Conclusie stappenplan Handreiking veehouderij en volksgezondheid

Uit de beperkte toetsing op afstanden blijkt dat stap 5c leidt tot de conclusie dat advies dient te worden opgevraagd bij de GGD. Omdat de agrarische bestemming wordt beperkt tot uitsluitend een paardenhouderij en middels het geuronderzoek is onderbouwd dat dit geen belemmering vormt voor de nieuwbouw wordt een GGD advies niet noodzakelijk geacht.

5.1.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Op agrarische percelen worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt voor nieuwe gevoelige functies (alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, zoals wonen, tuin, sport- en speelveldjes, picknickplekken, ligweides) op basis van vaste jurisprudentie een afstandseis van 50 meter, vanaf de perceelsgrens waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt, gehanteerd.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij de bepaling van de gronden waarmee rekening gehouden dient te worden voor gezondheidsrisico's door gewasbeschermingsmiddelen uitgegaan dient te worden van de planologische mogelijkheden van de gronden. In basis kunnen daarmee op alle omliggende agrarische gronden gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen en andere functies waar personen gedurende langere tijd verblijven (gevoelige functies). In de bestemmingsplannen die gelden rondom de planlocatie zijn binnen de agrarische bestemmingen geen beperkingen ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen opgenomen.

Om te borgen dat gevoelige functies als gevolg van drift niet in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen is in de regels in artikel 18.6 een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geregeld dat de gronden ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone' alleen in gebruik worden genomen door nieuwe gevoelige functies als is aangetoond dat binnen een afstand van 50 meter van deze gevoelige functies zonder omgevingsvergunning geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot spuitzones ten gevolge van gewasbeschermingsmiddelen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone' wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het gebruik van de gronden door nieuwe gevoelige functies ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone' is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat is aangetoond dat binnen een afstand van 50 meter van deze gevoelige functies zonder omgevingsvergunning geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

5.1.7.4 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het plan leidt tot het toevoegen van woningen waar kinderen gedurende langere tijd verblijven. Er is sprake van een zeer grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk ruim 1,3 kilometer. Het schadelijke magneetveld, met een hoger jaargemiddelde dan 0,4 microtesla strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen verwacht met betrekking tot de magnetische velden ten gevolge van hoogspanningsverbindingen.

5.1.7.5 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.8 Ontploffbare Oorlogsresten

5.1.8.1 Inleiding

In de Tweede Wereldoorlog alleen al is naar schatting twaalfduizend ton aan explosieve stof door vliegtuigen afgeworpen. Ervaringscijfers geven aan dat ongeveer tien tot vijftien procent van deze afgeworpen Ontploffbare Oorlogsresten om diverse redenen niet zijn gesprongen. Daarnaast zijn grote hoeveelheden munitie door grondgeschut en handvuurwapens verschoten, waarvan eveneens een deel niet of slechts gedeeltelijk is gedetoneerd. Vooral op locaties waar destijds zwaar gevochten is, komen nog veel van deze 'blindgangers' in de bodem voor.

Bodac B.V. heeft een historisch vooronderzoek ontploffbare oorlogsresten voor het ontwikkelingsgebied uitgevoerd.

5.1.8.2 Historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten

Voor het gehele plangebied (exclusief Zandstraat 35) heeft Bodac B.V. een historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten uitgevoerd: rapport 'Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten Christinastraat te Middelrode' 15 december 2021; 211215_H1053_VOB_01). Het rapport is als bijlage 18 bijgevoegd.

Bodac concludeert dat het onderzoeksgebied op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als verdacht op de (mogelijke) aanwezigheid van OO is aangemerkt. Daar waar het verdachte gebied en het onderzoeksgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) wordt geadviseerd om het opsporingsproces voort te zetten middels passieve non realtime oppervlakedetectie.

5.1.8.3 Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten

Alvorens het detectieonderzoek heeft plaatsgevonden, heeft Bodac B.V. een projectplan opsporing ontploffbare oorlogsresten (OO) opgesteld, welke door de gemeente Sint-Michielsgestel is goedgekeurd: rapport 'Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten Middelrode, Christinastraat (18 februari 2022; 220218_220015_PPB_01). Het projectplan is als bijlage 19 bijgevoegd.

5.1.8.4 Detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten

De doelstelling voor het onderzoek is "Het opsporen en verwijderen van (mogelijke) ontploffbare oorlogsresten tot 0,80 m¹ onder maaiveld om het bovenmatig risico met betrekking tot OO weg te nemen, om daarmee een veilige werk- en leefomgeving te creëren tijdens de reguliere uit te voeren (civiele) werkzaamheden". In het kader hiervan heeft Bodac B.V. een passieve non realtime oppervlakedetectie uitgevoerd: rapport: 'Detectierapportage passieve non realtime oppervlakedetectie Middelrode, Christinastraat (1 april 2022; 220401_220015_RDD_01). Het detectierapport is als bijlage 20 bijgevoegd.

Op basis van het detectieonderzoek concludeert Bodac B.V. het volgende:

- A en B gebieden bedraagt een totale oppervlakte van ca. 34.700 m² wat 64,62 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.
- Er zijn in totaal 478 stuks significante objecten in de B-gebieden waargenomen waarvan 478 stuks binnen en 0 stuks buiten het vooraf opgegeven projectgebied.
- Er is in totaal ca. 8.500 m² C-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 15,83 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.
- Er is in totaal ca. 10.500 m² D-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 19,55 % van het totale onderzoeksgebied bedraagt.

Bij (grondroerende)werkzaamheden dient men rekening te houden met de mogelijkheid dat OO kunnen worden aangetroffen. Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om ter plaatse van waar daadwerkelijk de grond geroerd zal gaan worden de significante objecten te benaderen, identificeren en veiligstellen/ verwijderen. Daar waar de grond niet geroerd zal gaan worden geldt geen verdere inspanningsverplichting voor de grondroerder. Bodac B.V. adviseert om altijd een veiligheidsmarge van minimaal 0,50 m te hanteren onder de maximaal roeringsdiepte om derhalve het risico te minimaliseren.

Het nader onderzoeken van het gebied C wordt gedaan in de vorm van actieve realtime oppervlakedetectie. Hierbij wordt een laag van 0,50 m¹ gedetecteerd waarna alle significante objecten handmatig tot 0,30-0,40 m¹ - mv worden benaderd en verwijderd. Hierop volgend wordt op aanwijzing van de (Senior) Deskundige OOO een grondlaag van maximaal 0,20 - 0,30 m¹ dikte ontgraven met een graafmachine. Vervolgens wordt een volgende meetslag uitgevoerd waarna bovenstaande procedure cyclisch wordt herhaald tot de gewenste diepte is bereikt of tot op de diepte dat passieve realtime oppervlakedetectie weer kon worden toegepast.

De D gebieden dienen in een later stadium onderzocht te worden door middel van passieve non realtime oppervlakedetectie waarna een aanvulling op de detectierapportage gemaakt kan worden. Aan de hand van de uitkomsten uit deze aanvullende detectiewerkzaamheden zullen de vervolgstappen in kaart gebracht worden.

5.1.8.5 Conclusie

Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunning dienen de significante objecten benaderd te worden. Indien hieruit blijkt dat er binnen het plangebied geen ontplofbare oorlogsresten aanwezig zijn, kan daarmee een veilige werk- en leefomgeving gegarandeerd worden. In andere gevallen dienen voorafgaand aan de grondwerkzaamheden de ontplofbare oorlogsresten verwijderd te worden.

5.1.9 Milieueffectrapportage

5.1.9.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt, of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

5.1.9.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit 11.2 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' zoals genoemd in de bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, maar overschrijdt de daarin genoemde drempelwaarde van 100 ha en 2.000 woningen niet. Het plan is niet m.e.r.-(-beoordelings)plichtig, maar er heeft wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden: M.E.R.-beoordeling Laarzicht, Middelrode 26 mei 2023; RVR002-0001). De beoordeling is als bijlage 21 opgenomen.

Op grond van de uitgevoerde beoordeling is de initiatiefnemer van oordeel dat de aard van de effecten die gekoppeld zijn aan de realisering van de voorgenomen herbestemming (landelijk/agrarisch gebied naar wonen), de herinrichting van Noddevelt en de aanleg en gebruik van 116 nieuwe woningen op het terrein in voldoende mate in beeld zijn gebracht en dat er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn die leiden tot dermate belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu dat het maken van een milieueffectrapport een toegevoegde waarde zou hebben.

Op grond hiervan heeft de initiatiefnemer het bevoegd gezag verzocht te besluiten dat een verdere m.e.r.-procedure niet aan de orde is.

5.1.9.3 Conclusie

Er heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Het plan heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

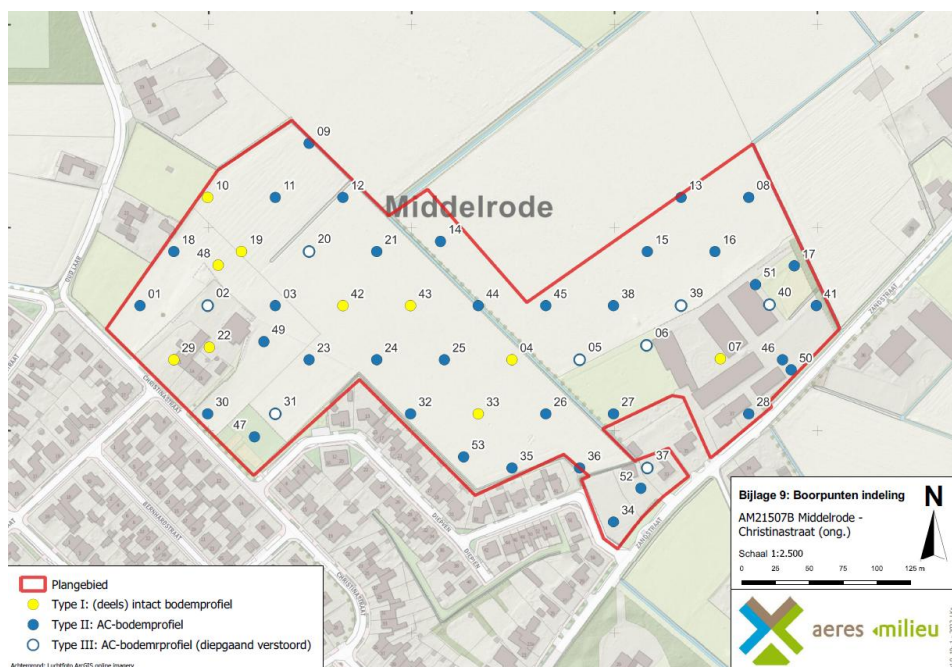
Het over grote deel van het plangebied kent, overeenkomstig het bestemmingsplan buitengebied Sint-Michielsgestel, de 'Waarde Archeologie 4'. Een klein deel van het plangebied kent, de 'Waarde Archeologie 1'.

De voor Waarde – Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

De voor Waarde – Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

Om te ondervinden of er historische resten in de bodem ter plaatse van het gehele plangebied aanwezig zijn heeft Aeres Milieu B.V. een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd: rapport 'Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen: Christinastraat (ong.) te Middelrode', 6 oktober 2022; AM21507B). Het rapport is als bijlage 22 bijgevoegd.

Aeres Milieu B.V. concludeert dat ter plaatse van boring Type I een (deels) intact podzolprofiel aangetroffen is.



Het gaat om de BC-horizont. De bovenliggende horizonten zijn door jarenlange bewerking van het land opgenomen in het bovenliggende pakket. Het opgebrachte (plaggen)dek heeft een conserverende werking op de eventueel aanwezige archeologische resten. Ter plaatse van de Type II en III-boringen worden geen in-situ archeologische vondsten meer verwacht uit de periode jager-verzamelaars. De veelal scherpe overgang naar de C-horizont is mogelijk het gevolg van recentere bewerking van de bodem. Echter, ter hoogte goed ontwaterde bodems kunnen er nog wel sporen van sedentaire bewoningsvormen nog goed aangetroffen worden. In het (zuid)oostelijk deel wordt de kans klein geacht dat er intacte archeologische resten aanwezig zijn.

In een deel van het plangebied, ter plaatse van boring Type I boringen, is de podzollbodem deels intact. De afwezigheid van een E- en B-horizont ter plaatse van de Type II en III boringen kan duiden op een recentere bewerking van de bodem.

De afwezigheid van een oorspronkelijk (podzol)bodem in een groot deel van het plangebied kan duiden op bewerking van de bodem in het verleden. Archeologische resten uit de periode vanaf het neolithicum kunnen nog wel worden aangetroffen. Deze wordt vanaf gemiddeld 30 centimeter onder maaiveld aangetroffen. Ten tijde van dit onderzoek is de precieze einddiepte en locatie van de toekomstige ingrepen niet bekend. De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen plantontwikkeling ter hoogte van Type I en II boringen kunnen een negatieve impact hebben en kunnen resulteren in de aantasting van eventueel aanwezige archeologische resten.

Ondanks een zorgvuldig onderzoek of een zorgvuldige afweging kan nooit volledig worden uitgesloten dat er tijdens werkzaamheden archeologische sporen of resten worden aangetroffen. Conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet dient hiervan melding te worden gemaakt bij bevoegd gezag.

Op basis van het archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek adviseert Aeres Milieu B.V. om een vervolgonderzoek, in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, uit te voeren voor het deel van het plangebied waar type I, II boringen zijn gedaan. Het proefsleuvenonderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning uitgevoerd. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient voorgelegd te worden aan de gemeente Sint-Michielsgestel.

Voor het compensatieperceel M568 is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op dit moment is onbekend hoe diep de verstoringen van de bodem zullen zijn. Op dit perceel wordt de reeds aanwezige gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2' behouden, waarmee de onderzoeksverplichting voor dit perceel in stand wordt gehouden.

5.2.1.3 Conclusie

Ter bescherming van de mogelijke archeologische vondsten, zijn de bestaande dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-1', 'Waarde Archeologie-4' en gebiedsaanduiding 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2' overgenomen in dit bestemmingsplan. Hierdoor is geborgd dat voorafgaand aan de werkzaamheden een nader onderzoek dient plaats te vinden. Hiermee vormt het aspect archeologie geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse

Het plangebied is op de cultuurhistorische waarde kaart (CHW) niet als 'cultuurhistorisch waardevol gebied' aangeduid. Daarnaast tast het plan ook geen waardevolle elementen aan.

5.2.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.3 Natuurwaarden

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.3.2 Analyse

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan enerzijds om versturende effecten zoals geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Om na te gaan of voorliggend plan versturende effecten heeft op gebieden behorende tot Natuurnetwerk Nederland, heeft bureau Kragten een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en faunaonderzoek Woonlocatie Christinastraat-Middelrode', 5 augustus 2022; RVR002). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 23.

Bureau Kragten concludeert dat het onderzoeksgebied buiten de begrenzing van het NNB valt. Vervolgstappen in het kader van het NNB zijn daarom ook niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet het effect worden beoordeeld, de zogenaamde 'externe werking'. Het gaat dan met name om stikstofdepositie. Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie namelijk niet toenemen.

Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Om de effecten van het plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen heeft bureau Kragten een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de 'Handreiking Passende Beoordeling Stikstofaspecten Bestemmingsplannen'. Het onderzoeksrapport (27 november 2024; RVR002.0001) is als bijlage 24 bijgevoegd. Uit de uitgevoerde berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie geen relevante significante cumulatieve effecten zal veroorzaken ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Met deze berekening kunnen significant negatieve effecten ten gevolge van stikstofdepositie derhalve worden uitgesloten waardoor het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde is en het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van de woning.

Soortenbescherming

Om een indruk te verkrijgen van de (mogelijk) aanwezige beschermde planten- en diersoorten binnen het onderzoeksgebied heeft bureau Kragten een verkennend flora- en faunaonderzoek uitgevoerd: rapport 'Verkennend flora- en faunaonderzoek Woonlocatie Christinastraat-Middelrode' (5 augustus 2022; RVR002). Op basis van een literatuuronderzoek en een verkennend veldbezoek is beoordeeld of en zo ja, welke functie het onderzoeksgebied heeft voor beschermde soorten.

Op basis van de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Wet natuurbescherming concludeert Kragten dat:

- bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten zijn te verwachten op **broedvogels, vleermuizen en amfibieën**. Daarbij kan aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën binnen het onderzoeksgebied niet worden uitgesloten.

Huismus

- de bebouwing binnen het onderzoeksgebied waarschijnlijk binnen het broedgebied van **huismus** valt. De soort is tijdens het veldbezoek ook waargenomen binnen het onderzoeksgebied. Vervolgonderzoek naar de huismus

is dan ook noodzakelijk.

Steenuil

- binnen het onderzoeksgebied een **steenuil** territorium aanwezig is, het steenuilpaar broedt in een aanwezige nestkast aan de Christinastraat. De nestkast dient verplaatst te worden en het foerageergebied dat verloren gaat moet gecompenseerd worden. Voor deze maatregelen dient een compensatieplan te worden opgesteld;
- in de directe omgeving meerdere steenuilterritoria aanwezig zijn, waardoor niet op voorhand kan worden uitgesloten dat het perceel aan de Zandstraat 37 onderdeel vormt van het leefgebied van een (ander) steenuilpaartje. Het perceel (bebouwing) van Zandstraat 37 is ook een mogelijk geschikt leefgebied voor de steenuil, waardoor niet is uit te sluiten dat steenuil hier een vaste rust- en verblijfplaats heeft. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de weilanden binnen het onderzoeksgebied ook onderdeel vormen als foerageergebied van steenuil. Vervolgonderzoek naar steenuil aan de Zandstraat 37 is noodzakelijk om dit aan te kunnen tonen;
- de werkzaamheden voor de woningbouwontwikkeling uitgevoerd of op zijn minst aangevangen dienen te worden buiten het broedseizoen van in de omgeving voorkomende broedvogels. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli.

Vleermuizen

- mogelijk meerdere **vleermuissoorten** een vaste rust- en/of verblijfplaats hebben in de gebouwen ter plaatse van Zandstraat 37 die gesloopt gaan worden en aan de Christinastraat. Het is van belang om vast te stellen of in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen aanwezig zijn. Als het gebouw in gebruik is als verblijfplaats voor vleermuizen, is er bij de sloop van het gebouw sprake van een vernietiging van een vaste verblijfplaats en is een ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist (Wnb artikel 3.5 lid 4). Daarbij dient bij de uitvoering van de werkzaamheden en bij toekomstige inrichting van het gebied negatieve effecten als gevolg van het gebruik van kunstmatige verlichting gericht op de naastgelegen bomen en struiken voorkomen te worden.

Das

- binnen het onderzoeksgebied een bewoonde vluchtpijp van **das** aanwezig is. Door de geplande ontwikkeling gaat een deel van het leefgebied verloren van de das. Hiervoor dient een mitigatie en compensatieplan voor worden uitgevoerd.

Marterachtigen

- de bebouwing binnen het onderzoeksgebied mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen voor **steenmarter** vormt. Vervolgonderzoek dient aan te tonen of steenmarters gebruik maken van de aanwezige bebouwing binnen de bebouwing aan de Zandstraat 37;
- **kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing)** mogelijk verblijfplaatsen en/of foerageergebied binnen het onderzoeksgebied hebben. Vervolgonderzoek naar de habitatgeschiktheid van kleine marterachtigen dient te worden uitgevoerd om aan te tonen of het onderzoeksgebied een essentieel leefgebied is van kleine marterachtigen.
- Tot slot wordt opgemerkt dat de zorgplicht als genoemd in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming te allen tijde van toepassing is.

Bescherming van houtopstanden

Aan de entree van het gebied aan de Zandstraat staan beschermde bomen die in de gemeentelijke bomenverordening zijn opgenomen. Deze bomen zijn echter niet beschermd volgens de Wet Natuurbescherming. Indien bij de ingreep bomen worden gekapt zal aan Artikel 4.2. Houtopstanden van de Wet natuurbescherming worden getoetst. Op dit moment hoeven er voor de ontwikkeling geen bomen te worden gekapt.

5.2.3.3 Conclusie

Het uitvoeren van een soortgericht onderzoek naar de **huismus, de steenmarter en de vleermuizen** is uitsluitend noodzakelijk indien de bebouwing ter plaatse van de Zandstraat 37 gesloopt wordt. Op basis van het door Sweco uitgevoerde dassenonderzoek (2021) komt naar voren dat er een compensatieopgave is voor behoud van het leefgebied van de **das**. Dit compensatieplan is opgesteld en beschreven in paragraaf 5.2.3.5. Uit het verkennend flora- en faunaonderzoek komt naar voren dat een soortgericht onderzoek naar de steenuil en de kleine marterachtigen uitgevoerd dient te worden. Dit soortgericht onderzoek naar deze soorten is reeds uitgevoerd en wordt in paragraaf 5.2.3.4 beschreven.

5.2.3.4 Soortgericht onderzoek steenuil en kleine marterachtigen

Op basis van de conclusies uit het verkennend flora- en faunaonderzoek heeft Kragten een soortgericht onderzoek naar de steenuil en de kleine marterachtigen uitgevoerd: rapport Soortgericht onderzoek steenuil & kleine marterachtigen (10 oktober 2022; RVR002). De rapportage is als bijlage 25 bijgevoegd.

Kragten concludeert dat op basis van de resultaten uit dit soortgericht onderzoek naar steenuil en kleine marterachtigen, voorgenomen ontwikkeling mogelijk negatieve effecten kan veroorzaken op een aantal beschermde diersoorten. Voor de verschillende soort(groep)en wordt beschreven welke verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden en in hoeverre dit de realisatie van de voorliggende ingreep beïnvloedt.

Steenuil

Voor wat betreft de **steenuil** heeft de ontwikkeling effect op de functionele leefomgeving (foerageergebied en vaste rust- en verblijfplaats) van de steenuil. Artikel 3.1 lid 4 en 5. van de Vogelrichtlijn. Hiervoor dient een mitigatie en compensatieplan voor het verlies van het functioneel leefgebied van de nestplaats aan de Christinastraat te worden opgesteld. Ook dienen alternatieve nestplaatsen voor steenuil worden geplaatst. Voor compensatie dient alternatief leefgebied gerealiseerd en/of bestaand biotoop verbeterd te worden.

Kleine marterachtigen

Voor wat betreft de **kleine marterachtigen** blijven potentiële migratieroutes en het (marginale) leefgebied binnen het plangebied door de ontwikkeling behouden. Er zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Er blijft voldoende leefgebied en structuren behouden. Bij de nieuwe inrichting blijft voldoende potentieel leefgebied behouden.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat een compensatie- en mitigatieplan dient te worden opgesteld om het verlies van het functioneel leefgebied van de steenuil en de das te compenseren.

5.2.3.5 Compensatie- en mitigatieplan

Zoals uit de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd is er sprake van verstoring van functioneel leefgebied behorend bij een aangetroffen nestlocatie van de steenuil aan de Christinastraat 1 en een dassenterritorium. Bureau Kragten heeft een compensatie- en mitigatieplan opgesteld (rapport 'Mitigatie- en compensatieplan', 18 september 2024; RVR002). De rapportage is als bijlage 26 bijgevoegd.

Steenuil

In de rapportage is beschreven op welke wijze het verdwijnen van beschikbaar foerageerbiotoop voor de steenuil gecompenseerd wordt. Hierbij wordt een groot deel slechts marginaal foerageerbiotoop gecompenseerd met optimaal foerageerbiotoop. Middels de te treffen maatregelen vindt in de toekomstige situatie compensatie plaats (in een straal van ca. 300 meter rondom het nest) om voldoende leefgebied te bieden voor een volledig steenuilterritorium binnen het huidige territorium. Hierbij worden tevens twee vervangende verblijfplaatsen aangeboden voor het mogelijk verstoren van de huidige nestlocatie. Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het huidige steenuilterritorium behouden blijft in de directe omgeving van het plangebied en dat er geen aantasting van de lokale staat van instandhouding van de soort optreedt. De lokale staat van instandhouding is, gezien de inventarisatiegegevens, bovendien zeer gunstig.

Doordat een negatief effect op steenuil voorkomen wordt en daarmee eveneens schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet, is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en faunaactiviteit niet noodzakelijk.

Das

De in de rapportage opgenomen maatregelen voorkomen dat er sprake is van permanente negatieve effecten op de das. De werkzaamheden leiden niet tot het verloren gaan of verstoren van een bestaande burcht voor de das. Middels compenserende maatregelen wordt voorzien in voldoende alternatieve foerageerbiotoop dat reeds gerealiseerd wordt voorafgaande aan de uitvoering van de werkzaamheden.

Derhalve wordt geconcludeerd dat de activiteit niet leidt tot een afbreuk aan de huidige staat van instandhouding van de das. Met de voorliggende compensatieplannen is juist sprake van een verbetering van het gebied voor de das.

5.2.3.6 Conclusie

Met het nemen van de maatregelen, zoals genoemd in hoofdstuk 7 van de rapportage, wordt een negatief effect op steenuil en das voorkomen en daarmee eveneens schadelijke handelingen in het kader van de Omgevingswet, is het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een flora- en faunaactiviteit niet noodzakelijk. De hiervoor beschreven compensatie- en mitigatieplicht is in de regels in een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Daarnaast geldt voor de sloop van bebouwing ter plaatse van Zandstraat 37 nog een onderzoeksplicht. Ook deze onderzoeksplicht is als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Hiermee vormt het aspect natuurwaarden geen planologische belemmering voor het bestemmingsplan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Op de locatie worden woningen gerealiseerd en ontstaat er daarmee nieuw verhard oppervlak.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

In het kader van deze ontwikkeling is in afstemming met Waterschap Aa en Maas een waterhuishoudkundig plan 'Waterhuishoudkundig en rioleringsplan Laarzicht Middelrode' 202401001-RVR002-RAP-Waterhuishoudkundig en rioleringsplan 1.0, 1 oktober 2024) opgesteld (zie bijlage 27).

5.3.2 Bestaande situatie

Dit waterhuishoudkundig plan bevat in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied met een toelichting op de hoogteligging van het plangebied, het bodemtype, de grondwaterstanden en de situatie van de oppervlaktewater.

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling is een infiltratieonderzoek uitgevoerd dat als bijlage aan het waterhuishoudkundig plan is toegevoegd.

5.3.3 Beleid

In het Waterhuishoudkundig en rioleringsplan is het meest recente rijks-, provinciaal, gemeentelijk en waterschapsbeleid opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn de beleidsuitgangspunten benoemd.

5.3.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden planologisch maximaal 116 woningen voorzien.

Om de toename aan verhard oppervlak te compenseren dient er binnen het plangebied water geborgen te worden. Volgens het beleid van het waterschap dient er 60 mm over de toename van verhard oppervlak te worden geborgen. In totaal komt dit voor het plangebied neer op een bergingsopgave van circa 2.112 m³ (zie onderstaande tabel).

Wateropgave totale plangebied	Wateropgave [m3]
Wateropgave door verhard oppervlak binnen ontwikkeling	1.676
Wateropgave vanwege het dempen van waterlopen	436
	2.112

Volgens het beleid van de gemeente gaat de voorkeur uit naar de situatie dat particulieren hemelwater op eigen terrein bergen en de gemeente enkel een voorziening op openbaar terrein aanlegt voor de verharding op openbaar terrein. In overleg met de gemeente is besloten om voor deze planlocatie juist enkel op openbaar terrein waterbergende voorzieningen te realiseren voor de nieuwe woningen. Hoewel de grotere kavels wel ruimte hebben om een waterbergende voorziening op eigen perceel te realiseren kiest de gemeente hier nadrukkelijk niet voor vanwege de grondslag van de bodem en de hoge grondwaterstanden die voor kunnen komen binnen het plangebied.

Binnen het plangebied zijn verschillende wadi's en bergingsgebieden opgenomen welke dienen als waterberging. In totaal kan er in deze gebieden circa 2.373 m³ water geborgen worden boven de GHG voordat hemelwater uit het gebied weg loopt. In totaal is er ruim 70 mm waterberging aanwezig als we alle locaties voor waterberging benutten.

Tijdens het opstellen van dit waterhuishoudkundig- /rioleringsplan is meerdere keren overleg geweest met waterschap en gemeente en is samen het voorstel voor de wateropgave in drie vormen van waterberging te realiseren tot stand gekomen.

- Allereerst wordt hemelwater geborgen in de wadi's in het plangebied (zie onderstaande afbeelding),



- biedt dit onvoldoende berging dan is een overloop mogelijk naar een waterbergende waterloop parallel aan het plangebied (deelgebied 1 in onderstaande afbeelding).



- Valt er meer dan 30 mm neerslag dan is het mogelijk om regenwater over te laten lopen naar drie waterbergingen parallel aan de A-waterloop (deelgebied 1 in bovenstaande afbeelding).
- Bij extreme neerslag, meer dan 70 mm in een uur, dan zal er sprake kunnen zijn van een overloop op de A-waterloop (blauwe zone 'eigendom Waterschap').

Voor de bestaande woningen aan Diepven wordt wel waterberging gerealiseerd op particulier terrein voor dat oppervlak dat in de huidige situatie loost op de waterloop die wordt gedempt. Omdat de waterloop wordt gedempt kan het regenwater hier niet meer weg en is het belangrijk dat dit water op eigen perceel wordt opgevangen.

5.3.5 Vuilwaterstelsel

Met de gemeente is afgestemd dat het vuilwater vanuit het plangebied kan worden afgevoerd naar de putten in Diepven en Christinastraat.

Het DWA stelsel is ontworpen aan de hand van de verwachte hoeveelheid bewoners van het plangebied. Daarnaast is er ook rekening gehouden met mogelijke foutaansluitingen. De verwachting is dat er circa 375 personen komen te wonen in het plangebied. De minimale diameter voor de DWA riolering is met het oog op beheer en onderhoud 250 mm. Een leiding met een diameter van 250 mm kan voldoende water afvoeren voor de DWA verwachting van dit gebied. Hierom is ervoor gekozen om het volledige DWA stelsel uit te voeren met een diameter van 250 mm.

5.3.6 Klimaatadaptatie

Momenteel wordt landelijk gewerkt aan een landelijke maatlat voor een groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De ontwikkeling van de maatlat is een belangrijke stap op weg naar een klimaatadaptief Nederland. De maatlat scheidt het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. Het gaat om de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbeperking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Deze maatlat is nog in ontwikkeling maar bij de ontwikkeling van deze woonwijk is er aandacht voor thema's die terug komen in deze maatlat. Het Waterschap heeft aangegeven dat de verwachting is dat de normen voor waterberging omhoog gaan naar 70 mm, het huidige plan voldoet hieraan.

5.3.7 Conclusie

In overleg tussen de gemeente, het waterschap en de ontwikkelaar is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan biedt voldoende inzicht dat met de beoogde watercompensatie negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse kunnen worden uitgesloten. Het waterhuishoudkundig plan bevat enkele aanbevelingen die bij de verdere uitwerking worden betrokken. Het aspect waterhuishouding vormt uiteindelijk geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Beperkingen in verband met militair vliegveld Volkel

Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het militaire vliegveld Volkel. Voor een goed functioneren van het vliegveld zijn middels het Luchthavenbesluit Volkel en het Barro beperkingen gelegd op het gebruik van en het bouwen in de omgeving. De beperkingen zijn vervat in:

1. een geluidzoning;
2. een obstakelbeheergebied;
3. een radarverstoringgebied;
4. een vogelbeheersgebied;
5. een risicogebied vanwege de opslag van munitie.

Daarnaast gelden er beperkingen als gevolg van het industrielawaai op het vliegveldterrein, zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor onderhavig plangebied is alleen het radarverstoringgebied van toepassing. De overige beperkingen worden buiten beschouwing gelaten.

5.4.1 Radarverstoringgebied

Het militaire vliegveld beschikt over een radarsysteem. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Objecten in de omgeving kunnen leiden tot een verstoring van het radarbeeld. Het radarverstoringgebied is vastgelegd in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) en wordt gevormd door:

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

Het plangebied ligt op een afstand van circa 20 kilometer tot het radarsysteem, dus op meer dan 15 km. Omdat voorliggend initiatief niet leidt tot de realisatie van een molen of windturbine is het radarverstoringgebied niet van toepassing op het planvoornemen.

Het project voldoet aan de voorwaarden van het radarverstoringgebied.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling betreft twee aspecten. Ten eerste moet het realiteitsgehalte van de plannen worden aangetoond: is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Ten tweede moet de financiële uitvoerbaarheid worden onderbouwd: zijn alle kosten die de gemeente moet maken ten behoeve van het initiatief gedekt.

6.1 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht en in dit geval ook niet nodig, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voorliggend bestemmingsplan beschrijft een reguliere woningbouwontwikkeling. Om tegemoet te komen aan de opgave van de provincie Noord-Brabant om historische kosten als gevolg van investeringen in omgevingskwaliteit terug te verdienen, is in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd dat er 15 provinciale ruimte-voor-ruimte titels in de grondexploitatie worden ingezet. De inzet van deze ruimte-voor-ruimte titels is economisch gemotiveerd en maakt daarom geen onderdeel uit van de planologische onderbouwing van de woningbouwontwikkeling in dit bestemmingsplan. De inzet van deze titels wordt door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte intern geregistreerd.

Hiermee heeft voorliggend plan geen negatieve gevolgen en is de ontwikkeling financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling is bindend. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting;
- de planregels;
- de verbeelding.

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

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangsregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, een grondgebonden bedrijf, agrarisch natuurbeheer en/of landschapsbeheer, extensief dagrecreatief medegebruik, paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden bestemd voor waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – compensatie ecologie' zijn de gronden bestemd voor de ontwikkeling van een ecologische zone. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' zijn de gronden bestemd voor landschappelijke inpassing ten behoeve van de aanliggende paardenhouderij. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', zijn de gronden bestemd voor een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde.

Agrarisch Paardenhouderij (artikel 4)

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor handel, stalling en/of africhting van paarden, fokken van paarden, de uitoefening van aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen dat wordt uitgevoerd door de bewoner, een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend, de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner extensief dagrecreatief medegebruik, paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning toegestaan en is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een aan de agrarische activiteiten ondergeschikt bedrijf ten behoeve van opslag en de verwerking van rubber materialen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', is een bouwvlak toegestaan waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapselementen' zijn de gronden bestemd voor een landschapselement. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 2' zijn de gronden bestemd voor landschappelijke inpassing.

Groen (artikel 5)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, hondenuitlaatvoorzieningen, straatmeubilair en de instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden, met daaraan ondergeschikt ontsluitingswegen en paden en (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Natuur (artikel 6)

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarde en/of ecologische waarde, medegebruik als paardenwei als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'; een waterberging, het behoud, herstel en ontwikkeling van de archeologische verwachtingswaarden, paden en wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden bestemd voor een waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' zijn de gronden bestemd voor een ontwikkeling ecologische zone. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 1' zijn de gronden bestemd voor landschappelijke inpassing. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei extensief' zijn de gronden bestemd voor natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei intensief' zijn de gronden bestemd voor natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij'. Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde.

Tuin (artikel 7)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daaraan ondergeschikt: ontsluitingswegen en paden, (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen', zijn uitsluitend groenvoorzieningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – compensatie ecologie', tevens beplanting ten behoeve van natuurcompensatie;

Water (artikel 8)

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep inclusief tuinen en erven, bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers in de woning, met daaraan ondergeschikt: ontsluitingswegen en paden, (open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en groen en groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voorzieningen van algemeen nut.

Wonen (artikel 9)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met de daarbij behorende: tuinen en erven, verhardingen en parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt: (open) water, waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen en groen en groenvoorzieningen.

Binnen de bestemming is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen.

Wonen - 1 (Christinastraat) (artikel 10)

De voor 'Wonen - 1 (Christinastraat)' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, inclusief tuinen en erven en bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers in de woning, met daaraan ondergeschikt: ontsluitingswegen en paden, (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat) (artikel 11)

De voor 'Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat)' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor een bed & breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend. Ook is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw toegestaan, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner. Ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie', zijn de gronden bestemd voor een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', is een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingmogelijkheden in artikel 11.3.

Wonen - 3 (Zandstraat 37) (artikel 12)

De voor 'Wonen - 3 (Zandstraat 37)' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. Daarnaast is een bed & breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen toegestaan verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend. Ook zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' zijn de gronden bestemd voor een bebouwingsconcentratie. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', is een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingmogelijkheden in artikel 12.3.

Woongebied (artikel 13)

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met daarbij behorende: bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en verhardingen.

Omdat het stedenbouwkundig plan voor de voorliggende locatie nog niet definitief is en nog nader uitgewerkt wordt is er nog geen goede maatvast onderlegger om concrete bouwvlakken op te nemen. Bij de uitwerking van het plan kan blijken dat de woningen wellicht toch nog wat moeten schuiven, of uit het woningbouwprogramma komt over een paar jaar naar voren dat er toch meer behoefte is aan een ander type woningen. Om in te kunnen spelen op deze veranderingen is er voor gekozen om op een flexibele wijze te bestemmen.

In de regels is vastgelegd dat uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken mogen worden gebouwd, passend binnen de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan – dat als bijlage bij de regels is opgenomen – dient daarbij dus als toetsingskader voor de te bouwen woningen.

Naast de woningen zijn binnen deze bestemming natuurlijk ook ontsluitingswegen en -paden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, plantsoenen en groenstroken, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, kunstobjecten, voorzieningen van algemeen nut en straatmeubilair voorzien.

Om zekerheid aan de omwonenden te bieden is de plaats van de hoofdontsluiting van het gebied wel vastgelegd middels de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting', waar de hoofdontsluiting van het woongebied is vastgelegd.

Er zijn binnen de bestemming geen specifieke bouwvlakken opgenomen, maar in de regels zijn wel maatvoeringseisen voor de situering op de percelen en de gebouwen/bijgebouwen vastgelegd. Binnen de bestemming is ruimte voor zowel vrijstaande, twee-aaneengebouwde, rug-aan-rug, gestapelde, patio en aaneengebouwde woningen. In de bouwregels is verder bepaald dat er verschillende type woningen mogelijk zijn en wat de goot- en bouwhoogte van de diverse typen woningen mag bedragen. Daarnaast zijn in de bouwregels maatvoeringseisen opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en hoogtes van erfafscheidingen.

Waarde- Archeologie 1 (artikel 14)

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

Waarde- Archeologie 4 (artikel 15)

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 16)

In dit artikel is bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor bouwen hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 17)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Dit artikel bevat tevens de verplichting tot het voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij een verwijzing is opgenomen naar het relevante beleidsdocument.

Algemene gebruiksregels (artikel 18)

In dit artikel is nader omschreven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt, waaronder het gebruik van bouwwerken en terreinen zonder voldoende parkeergelegenheid.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

In dit artikel zijn een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen onder meer het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 20)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande *bebouwing* is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen. Dit artikel bevat tevens een overgangsregel ten aanzien van het voortzetten van bestaand *gebruik* dat in strijd met het bestemmingsplan is.

Slotregel (artikel 21)

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

Hoofdstuk 8 Procedure

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

1. Omgevingsdialoog
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

8.1 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer Ruimte voor Ruimte heeft in het voortraject, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de omgeving en direct omwonenden actief geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. De wijze waarop deze dialoog heeft plaatsgevonden wordt in deze paragraaf toegelicht.

8.1.1 Start omgevingsdialoog

De start van de omgevingsdialoog heeft als doel de omgeving te laten kennismaken met het plan, reacties op te halen en te bezien of er aanleiding is om tot bijstelling van het plan over te gaan. Om in contact te kunnen komen met de omwonenden en hun reactie te vernemen, zijn de volgende acties uitgezet:

8.1.1.1 Digitale bijeenkomst mei 2021

Op dinsdag 11 mei 2021 heeft er een digitale dialoog plaatsgevonden met de directe omwonenden van de toekomstige woonlocatie in Middelrode. Vanwege de geldende corona-maatregelen was het niet mogelijk om een bijeenkomst te beleggen of zogenaamde "keukentafelgesprekken" te voeren. Tijdens deze avond is de deelnemers aan deze (digitale) bijeenkomst verzocht om eventuele reacties vóór 4 juli 2021 kenbaar te maken.

Na het bezien van alle reacties heeft Ruimte voor Ruimte een inhoudelijke afweging gemaakt op verschillende onderdelen: o.a. stedenbouwkundig model, verkeer en parkeren. Dit heeft geleid tot de conclusie dat het concept op hoofdlijnen overeind kon blijven en dat het wenselijk was om een bijstelling te doen ten aanzien van de achterzijde van de woningen aan het Diepven. Dit zowel voor de te realiseren type woningen als het met de bewoners bezien of het wenselijk en technisch mogelijk is om het tracé van de sloot toe te voegen aan de kavels, zodat deze bewoners hun tuinen kunnen verlengen en daarmee afstand gecreëerd kan worden t.o.v. de nieuw te realiseren bebouwing.

Voor een vervolgbespreking werden de omwonenden uitgenodigd voor een zogenaamde Inloopbijeenkomst op 15 september 2021 en werd hen een 'dynamisch' verslag gestuurd waarin zoveel als mogelijk werd ingegaan op de ontvangen reacties.

8.1.1.2 Inloopbijeenkomst september 2021

Naar aanleiding van de bijeenkomst van mei 2021 bleek dat enkele omwonenden waren overvallen door de ontwikkeling van een woonlocatie achter en voor hun woningen en dat ze nog veel vragen hadden over de noodzaak om op de beoogde locatie woningen te realiseren.

In juli 2021 heeft er daarom een gesprek plaatsgevonden tussen een delegatie van de omwonenden, de wethouder, projectleiders van de gemeente en Ruimte voor Ruimte.

In een document dat naar de omwonenden is gestuurd, werden veel vragen van een antwoord voorzien.

Vervolgens werd de uitnodiging verstuurd voor de Inloopbijeenkomst van 15 september 2021.

Vanwege onbekendheid met het ontwikkelproces, twijfels over de noodzaak van deze locatie en andere vragen en reacties van de omwonenden werd besloten om deze Inloopbijeenkomst te laten vervallen en eerst nogmaals met een delegatie van de omwonenden om tafel te gaan.

8.1.1.3 Voorstel omgevingsdialoog

In gezamenlijkheid werd door een delegatie van de omwonenden, de wethouder en de directeur van Ruimte voor Ruimte besloten om een stap terug te doen in de omgevingsdialoog en eerst met elkaar een opzet te maken hoe deze idealiter zou moeten verlopen.

De insteek was om -binnen de vastgestelde kaders- met elkaar te gaan schetsen op varianten, deze uit te werken en daarna met elkaar te bespreken. Voor de begeleiding van dit traject werd een onafhankelijke proces- en gespreksleider aangetrokken.

Tijdens een gesprek onder leiding van de onafhankelijke proces- en gespreksleider werden de belangen van de verschillende partijen nog eens goed in beeld gebracht en besproken binnen welke kaders er gekeken kon worden naar ontwerpvarianten. Deze kaders hadden betrekking op: te realiseren woningbouwprogramma, plangebied en financiële haalbaarheid.

Vervolgens heeft Ruimte voor Ruimte samen met bureau Kragten bezien hoe vorm en inhoud konden worden gegeven aan een schetstraject met de omwonenden en werd er feitelijk een nieuwe start gemaakt, met dien verstande dat er al veel informatie met elkaar was gewisseld.

8.1.1.4 Schetstraject

Op 16 en 21 februari 2022 zijn er twee avonden georganiseerd in De Moerkaol waar onder leiding van een stedenbouwkundige en een landschapsarchitect van bureau Kragten de wensen van de omwonenden zijn verkend en geschetst is aan een aantal alternatieve invullingen van de locatie. Op basis van de wensen en opmerkingen van de omwonenden zijn de volgende gewenste bijstellingen gedaan:

- extra parkeervoorzieningen ten behoeve van de bewoners aan het Diepven;
- een aanpassing van de ontsluitingsstructuur van het plan richting de Zandstraat;
- het behoud van sport- en spelvoorzieningen op de Kruising van de Christinastraat met het Diepven;
- de groene afscherming tussen de woningen aan Oud Laar en de nieuwe woonlocatie.
- het zo veel mogelijk spiegelen van de woningtypes aan de bestaande woningen aan het Diepven;
- een optie om de tuinen aan het Diepven met enkele meters te vergroten.

Op 21 april 2022 heeft er terugkoppeling plaatsgevonden tijdens een bijeenkomst in de Den Durpsherd. Tijdens de bijeenkomst is uitgelegd wat met alle wensen en opmerkingen is gedaan en is door Ruimte voor Ruimte een voorkeursvariant gepresenteerd en toegelicht. Duidelijk werd dat door de omwonenden de bijstellingen werden omarmd maar dat zij het nog niet verder genoeg vonden gaan. Ook was er het besef dat de gestelde kaders geen andere varianten mogelijk maakten.

8.1.1.5 Aanbieding verslag

De eerste fase van de Omgevingsdialoog, zoals hierboven beschreven, is op 23 mei 2022 aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sint-Michielgestel aangeboden. Op 21 juni 2022 is het verslag van de eerste fase van de Omgevingsdialoog in de raadsvergadering behandeld, waarna is ingestemd met de gevoerde dialoog en uitwerking van de voorkeursvariant door Ruimte voor Ruimte.

8.1.1.6 Vervolg dialoog

Het gesprek met de omwonenden en andere belanghebbenden is nog niet afgerond en is middels twee verschillende sporen lopen verlopen:

- procedure bestemmingsplan;
- voortzetting dialoog.

Bestemmingsplanprocedure

Voor de locatie is door Ruimte voor Ruimte een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat op de akkoord bevonden voorkeursvariant is gebaseerd. Het college van burgemeester en wethouders wordt verzocht om dit plan in procedure te brengen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode heeft op 26 oktober 2023 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze inloopbijeenkomst kregen omwonenden de gelegenheid om vragen te stellen over het ontwerp bestemmingsplan.

Voortzetting dialoog

De voorkeursvariant is nader uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Bij het uitwerken van dit ontwerp wordt er

overlegd met omwonenden. Specifiek onderdeel van dit overleg is de wijze waarop het nieuwe plan grenst aan de (achter)tuinen van de bestaande woningen gelegen aan Diepven. Op basis van deze dialoog is een groene afscherming opgenomen tussen de huidige percelen aan Oud Laar en de nieuw te realiseren kavels. Deze groene afscherming wordt gerealiseerd op de bouwkavels. Hiervoor is de achterste strook van de bouwkavels op de verbeelding aangeduid als 'afschermend groen'. Na de terinzagelegging is opnieuw met indieners gesproken. Hierop is de afspraak gemaakt dat in aanvulling op bovengenoemde groenstrook door indieners en Ruimte voor Ruimte gezamenlijk een extra afschermende groenstrook wordt gerealiseerd op het perceel van indieners. Dit ter extra borging van hun privacy.

Ook tijdens verdere vervolgstappen richting realisatie worden de omwonenden geïnformeerd. De middelen die hiervoor worden ingezet kunnen, afhankelijk van de aard van het gespreksonderwerp, variëren van het versturen van een Nieuwsbrief tot een keukentafelgesprek en inloopbijeenkomst.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. In het kader van het wettelijk vooroverleg, heeft de provincie op 17 november 2022 een reactie gegeven op het voorgenomen plan. Op basis van de reacties uit het vooroverleg is het plan verder uitgewerkt.

- De motivering waarom op grond van de lagenbenadering dit plan geschikt is voor woningbouw is uitgebreid in de diep-rond-breed benadering.
- Het onderdeel 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is nader gespecificeerd. De berekening voor Zandstraat 37 is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd en is de kwaliteitsverbetering in de regels geborgd. Eveneens is nader gemotiveerd wat de landschappelijke inpassing inhoudt. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing voor de paardenhouderij is de locatie voor de landschappelijke inpassing beperkt tot de gronden rondom de bestemming. Ook dit is in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.
- De provincie had aangegeven dat in plaats van een regeling voor wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' naar 'Stedelijk gebied' een regeling opgenomen diende te worden voor toevoeging van een klein werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Door voortschrijdend inzicht is men teruggekomen op deze reactie en is voor de woonlocatie toch een wijziging van de werkingsgebieden naar 'Landelijke kern, Stedelijk gebied' opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

In april 2023 heeft de Provincie een 2e beoordeling van het voorgenomen plan toegestuurd.

- De Provincie is blij dat de lagenbenadering een mooie plek in de toelichting heeft gekregen.
- De vraag met betrekking waterhuishouding van het ten noorden gelegen compensatieperceel is uitgebreid met het Waterschap besproken en verwerkt in het waterhuishoudkundig onderzoek.
- Het gebruik van het relatieteken tussen der woonbestemmingen (uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied) is gehandhaafd, omdat hier sprake is van een bestaande situatie. Uitgangspunt voor de regeling is dezelfde planologische regeling toe te passen voor de percelen die niet wijzigen.
- Er is in de regels en op de verbeelding een regeling opgenomen, waarmee wordt geborgd dat ten tijde van de werkelijke uitbreiding van het agrarisch bouwvlak de landschappelijke inpassing rondom het perceel zal worden gerealiseerd.

Daarnaast is er op 18 juli 2023 een vooroverleg reactie van het Waterschap ontvangen. De opmerkingen op het hoofdsysteem zijn het in bij het Ontwerpbestemmingsplan opgenomen Waterhuishoudkundig plan verwerkt. Tegelijkertijd met de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan zal in samenspraak met het Waterschap een gedetailleerder Waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.

8.3 Ter inzage legging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 oktober 2023 tot en met 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is de mogelijkheid gegeven middels zienswijze te reageren op voorliggend plan. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de 'Nota van Zienswijzen en Nota van wijzigingen', die als bijlage 29 is bijgevoegd. De wijzigingen ten gevolge van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn tevens in deze nota opgenomen. Deze Nota vormt een integraal onderdeel van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Vervolgens neemt de gemeenteraad een besluit omtrent het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan en staat de mogelijkheid open om daartegen beroep in te stellen bij de Raad van State.

Op 6 februari 2025 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

8.4 Beroep

De gemeenteraad heeft op 6 februari 2025 het bestemmingsplan 'Woonlocatie Laarzicht, Middelrode' vastgesteld. Tegen dit bestemmingsplan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) ingesteld.

8.5 Herstelbesluit

Naar aanleiding van het ingestelde beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan en de recente jurisprudentie met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is besloten het bestemmingsplan op dit aspect aan te passen.

Door het nemen van een herstelbesluit wordt het op 6 februari 2025 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan gewijzigd. In de 'Nota van wijzigingen' zijn de wijzigingen opgenomen die doorgevoerd zijn in de toelichting, regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De Nota wijzigingen is opgenomen als bijlage 30.

Op 1 juli 2026 is het bestemmingsplan 'Woonlocatie Laarzicht, Middelrode' via een herstelbesluit gewijzigd vastgesteld. Het herstelbesluit is opgenomen in bijlage 31.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Inrichtingsschets woonlocatie
Bijlage 3	Verkeerstoets
Bijlage 4	Inrichtingsschets Zandstraat 37
Bijlage 5	Tekeningen Compensatieplan
Bijlage 6	Ladderonderbouwing
Bijlage 7	Berekening Kwaliteitsverbetering Landschap Zandstraat 37
Bijlage 8	Gecombineerd onderzoek Christinastraat te Middelrode
Bijlage 9	Verkennd (water)bodemonderzoek Christinastraat (ong.) te Middelrode
Bijlage 10	Onderzoek geluid parkeren
Bijlage 11	Onderzoek geluid warmtepompen
Bijlage 12	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 13	Externe Veiligheid buisleidingen
Bijlage 14	Verantwoording hoogte groepsrisico
Bijlage 15	Agrarisch geuronderzoek
Bijlage 16	Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
Bijlage 17	Besluit hogere grenswaarde geluid
Bijlage 18	Historisch vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 19	Projectplan Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 20	Detectieonderzoek Ontploffbare Oorlogsresten
Bijlage 21	Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 22	Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen
Bijlage 23	Verkennend onderzoek flora en fauna
Bijlage 24	Stikstofdepositie-onderzoek
Bijlage 25	Soortgericht onderzoek steenuil en kleine marterachtigen
Bijlage 26	Compensatie- en mitigatieplan
Bijlage 27	Waterhuishoudkundig rioleringsplan
Bijlage 28	Infiltratieonderzoek
Bijlage 29	Nota van Zienswijzen en nota van wijzigingen
Bijlage 30	Nota van wijzigingen herstelbesluit
Bijlage 31	Herstelbesluit

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan 'Woonlocatie Laarzicht, Middelrode' van de gemeente Sint-Michielsgestel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0845.BP2023BLCLaarzicht-VA02 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegd afzonderlijk gebouw dat in functioneel opzicht een integrerend onderdeel van het hoofdgebouw vormt en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

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 aanduidingsvlak

een aangegeven vlak, waarop een aanduiding betrekking heeft;

1.7 aaneengebouwd gebouw

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa, bestaande uit drie of meer aan elkaar gebouwde grondgebonden hoofdgebouwen;

1.8 aan huis gebonden beroep

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep met ondergeschikte functies. Het beroep dient qua omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij bijbehorende bijgebouwen te passen en de woonfunctie dient als primaire functie behouden en herkenbaar te blijven.

Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van ambachtelijke bedrijven.

Een kapperszaak wordt hier niet onder verstaan.

Het beroep mag uitsluitend uitgeoefend worden door bewoner(s) van het pand.

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua aard en ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en, waarin een gedeelte van het huishouden uit het oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarisch producten door middel van:

- het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt, fruitteelt, sierteelt of bloemeteelt;
- het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;
- het fokken en opfokken van paarden alsmede paardenmelkerijen;
- nader te onderscheiden in:
 - grondgebonden bedrijf;
 - glastuinbouwbedrijf;
 - niet-grondgebonden bedrijf, niet zijnde intensieve veehouderij;
 - intensieve veehouderij;

1.11 agrarisch bedrijfsgebouw

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

1.12 agrarisch bedrijfswoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.13 agrarisch-technisch hulpbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch-technische hulpbedrijven zijn: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven;

1.14 agrarisch verwant bedrijf

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn: dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, dierenpension, dierenschool, hoveniersbedrijven, stalhouderijen, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs, proefbedrijven, volkstuinen.

1.15 agrarische waarden

de waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie;

1.16 ambachtelijk bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, of herstellen van goederen, alsook – in verband hiermee als ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van goederen;

1.17 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit oude tijden;

1.18 archeologische verwachtingswaarde

de aan een gebied toegekende waarden, welke kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.19 bebouwing

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

1.20 bebouwingsconcentratie

een kernrandzone, bebouwingslint of een bebouwingscluster;

1.21 bebouwingspercentage

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

1.22 bed & breakfast

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

1.23 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.24 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.25 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.26 begane grond

het met de straat gelijk liggende deel van een gebouw;

1.27 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.28 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.29 bestaand(e situatie)

- t.a.v. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende vergunning, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dit tijdstip aangevraagde vergunning;

- t.a.v. gebruik:

het gebruik van grond- en bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.30 bestemmingsgren

de grens van een bestemmingsvlak;

1.31 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming (een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde bestemming);

1.32 bijbehorend bouwwerk

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

1.33 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;

1.34 bouwvlakgrens

de grens van een bouwvlak;

1.35 bouwlaag

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

1.36 bouwmassa

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

1.37 bouwperceel

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

- 1.38 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.39 bouwwerk**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.40 bouwwerk, geen gebouw zijnde**
een bouwwerk voorzien van maximaal één gesloten wand;
- 1.41 carports**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen;
- 1.42 consumentenvuurwerk**
consumentenvuurwerk als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 van het Vuurwerkbesluit;
- 1.43 cultuurhistorische waarde**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;
- 1.44 cultuurhistorisch waardevol object**
een object zoals opgenomen in de bijlage 1 'Cultuurhistorisch waardevol aangeduide objecten' bij het bestemmingsplan 'Buitengebied' , niet zijnde gemeentelijke of rijksmonumenten;
- 1.45 dagrecreatie**
recreatieve activiteit die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang;
- 1.46 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.47 detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuinrichting**
detailhandel in hulpmaterialen ten behoeve van uitoefening van een agrarisch bedrijf, detailhandel in diervoeders, alsmede detailhandel in meubelen en artikelen ten behoeve van de inrichting van tuinen en daarmee samenhangende artikelen, alsmede daaraan ondergeschikte artikelen;
- 1.48 detailhandel in dierbenodigdheden**
detailhandel in goederen ten behoeve van het houden van dieren, zoals goederen voor de huisvesting, de verzorging, het vervoer en het vermaak van dieren en daarmee samenhangende artikelen alsmede daaraan onderschikte artikelen;
- 1.49 detailhandel in volumineuze goederen**
detailhandel in de navolgende limitatieve opsomming, die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstaling: detailhandel in boten, aanhangwagens, caravans, kampeerartikelen (sportartikelen en kleding hiervan uitgezonderd), tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichtingsartikelen (meubel-, vloer- en/of stofferingszaak), alsmede bouwmarkten, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen en met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- 1.50 dienstverlening**
het bedrijfsmatig verrichten van maatschappelijke en economische diensten van of ten behoeve van het publiek al dan niet met baliefunctie, waaronder zijn inbegrepen kantoren, kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.51 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (in geval van weg- en railverkeerslawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.52 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.53 erf

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

1.54 erfbepanting

afschermende (rand)bepanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een agrarisch bedrijf, een niet-agrarisch bedrijf of een woning;

1.55 extensieve recreatie

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen en boerengolf;

1.56 extensief dagrecreatief medegebruik

een recreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatief gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik en met uitsluiting van recreatief nachtverblijf;

1.57 functie

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

1.58 gebouw

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

1.59 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.60 gestapeld gebouw

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

1.61 geurgevoelig object

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt;

1.62 gevellijn

een denkbeeldige lijn, strak langs de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de perceelsgrens;

1.63 gewasbeschermingsmiddelen

middelen (chemisch en biologisch), in de vorm waarin zij aan de gebruiker worden geleverd, die geheel of gedeeltelijk bestaan uit werkzame stoffen, beschermstoffen of synergisten, en die bestemd zijn voor een van de volgende toepassingen:

- a. de bescherming van planten of plantaardige producten tegen alle schadelijke organismen of het verhinderen van de werking van dergelijke organismen, tenzij deze middelen worden beschouwd als middelen die vooral om hygiënische redenen worden gebruikt veeleer dan ter bescherming van planten of plantaardige producten;
- b. het beïnvloeden van de levensprocessen van planten, zoals het beïnvloeden van hun groei, voor zover het niet gaat om nutritieve stoffen;
- c. de bewaring van plantaardige producten, voor zover die stoffen of middelen niet onder bijzondere communautaire bepalingen inzake bewaarmiddelen vallen;

- d. de vernietiging van ongewenste planten of delen van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten;
- e. de beperking of voorkoming van de ongewenste groei van planten, met uitzondering van algen tenzij de producten op de bodem of in water worden gebruikt ter bescherming van planten.

1.64 gevoelige functies

alle functies waar geregeld en gedurende langere perioden mensen verblijven, zoals wonen, tuin, sport- en speelveldjes, picknickplekken, ligweides. Parkeervoorzieningen, verbindingswegen en -paden worden niet als gevoelige functie aangemerkt.

1.65 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen overwegend rechtstreeks in de grond zijn geplant eventueel in combinatie met teeltondersteunende voorzieningen. Melkveebedrijven zijn ook grondgebonden, tenzij het een intensieve veehouderij betreft.

1.66 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.67 hooiberg

een vrijstaand bouwwerk dat dient als opslagplaats voor graan, stro, hooi en andere gewassen. De constructie bestaat meestal uit vier palen en een dak dat in sommige gevallen langs de palen op en neer kan bewegen;

1.68 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en etenswaren die voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.69 huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap en huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

1.70 karakteristieke boerderij

een kenmerkend type boerderij (langgevel-, kortgevel- of een langgevelboerderij) waarbij de woning en de bedrijfsruimten achter elkaar staan en waarbij alle deuren zich veelal in een lange zijgevel, een van de langgevels, bevinden;

1.71 kassen

agrarische bedrijfsgebouwen van glas of ander lichtdoorlatend materiaal ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;

1.72 kantoor

een gebouw, gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch, ontwerp technisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.73 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.74 landschappelijke waarde

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van aantrekkelijkheid, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.75 landschapselementen

groenelementen met landschappelijke waarden die bepalend zijn voor het omliggende landschap en in hoofdzaak bestaan uit m.n. inheemse beplanting in de vorm van struiken, bomen en kruidenlaag;

1.76 liberale huurwoningen

woningen die verhuurd moeten worden en waarbij de door overheid jaarlijks vast te stellen huurliberalisatiegrens niet van toepassing is en de huurprijs door de eigenaar zelf wordt bepaald;

1.77 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, maatschappelijk verzorgende, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ontmoetingsvoorzieningen voor jongeren en/of senioren, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van genoemde voorzieningen;

1.78 manege

een bedrijf waarvan de activiteiten uitsluitend of in hoofdzaak bestaan uit het geven van instructie in diverse disciplines aan derden met gebruik van paarden in eigendom van het bedrijf of aan derden met eigen paarden en het bieden van huisvesting aan die paarden.

1.79 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.80 nutsvoorziening

bouwwerk ten behoeve van een op het openbaar netwerk aangesloten voorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het wegverkeer;

1.81 nevenactiviteit

activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt en die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit, ze zijn ondergeschikt aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

1.82 niet - grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen of los van het voortbrengend vermogen van de open grond niet zijnde een intensieve veehouderij;

1.83 natte natuurparel

een natuurlijke eenheid of bos- en natuurgebieden met specifieke omstandigheden van de bodem of het (grond)water. Natte natuurparels maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur;

1.84 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren;

1.85 nieuwvestiging agrarisch bedrijf

de situering van een agrarisch bouwvlak op gronden die volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een bouwvlak;

1.86 noodzaak agrarisch bedrijf

noodzaak vanuit een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling;

1.87 omschakeling agrarisch bedrijf

het binnen een bestaand bouwvlak geheel dan wel in overwegende mate overstappen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of andersom, waarbij het overstappen van een grondgebonden bedrijf naar een niet-grondgebonden bedrijf wordt aangemerkt als intensivering;

1.88 ondergeschikte activiteit

een activiteit waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen waar de activiteit plaats mag vinden en als zodanig mag worden gebruikt, tenzij anders aangegeven in 4.2.2 lid c;

1.89 ondergronds bouwwerk

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

1.90 overige teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die niet onder één van de categorieën tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, permanente teeltondersteunende voorzieningen of teeltondersteunende kassen vallen. Als voorbeeld hiervoor kunnen stellages met regenkappen bij de grondgebonden teelt van zachtfruit en boomteeltakken buiten het bouwvlak rondom boomteeltpercelen genoemd worden;

1.91 ontsluitingsweg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, betreffende woonstraten waar maximaal 30 km per uur mag worden gereden;

1.92 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met maximaal één gesloten wand;

1.93 paardenbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

1.94 paardenfokkerij

een (agrarisch) bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen worden verricht aan en/of met paarden die primair gericht zijn op het fokken van paarden en pony's;

1.95 paardenhouderij

een bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen worden verricht aan en/of met paarden die primair gericht zijn op het stallen en of verhandelen van paarden en pony's;

1.96 parapluhooiberg

een vrijstaand bouwwerk, niet zijnde een verblijfsruimte, dat bestaat uit één (dragende) paal in het midden, eventueel omsloten door wanden van maximaal 3 meter hoogte, en een houten dakconstructie, met daarop riet, stro of metalen golfplaten als dakbedekking, dat in sommige gevallen langs de paal op en neer kan bewegen;

1.97 pick up point

een locatie waar de consument uitsluitend via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten verkoop en/of overige activiteiten. Pick up points worden gezien als detailhandel;

1.98 perceelgrens

een grenslijn tussen aaneengesloten eigendommen;

1.99 permanente bewoning

permanente bewoning van een woning of een recreatieverblijf door eenzelfde persoon of groep van personen, terwijl elders niet daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.100 permanente teeltondersteunende voorzieningen

teeltondersteunende voorzieningen die langer dan 6 maanden, worden gebruikt zoals bakken op stellingen en containervelden;

1.101 plangrens

de begrenzing van het bestemmingsplan;

1.102 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf en die wordt geacht deel uit te maken van de inrichting van het agrarische bedrijf;

1.103 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

1.104 recreatie

vrijtijdsbesteding zoals verblijfsrecreatie, dagrecreatie, agrotourisme en extensief recreatief medegebruik zoals wandelen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.105 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.106 risicovolle inrichting

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in dit bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.107 rug-aan-rug-woning

Een rug-aan-rug-woning is een woning waarbij de achtergevel gedeeld wordt met een andere woning;

1.108 schuilgelegenheid

overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan dieren gebruik moeten kunnen maken in geval van weidegang of mensen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan;

1.109 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.110 sociale huurwoningen

woningen die verhuurd moeten worden voor een huurprijs die onder de door de overheid jaarlijks vast te stellen huurliberalisatiegrens ligt;

1.111 splitsing

nieuwvestiging van een bouwperceel door opdeling van een bestaand bouwperceel;

1.112 staat van bedrijfsactiviteiten

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals de lijst is opgenomen in Bijlagen 5 en 6 behorende bij deze regels;

1.113 stapmolen

Ruimte (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel waar één of meerdere paarden kunnen stappen;

1.114 statische opslag (binnenopslag)

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel;

1.115 strijdig gebruik

niet verenigbaar met of tegengesteld aan het toelaatbaar gestelde gebruik op grond van de bepalingen in dit plan;

1.116 teelfolies

uitgespreide folies dienend, als afdek- en/of ondermateriaal, ter bescherming voor vollegrondsteelten alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.117 teeltondersteunende kas

teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een kas, voor een volle grondstuinbouwbedrijf of boomteeltbedrijf. Hieronder worden ook schuurkassen, permanente tunnel- of boogkassen begrepen;

1.118 teeltondersteunende voorzieningen

een voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en –verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vrachtschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen van onkruidbestrijding, effectief omgaan met water);

in de vorm van:

- permanent teeltondersteunende voorzieningen, die voor onbepaalde tijd worden gebruikt;
- tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, met een maximum van 6 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik. Hieronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, wandelkappen, schaduwhallen, hagelnetten;

1.119 tuin

een stuk grond behorende bij een woonhuis, welke is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verhardingen ten behoeve van het woongenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw;

1.120 twee-aaneen gebouwd

een gebouw, deel uitmakend van een bouwmassa bestaande uit maximaal twee hoofdgebouwen, waarvan de hoofdbebouwing aan maximaal één zijde grenst/aansluit aan een ander hoofdgebouw;

1.121 uitbouw

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.122 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en een minimale omvang heeft van 12 NGE en waarvan het behoud ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in zowel bedrijfs-economisch opzicht als op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.123 voorgevellijn

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.124 vormverandering van het bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

1.125 vrijstaand

bebouwing waarvan het hoofdgebouw niet grenst of aansluit aan andere hoofdgebouwen;

1.126 water en waterhuishoudkundige voorzieningen

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, etc.;

1.127 weg

een openbare voor het verkeer openstaande weg of pad, met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten, met een doorgaand karakter waar 50 km per uur of harder mag worden gereden;

1.128 werk

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.129 wonen

het gehuisvest zijn of het huisvesten van personen in een woonhuis/woning .

1.130 woning

een complex van ruimten dat dient voor de huisvesting van:

- één huishouden, of;
- één huishouden plus maximaal twee individuele personen, of;
- maximaal 4 individuele personen.

1.131 zeer kwetsbaar gebouw

Een gebouw met een van de volgende gebruiksfuncties, alleen voor zover het betreft de gebruiksfunctie:

- a. een woonfunctie voor zorg;
- b. een bijeenkomstfunctie voor:
 1. voor kinderopvang of;
 2. voor dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking;
- a. een celfunctie als bedoeld in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- b. een gezondheidszorgfunctie met een bedgebied;
- c. een onderwijsfunctie;
 1. voor basisschoolonderwijs of één afzonderlijk huishouden of;
 2. voor onderwijs aan minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 goothoogte van een gebouw

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

2.2 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.

2.3 hoogte van een bouwwerk:

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

2.4 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.

2.5 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidingsmuren). De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels en soortgelijke bouwdelen.

2.6 peil:

voor bouwwerken: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, of de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond;
indien in of op het water wordt gebouwd dient het plaatselijk peil, dan wel het afgewerkte maaiveld aangehouden te worden;

2.7 Ondergeschikte bouwdelen:

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits het bouwdeel niet meer dan 1 meter uitsteekt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. een grondgebonden bedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', een waterberging;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie', ontwikkeling ecologische zone;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone- bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2', tevens landschappelijke inpassing ten behoeve van de aanliggende Paardenhouderij;
- i. agrarisch natuurbeheer en/ of landschapsbeheer;
- j. extensief dagrecreatief medegebruik;
- k. paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Er zijn uitsluitend erf- en perceelsafscheidings toegestaan.

3.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.3.1 Het oprichten van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. deze voorzieningen niet langer dan 6 maanden ter plaatse aanwezig zijn;
- b. deze voorzieningen noodzakelijk zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- c. deze voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- d. de hoogte van de teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van hagelnetten waarvan de hoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- e. er geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden vereist is;
- f. ingeval er sprake is van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, geldt een maximum van 4 hectare;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.2 Schuilgelegenheden voor dieren

Het oprichten van schuilgelegenheden voor dieren buiten het bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid mag uitsluitend binnen een bebouwingsconcentratie worden opgericht;
- b. de noodzaak van de schuilgelegenheid dient te worden aangetoond;
- c. de oppervlakte van een veldkavel dient ten minste 1 hectare te bedragen;
- d. de afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- e. de maximale bouwhoogte bedraagt 4 meter;
- f. de maximale oppervlakte bedraagt 12 m²;
- g. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.3 De aanleg van een paardenbak

De aanleg van een paardenbak buiten het bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient te worden aangetoond dat de paardenbak niet binnen het agrarische bouwvlak of een ander bouwvlak uit een andere bestemming kan worden gesitueerd;
- b. de paardenbak dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een agrarisch bouwvlak of van een bouwvlak van een andere aangrenzende bestemming te worden gesitueerd;
- c. het mag uitsluitend een onoverdekte paardenbak betreffen;
- d. de oppervlakte dient maximaal 800 m² te bedragen;
- e. per locatie is slechts 1 paardenbak toegestaan;
- f. het een hobbymatige activiteit betreft;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- h. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2';
- i. op de locatie mogen geen voorzieningen dan wel bouwwerken worden opgericht anders dan een open afrastering van de paardenbak tot een hoogte van maximaal 1,5 meter;
- j. de minimale afstand van de paardenbak tot de as van de weg dient 20 meter te bedragen;
- k. de minimale afstand van de paardenbak tot de woningen van derden dient 20 meter te bedragen;
- l. lichtmasten zijn niet toegestaan;
- m. de paardenbak dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand;
- n. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.3.4 Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld binnen de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2'

Het bouwen van meer dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidige maaiveld ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologische verwachtingswaarde 2' is toegestaan indien onder andere voldaan is aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de afwijking blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de afwijking een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
- d. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- e. het doen van opgravingen;
- f. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

3.3.5 Het toestaan van ruwvoervoorzieningen aansluitend aan het bouwvlak

Ruwvoervoorzieningen zijn buiten het bouwvlak toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf is vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de ruimte binnen het bouwvlak is niet aanwezig;
- c. het een oppervlakte van maximaal 0,5 ha betreft;
- d. deze 0,5 hectare uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer (zoals vloerplaten en sleufsilos).

3.3.6 De aanleg van een zonnepaneleninstallatie

De aanleg van een zonnepaneleninstallatie als een bouwwerk, geen gebouw zijnde, grenzend aan een bouwvlak is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er gemotiveerd wordt dat er geen mogelijkheid op het aangrenzende bouwvlak is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Dit geldt onder andere voor situaties waarbij geen geschikt dakvlak beschikbaar is in verband met schaduwwerking of waarbij de dakconstructie minder geschikt is voor de montage van zonnepanelen (bijvoorbeeld bij een rieten dak);
- b. er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het aangrenzende bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt;
- c. de zonnepaneleninstallatie dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een aangrenzend bouwvlak te worden gesitueerd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² bedragen.
- e. de bouwhoogte dient maximaal 2 meter te bedragen;
- f. per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- g. de zonnepaneleninstallatie dient getoetst te worden aan redelijke eisen van welstand.

3.3.7 Vogelnesten

Het oprichten van een vogelnest (bijvoorbeeld ooievaarsnest) is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 5 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel met uitzondering de streekeigen producten;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

3.4.2 Landschappelijk inrichting

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' dient de inrichting voortkomend uit bijlage 4 'Compensatie- en mitigatieplan' te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.3.

3.4.3 Compenserende waterberging

Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' dient de compenserende waterberging te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.4.

3.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

3.5.1 Nevenactiviteiten buiten bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven zich uitsluitend kunnen vestigen aan grote doorgaande wegen;
- b. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- c. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan en/of liggend binnen een agrarisch bouwvlak of grenzend aan een wonen bouwvlak met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. \een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. \verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. er een woning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
 8. er a plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- d. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²
- e. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- f. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoop punt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- g. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In het geval van statische opslag is een maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten van in totaal 1000 m² toegestaan waarvan minimaal 600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van statische opslag. Als het gaat om een minicamping is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het agrarisch bouwvlak behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
3. voldoende parkeer gelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1 ten behoeve van een activiteit behorend bij een aanduiding agrarisch bouwvlak dienen binnen dit agrarische bouwvlak te worden gerealiseerd;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. het geen gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied;
6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.5.2 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, grenzend aan en/of liggend binnen een agrarisch bouwvlak met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;

- 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
- 7. er een bedrijfswoning op het betreffende bouwvlak aanwezig is;
- 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;
- b. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in de bedrijfswoning, waarbij de totale oppervlakte aan bed & breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. dagrecreatieve voorzieningen, zoals educatieve activiteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een minicamping. In dat geval is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
- 2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- 4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
- 5. het geen gronden betreft die gelegen zijn binnen de op de verbeelding aangegeven reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied;
- 6. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- 7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

3.7.7 Een andere vorm van agrarisch bedrijf

Het wijzigen van de aanduiding ten behoeve van een ander type agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden belemmerd;
- b. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- c. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. de verkeerstaantrekkende werking van de nieuwe bedrijfsvorm niet onevenredig toeneemt en bovendien past bij de ontsluitingssituatie ter plaatse;
- e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.6 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

3.6.1 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bouwvlak na wijziging mag niet meer bedragen dan 1500 m²;
- b. het is uitsluitend toegestaan ten behoeve van het oprichten van bijgebouwen tot een maximum zoals opgenomen in artikel 11;
- c. er dient te worden aangetoond dat de bijgebouwen binnen het bouwvlak niet goed kunnen worden gesitueerd;
- d. ter plaatse waar een gekoppeld bouwvlak is toegestaan mag het bouwvlak niet worden vergroot op het gekoppelde bouwvlak waar alleen bijgebouwen aanwezig zijn;
- e. het stuk dat bij het bouwvlak wordt betrokken dient direct grenzen aan het bouwvlak en in eigendom zijn van de initiatiefnemer;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

3.6.2 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van de verplaatsing van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- d. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- e. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- f. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid.

3.6.3 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak van de bestemming Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- c. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- e. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- f. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- g. deze bevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 11.7 wordt uitgevoerd.

Artikel 4 Agrarisch - Paardenhouderij

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch – Paardenhouderij aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. handel, stalling en/of africhting van paarden;
- b. fokken van paarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', wonen in een bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', een aan de agrarische activiteiten ondergeschikt bedrijf ten behoeve van opslag en de verwerking van rubber materialen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselementen', een landschapselement;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2', tevens landschappelijke inpassing;
- h. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de bedrijfswoning, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- i. een bed&breakfast accommodatie in een bedrijfswoning met maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- j. extensief dagrecreatief medegebruik;
- k. paden, wegen en parkeervoorzieningen ook ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht
- b. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 11 meter;
- b. binnen het bouwvlak is 1 rijhal toegestaan van maximaal 1.800 m²,
- c. binnen het bouwvlak is, ongeacht het totaal oppervlak aan bedrijfsgebouwen, 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van ondergeschikte bedrijfsactiviteiten toegestaan, onder voorwaarden zoals benoemd in 4.5.3;
- d. de minimale afstand tot de waterlopen bedraagt 5 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - nieuwbouw dierverblijven uitgesloten' zijn geen nieuwe emissiepunten van dierenverblijven toegestaan voor dieren die conform de Wet Geurhinder en veehouderij behoren tot de dieren met vaste afstanden.

4.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan,
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoning bedraagt maximaal 6 meter en de maximale hoogte 10 meter;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan-en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt;
- d. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;

- e. de gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt mag maximaal 100 m² bedragen;
- f. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 meter;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- j. (Vrijstaande) bijgebouwen mogen uitsluitend achter de gevellijn van de aanwezige bedrijfswoning worden gesitueerd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de bedrijfswoning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 - 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 - 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 - 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden.
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m². Per bedrijf mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- f. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de doorsnede/diameter mag niet meer dan 21 meter bedragen;
- g. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per bedrijf mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- i. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m²;
- j. paardenbakken, en/of paddock en/of stapmolen moeten worden aangelegd binnen het bouwvlak.

4.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.4.1 Het verhogen van bedrijfsgebouwen

De bestaande goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goothoogte bedraagt 7 meter;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 12 meter;
- c. aangetoond dient te worden dat het verhogen van bedrijfsgebouwen functioneel noodzakelijk is;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

4.4.2 Verkleining afstand tot de perceelsgrenzen

Verkleining van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen tot minder dan 1 meter is mogelijk, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de verkleining is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- b. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mag uitsluitend opslag plaatsvinden.

4.5.2 Bestaande dierverblijven voor dieren met vaste geurafstanden

Het houden van dieren die conform de Wet Geurhinder en veehouderij behoren tot de dieren met vaste geurafstanden in dierverblijven die ten tijde van de terinzagelegging reeds aanwezig zijn wordt niet als strijdig gebruik gerekend.

4.5.3 Ondergeschikt bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn aanvullend aan de agrarische activiteiten bedrijfsactiviteiten ten behoeve van de opslag en de verwerking van rubber materialen toegestaan op het perceel mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten;
- b. de activiteiten uitsluitend bestaan uit opslag en beperkte verwerking van materialen;
- c. de ondergeschikte detailhandel uitsluitend bestaat uit van ter plaatse verwerkte producten;
- d. er geen chemische processen plaatsvinden.

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

- a. detailhandel, met uitzondering de streekeigen producten en producten van het in lid 4.5.3 toegestane ondergeschikte bedrijf;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. opslag van goederen en materialen buiten het bouwvlak;
- e. het gebruik van gebouwen, behoudens de bedrijfswoning(en), voor permanente of tijdelijke bewoning en direct daarmee verband houdend gebruik van voorzieningen zoals gemeenschappelijke verblijfsruimte, sanitair, kook- en wasgelegenheid;
- f. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting sloop voormalige agrarische bebouwing

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' mag alleen worden voortgezet als de sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen binnen aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting sloop voormalige agrarische bebouwing' op hetzelfde perceel volledig is uitgevoerd uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan en en/of volledig in stand wordt gehouden.

4.5.6 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vormverandering bouwvlak' mogen bouwwerken uitsluitend in gebruik worden genomen als de landschappelijke inpassing, voortkomend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap, binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' volledig is uitgevoerd uiterlijk binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden. De landschappelijke inpassing moet volledig in stand worden gehouden.

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - vormverandering bouwvlak' is het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag van goederen en materialen uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing, voortkomend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap, binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2' volledig is uitgevoerd uiterlijk binnen 2 jaar na ingebruikname van de gronden. De landschappelijke inpassing moet volledig in stand worden gehouden.

4.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

4.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

4.6.2 Nevenactiviteiten binnen bebouwingsconcentraties

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 5 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- b. agrarisch-verwante bedrijven en agrarisch-technische bedrijven, waarbij de bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking zoals loon- en grondverzetbedrijven zich uitsluitend kunnen vestigen in de bebouwingsconcentraties aan grote doorgaande wegen;
- c. statische opslag tot een maximale oppervlakte van 1000 m², mits het geen handelsactiviteiten betreft;
- d. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping binnen het bouwvlak;
- e. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- f. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in de bedrijfswoning, waarbij de totale oppervlakte aan bed & breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- g. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen tot een maximale oppervlakte van 400 m²;

- h. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkooppunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
- i. zorgfuncties en/of maatschappelijke functies tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- j. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een combinatie met statische opslag of een minicamping. In het geval van statische opslag is een maximale oppervlakte voor nevenactiviteiten van in totaal 1.000 m² toegestaan waarvan minimaal 600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van statische opslag. Als het gaat om een minicamping is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. alleen nevenfuncties die conform het bestemmingsplan voortgezet kunnen worden als vervolgfunctie zijn toegestaan;
7. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

4.6.3 Verbrede landbouw

De volgende verbrede landbouwactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare, met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping binnen het bouwvlak;
- b. een bed & breakfast accommodatie in bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in de bedrijfswoning, waarbij de totale oppervlakte aan bed & breakfast accommodatie niet meer mag bedragen dan 100 m²;
- c. dagrecreatieve voorzieningen, zoals educatieve activiteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- d. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenactiviteiten/verbrede landbouw dan wel aan huis gebonden beroepen mag het totale daarvoor te gebruiken bruto vloeroppervlak niet meer bedragen dan 400 m² behalve wanneer sprake is van een minicamping. In dat geval is maximaal een oppervlak van 5000 m² voor nevenactiviteiten toegestaan waarvan minimaal 4.600 m² dient te worden ingezet ten behoeve van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing mag niet onevenredig worden aangetast;
2. door de wijziging mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

4.6.4 Plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 onder c voor het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning ligt binnen een agrarisch bouwvlak;
- b. De agrarische bedrijvigheid is en blijft als hoofdfunctie aanwezig. De aanwezigheid van een volwaardig bestaand bijbehorend bedrijf kan in ieder geval worden aangetoond middels een advies van de SAB;
- c. De bouwregels zoals die gelden voor de reguliere agrarische bedrijfswoning zijn van overeenkomstige toepassing
- d. De luchtkwaliteit ter plaatse van de woning dient aanvaardbaar te zijn.

4.6.5 Een andere vorm van agrarisch bedrijf

Het wijzigen van de aanduiding ten behoeve van een ander type agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden belemmerd;
- b. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- c. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- d. de verkeerstaantrekkende werking van de nieuwe bedrijfsvorm niet onevenredig toeneemt en bovendien past bij de ontsluitingssituatie ter plaatse;
- e. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.6.6 Een andere vorm van bedrijf

Het wijzigen van de functieaanduiding ten behoeve van een ander type bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het een bedrijf betreft welke is opgenomen in categorie 1 of 2 conform de in bijlage 5 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat daarmee gelijk te stellen is;
- b. het geen bedrijf betreft met de aanduiding 'opslag';
- c. omliggende (agrarische) bedrijven niet worden belemmerd;
- d. de milieubelasting niet hoger dan of gelijkgesteld is aan categorie 1 of 2 conform de in bijlage 5 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- g. bestaande natuur- en/of landschappelijke waarden mogen niet in onevenredige mate worden aangetast;
- h. de nieuwe bedrijfsvorm slechts een beperkte verkeer aantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

4.7.1 De omschakeling van Agrarisch – Paardenhouderij naar grondgebonden agrarisch bedrijf

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de noodzaak van de omschakeling dient middels een ondernemingsplan te worden aangetoond;
- c. er zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voordoen;
- d. alle bedrijfsbebouwing die niet noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering wordt gesloopt, behoudens voor zover deze cultuurhistorische waarden bezit;
- e. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn, waarbij rekening moet worden gehouden dat de landschappelijk inpassing aansluitend aan het bouwvlak dient te worden opgericht met een minimum van 15% van het totale bouwvlak;
- f. de landschappelijke inpassing dient opgenomen te worden binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 2';

- g. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- h. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.2 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in de bestemming Recreatie

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak in de bestemming Recreatie is toegestaan, voor de volgende recreatieve voorzieningen:

1. dagrecreatieve voorzieningen, zoals een speeltuin en verhuur van fietsen;
 2. horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theetuin en een ijs/snackverkoopspunt tot maximaal 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte);
 3. groepsaccommodatie tot een maximale oppervlakte van 400 m²;
- indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:
- a. de oppervlakte aan dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 400 m², waarbij cultuurhistorische bebouwing gehandhaafd dienen te blijven;
 - b. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik redelijkerwijs niet haalbaar is;
 - c. aangetoond dient te worden dat volledige sanering in redelijkheid niet kan worden verlangd;
 - d. het initiatief moet passen binnen de draagkracht van het gebied;
 - e. het initiatief dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
 - f. voldoende parkeer gelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
 - g. er geen beperking plaatsvindt van de omliggende agrarische bedrijven;
 - h. de functiewijziging slechts een beperkte verkeersaantrekkende werking heeft, welke bovendien bij de ontsluitingssituatie ter plaatse past;
 - i. buitenopslag niet is toegestaan;
 - j. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - k. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
 - l. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
 - m. de ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden in de Verordening ruimte 2014 omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in de groenblauwe mantel dan wel het gemengd landelijk gebied of soortgelijke randvoorwaarden in een opvolgende provinciale verordening;
 - n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

4.7.3 Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij in de bestemming Wonen

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij met een bouwvlak en bedrijfswoning in de bestemming Wonen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik niet meer rendabel is;
- b. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven;
- d. de wijziging dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- e. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. er dient een legale bedrijfswoning op het bouwvlak aanwezig te zijn;
- g. de oppervlakte van het bouwvlak dient te worden verkleind ten behoeve van de wijziging naar Wonen;
- h. de woning krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bebouwing';
- i. de overige gronden van deze bestemming worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende gebiedsgerichte bestemmingen;
- j. er geen sprake is van een duurzame locatie indien de gronden zijn gelegen binnen de op de verbeelding aangegeven 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- k. de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
- l. de ontwikkeling geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;

- m. alle overtollige bebouwing gesloopt moet worden;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen en groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. hondenuitlaatvoorzieningen;
- e. straatmeubilair;
- f. instandhouding en versterking van landschaps- en ecologische waarden;

met daaraan ondergeschikt;

- g. ontsluitingswegen en paden;
- h. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken geldt dat alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van palen en masten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afrastering

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a ten behoeve van een afrastering rond een trapveldje waar doelen zijn opgesteld met een hoogte van niet meer dan 5 m.

5.3.2 Speelvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c voor het oprichten van speeltoestellen met een hoogte van niet meer dan 5 m.

Artikel 6 Natuur

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarde en/of ecologische waarde;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging', een waterberging;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie', ontwikkeling ecologische zone;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 1', landschappelijke inpassing;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei extensief', natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei intensief', natuurlijke begrazing als onderdeel van het agrarisch bedrijf op aansluitende bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2', het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide archeologische verwachtingswaarde;
- f. paden en wegen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

6.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

6.3.1 Bouwwerken van geringe omvang

Het oprichten van bouwwerken van geringe omvang is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de maximale oppervlakte bedraagt 10 m²;
- b. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter, met uitzondering van vogelwachterhuisjes waarvan de maximale bouwhoogte 5 meter mag bedragen en vogelnesten (bijvoorbeeld ooievaarsnesten) waarvan de maximale bouwhoogte 7 meter mag bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 2 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

- a. De landschappelijk inrichting voortkomend uit het 'Compensatie- en mitigatieplan' dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - compensatie ecologie' te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.3.
- b. De compenserende waterberging dient ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.4.
- c. De landschappelijk inpassing voortkomend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap voor het woonperceel Zandstraat 37 dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschappelijke inpassing 1' te worden gerealiseerd zoals opgenomen in artikel 18.5;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei extensief', medegebruik als paardenwei periodiek is toegestaan, met als doel ecologisch beheer van gronden door natuurlijke begrazing;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur- paardenwei intensief', medegebruik als paardenwei jaarrond is toegestaan, met als doel ecologisch beheer van gronden door natuurlijke begrazing.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a en b;

- a. Archeologische verwachtingswaarde 1:
ingrepen die groter of gelijk zijn dan 100 m² en dieper dan 1 meter onder het huidig maaiveld.
- b. Archeologische verwachtingswaarde 2:
ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 7, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

6.5.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht in artikel 6.5.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- b. minder dan 100 m² bedragen en buiten het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. van ondergeschikte betekenis zijn;
- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen', uitsluitend groenvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – compensatie ecologie', tevens beplanting ten behoeve van natuurcompensatie;

met daaraan ondergeschikt:

- d. ontsluitingswegen en paden;
- e. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groen en groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. uitbouwen bij op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend als erfafscheidingen;
- c. De gronden ter plaatse van de 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Het realiseren van gebouwen en bouwwerken zonder vergunning is niet toegestaan.

7.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de diepte van een erker niet meer dan 1,5 m bedraagt;
- b. de erker over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.
- d. In afwijking van het bepaalde in lid a. mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' het ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezige bijgebouw worden behouden, met dien verstande dat:
 1. dit bijgebouw niet mag worden uitgebreid;
 2. bij vervanging van de bestaande bebouwing dient de maatvoering van de bestaande bebouwing behouden te blijven;
 3. in dit bijgebouw uitsluitend (statische) opslag mag plaatsvinden

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn c.q. voorgevel van op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen niet meer dan 1 m mag bedragen.

7.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Bij de inrichting van deze bestemming dient ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – compensatie ecologie', te worden voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 18.3.
- b. Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke

vorm van wonen - afschermend groen' binnen de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan als de realisatie van het afschermend groen conform het Beeldkwaliteitplan in bijlage 1 volledig is uitgevoerd, uiterlijk 2 jaar na de realisatie van de betreffende woningen en volledig in stand wordt gehouden.

7.4 Voorwaardelijke verplichting bodem

- a. Indien de gronden nabij boorpunten B09 en B18 ter plaatse van deellocatie B (zie bijlage 9 bij de toelichting) (Christinastraat 1) op een andere wijze in gebruik worden genomen dan in de huidige situatie dient een aanvullend bodemonderzoek plaats te vinden.
- b. indien uit bovengenoemd nader onderzoeken naar voren komt dat verontreiniging van de bodem aanwezig is dienen aanvullende maatregelen te worden getroffen en dienen deze voor uitvoering van het gewijzigd gebruik te worden uitgevoerd.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. waterberging;
- c. ecologische natuurwaarden;
- d. waterlopen en daarbij behorende oevervoorzieningen;
- e. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeersdoeleinden;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. infiltratievoorzieningen;
- h. beheer en onderhoud van waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mag niet worden gebouwd behoudens waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte van deze bouwwerken bedraagt 3,5 meter, met uitzondering van bruggen waarvoor een maximale hoogte van 9 meter is toegestaan;
- c. de maximale oppervlakte van een bouwwerk bedraagt 75 m², met uitzondering van bruggen waarvoor een maximale oppervlakte van 300 m² en een maximale breedte van 6 meter is toegestaan;
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

8.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

8.4.1 Openbare aanlegplaatsen en steigers

De bouw van openbare aanlegplaatsen en/of steigers ten behoeve van bestaande bebouwing en functies die grenzen aan het water is toegestaan indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. geen steigers mogen worden aangebracht in rietkragen en groene oeverzones met een breedte van meer dan 2 meter;
- b. met de aanleg van de steiger mag geen onevenredige (blijvende) schade worden aangebracht aan ter plekke aanwezige rietkragen of andere met oever- en moerasplanten begroeide oevers;
- c. er dient toestemming gevraagd te worden bij de waterbeheerder;
- d. in geval het geen openbare aanlegplaats betreft dient de eigenaar van de betreffende oeverzone en/of het water schriftelijk toestemming te verlenen;
- e. de lengte van de steiger mag niet meer bedragen dan 5 meter en de breedte niet breder zijn dan 1 meter. De steiger mag niet meer dan 0,75 meter boven het wateroppervlakte (streefpeil) uitsteken;
- f. per steiger mogen niet meer dan 2 afmeerpalen gerealiseerd worden met een onderlinge afstand van maximaal 4 meter;
- g. de steiger dient 'onderloops' te zijn, hetgeen betekent, dat het water onder de steiger en het plankier vrije doorloop moet hebben;
- h. de steiger wordt bij voorkeur aangelegd in combinatie met een natuurvriendelijke inrichting achter de steiger.

8.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. kamperen;
- b. opslag van goederen en materialen;
- c. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

8.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

8.6.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen voor:

een werk en/of werkzaamheden zoals weergegeven in sub a en b;

- a. Archeologische verwachtingswaarde 1
ingrepen die groter of gelijk zijn dan 100 m² en dieper dan 1 meter onder het huidig maaiveld.
- b. Archeologische verwachtingswaarde 2
ingrepen die groter of gelijk zijn dan 1 hectare en dieper dan 0,5 meter onder het huidig maaiveld.

indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. ingeval er twee of meer aanduidingen op de desbetreffende gronden zijn gelegen, het zwaarste regime geldt;
2. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 7, getoetst;
3. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
4. indien het een werk en/of werkzaamheden binnen de aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde 2' betreft, waarbij de ingrepen groter zijn dan ter plaatse is toegestaan, dient door middel van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat deze archeologische waarden niet worden aangetast.

8.6.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht in artikel 8.6.1 is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. binnen het bouwvlak worden uitgevoerd;
- b. minder dan 100 m² bedragen en buiten het bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. van ondergeschikte betekenis zijn;
- d. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- e. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- f. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, inclusief tuinen en erven;
- b. bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers in de woning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen en paden;
- d. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen
- g. voorziening van algemeen nut.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 9.1 onder a;
 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a bedoelde doeleinden;
 3. carports, veranda's en overkappingen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. buiten het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a bedoelde doeleinden;
 2. carports, veranda's en overkappingen;
 3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- c. het bepaalde onder a en b is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - water';
- d. aanvullend dienen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -water' niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Het realiseren van gebouwen en bouwwerken zonder vergunning is niet toegestaan.
- e. het aantal woningen/wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- f. Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtnaam van het bepaalde dat in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels) is opgenomen;

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen uitsluitend in de vorm van woningen/wooneenheden gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen het bouwvlak mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in de aangeduide bebouwingstypen:
 1. 'aaneengebouwd';
 2. 'twee-aaneen';
 3. 'vrijstaand';worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is weergegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- d. voor de dakhelling gelden de volgende bepalingen: vanaf de maximaal toegestane goothoogte dienen de gebouwen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;

2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60°-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ondergeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 2. twee-aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
- f. de afstand tot de achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- g. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

9.2.4 Ondergronds bouwen voor gebouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden en er een maximale bouwdiepte van 4 meter onder peil geldt.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport, veranda of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport, veranda en overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,25 m;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. een zwembad mag niet voor de voorgevel zijn gelegen en dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 9.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

9.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 9.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 18.3, 18.4 en 18.5.

9.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

9.4.2 Voorwaardelijke verplichting afschermend groen

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afschermend groen' is alleen toegestaan als de realisatie van afschermend groen binnen de bestemming 'Tuin' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' conform het Beeldkwaliteitplan in bijlage 1 volledig is uitgevoerd uiterlijk 2 jaar na de realisatie van de betreffende woningen is uitgevoerd en volledig in stand wordt gehouden.

9.4.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dienen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd te worden, met inachtnaam van het bepaalde in lid 18.1;
- b. Bij als vrijstaande, twee-aaneengebouwde, hoekwoning aangeduide woningen dient per woning ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

9.4.4 Voorwaardelijke verplichting warmtepompen

Het gebruiken en/of laten gebruiken van warmtepompen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - warmtepomp' is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Een installatie voor warmte- of koudeopwekking dient binnen het bouwvlak opgesteld te worden;
- b. De bronsterkte (LWA) van een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, mag niet meer bedragen dan:
 - 59 dB(A) voor grondgebonden woningen;
 - 64 dB(A) voor appartementen.

Artikel 10 Wonen - 1 (Christinastraat)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1 (Christinastraat)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, inclusief tuinen en erven;
- b. bed & breakfast tot een maximum van 2 tweepersoonskamers in de woning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. ontsluitingswegen en paden;
- d. (open) water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groen en groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken:

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bouwvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 10.1 onder a en b;
 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in 10.1 onder a en b bedoelde doeleinden;
 3. carports, veranda's en overkappingen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het aantal woningen mag niet meer dan 1 bedragen per bouwvlak, tenzij ter plaatse met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een ander aantal is weergegeven;
- c. het aantal woningen mag niet worden uitgebreid.

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd';
mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 1. aaneen gebouwde woningen mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 2. Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden.
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.

10.2.4 Erkers

Voor het bouwen van uitbouwen in de vorm van erkers bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- e. de diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- f. de erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- g. de bouwhoogte van de erker moet ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag + 0,25 m van het hoofdgebouw.

10.2.5 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen mag uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel onder bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden.

10.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn c.q. voorgevel niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport, veranda of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. een zwembad dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub 10.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

10.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 10.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen - 1 (Christinastraat)' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;

3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. buitenopslag is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- f. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

Artikel 11 Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'relatie', is één gekoppeld bouwvlak toegestaan;
- d. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- e. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 11.3.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van het gekoppelde bouwvlak zijn op het gedeelte van het bouwvlak waar de woning niet is gesitueerd de legaal aanwezige bijgebouwen toegestaan.

11.2.1 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering van de woning te worden opgericht bij herbouw tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.
- d. de inhoud en maatvoering van een karakteristieke boerderij dienen te worden behouden;
- e. de woning dient ten opzichte van de weg zodanig te worden gepositioneerd dat deze in lijn staat met de woningen van aanliggende percelen;
- f. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- g. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;
- h. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- i. de minimale afstand tot de waterlopen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- j. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;
- k. de afstand van de woning tot de weg is gelijk aan de afstand welke aanwezig is op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- l. woningen en/of vrijstaande bijgebouwen mogen niet vóór de gevellijn gebouwd worden. Indien er geen hoofdgebouw aanwezig is, dienen de woningen in de lijn van de omliggende woningen te worden gesitueerd;

11.2.2 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen bij de woning mag per woning maximaal 100 m² bedragen, tenzij met een aanduiding is aangegeven wat het maximale bebouwde oppervlakte mag bedragen. De maximale oppervlakte aan bebouwing mag dan niet meer bedragen dan is aangegeven, dit is exclusief de oppervlakte van de woning;
- b. de oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 200 m² bedragen als er sprake is geweest van samenvoeging van twee woningen tot één woning;
- c. afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen;
- d. de afstand van een bijgebouw tot de woning bedraagt niet meer dan 30 meter. Deze maatvoering dient ook in acht te worden genomen bij de herbouw van een bijgebouw;
- e. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,25 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. de bouwhoogte (ashoogte) van windturbines en -molens mag niet meer dan 12 meter bedragen;
- e. bij een karakteristieke boerderij mag een hooiberg worden opgericht mits landschappelijk ingepast. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m². Per woning mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- f. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- h. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m².

11.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

11.3.1 De herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning

Herbouw van de woning buiten de fundering van de bestaande woning is toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit vanuit het verkeersbelang/verkeersveiligheid dan wel vanuit een beter woonmilieu wenselijk is;
- b. de afstand tot de weg mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- e. vervangende nieuwbouw van de woning of bijgebouwen dient gepaard te gaan met sloop van overtollige bebouwing. Voor elke 500 m² die wordt gesloopt mag de woning met 50 m³ worden vergroot tot een maximum van 850 m³;
- f. in het geval dat de te vervangen woning een cultuurhistorisch waardevol object betreft, is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. bij het samenvoegen van de vierkante meters krijgen verschillende te slopen bouwwerken mag het nieuwe bijgebouw geen bedrijfsmatige uitstraling krijgen.

11.3.2 De vergroting van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen in geval van afbraak

De woning en/of bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen worden vergroot, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan groter is dan 100 m² geldt het volgende:
 1. bij afbraak van voornoemd(e) bijgebouw(en), mag het onder a. genoemde oppervlak worden verhoogd onder de volgende voorwaarden:
 - de verhoging bedraagt 50% van het oppervlak van het te slopen surplus aan gebouw(en);
 - het maximaal toegestaan totale oppervlakte aan bijgebouwen, bedraagt, na bedoelde afbraak, echter 200 m²;
 - de woning mag worden vergroot, gerelateerd aan de oppervlakte bijgebouwen die worden gesloopt;
 2. voor elke 500 m² die wordt gesloopt, mag de woning met 50 m³ worden vergroot;
 3. de inhoud van de woning mag – in totaliteit – niet meer dan 850 m³ bedragen;
 4. bij sloop mag de woning indien deze aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' worden vergroot naar 600 m³ en daar bovenop de hierboven beschreven sloopregeling;
 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

11.3.3 Het vergroten van de woning

De inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het een inpandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft.

11.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

11.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft,
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van parapluhooibergen ten behoeve van een verblijfsruimte;
- i. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

11.6 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

11.6.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

- a. Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- b. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- c. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- d. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- e. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 5 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- f. horeca is niet toegestaan;
- g. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- h. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- i. buitenopslag is niet toegestaan;
- j. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- k. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- l. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn.

11.6.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

11.6.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie voor maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen is toegestaan. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing, niet zijnde een parapluhooiberg, plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

11.6.4 Verblifsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare met dien verstande dat:
 - 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 - 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 - 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 - 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 - 5. verblijfsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 - 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 - 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 - 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping.

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- 1. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
- 2. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
- 3. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, dan wel op het deel van de minicamping welke op de aangrenzende agrarische bestemming is opgericht, zoals bedoeld in artikel 18.1;
- 4. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;

5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
6. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

11.7 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

11.7.1 Woningsplitsing

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- b. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. de overtollige gebouwen dienen eerst te worden afgebroken tot een oppervlakte welke per woning maximaal is toegestaan, te weten 100 m² alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- f. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. ten aanzien van de sloop van het op het moment van de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezige surplus aan vrijstaande (bij)gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 1. het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen van 100 m² worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet als woning wordt gebruikt, wordt gesloopt. De verhoging bedraagt 50 procent van het te slopen surplus aan bebouwing. Het maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen mag na afbraak niet meer bedragen dan 200 m²;
 2. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe bijgebouwen;
 3. cultuurhistorisch waardevolle objecten mogen niet worden gesloopt;
- h. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- i. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
- j. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;
- k. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- l. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- m. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

11.7.2 Het wijzigen van de bestemming Wonen in Agrarisch (- met waarden) ten behoeve van vormverandering

Het wijzigen van de bestemming Wonen - 2 (bestaande woningen Zandstraat) ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak in de bestemming Agrarisch (- met waarden) is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het bestaande bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de bestaande woning wordt gesloopt;
- c. de verandering noodzakelijk is vanuit verkeerskundig, danwel akoestisch danwel stedenbouwkundig oogpunt;
- d. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden gelijk danwel verbeterd worden;
- e. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- f. deze bevoegdheid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6.3 wordt uitgevoerd.

Artikel 12 Wonen - 3 (Zandstraat 37)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. een bed&breakfast accommodatie voor maximaal 10 personen verdeeld over maximaal 5 kamers binnen het hoofdgebouw. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in bijgebouwen die door het bevoegd gezag middels een afwijking kan worden verleend;
- c. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in het hoofdgebouw, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van de beroepsmatige activiteiten, maximaal 100 m² van het vloeroppervlak per woning bedraagt en uitgevoerd wordt door de bewoner;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie', een bebouwingsconcentratie;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', een bouwvlak waarbinnen bebouwing onder voorwaarden is toegestaan. Buiten het bouwvlak is bebouwing niet toegestaan behoudens de afwijkingsmogelijkheden in artikel 12.3.

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht.

12.2.1 Woning binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. één woning is toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de woning dient op minimaal 50% ter plaatse van de bestaande fundering van de woning te worden opgericht bij herbouw tenzij er sprake is van nieuwbouw van een woning;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 600 m³ exclusief onderkeldering (of inclusief onderkeldering indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie wordt gebruikt) inclusief aan- en uitbouwen indien deze ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt of in ieder geval niet meer dan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan en het geen woning betreft welke in het verleden gesplitst is geweest.
- d. de inhoud en maatvoering van een karakteristieke boerderij dienen te worden behouden;
- e. de maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter en de maximale hoogte bedraagt 10 meter;
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten minste 25° en ten hoogste 60°, met dien verstande dat deze dakhelling niet geldt bij een gebogen kap;
- g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- h. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan de voorgeschreven afstand, dan dient deze bestaande afstand als minimale afstand te worden aangehouden;

12.2.2 Bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen inclusief aan- en uitbouwen die niet ten behoeve van de verblijfsfunctie worden gebruikt gelden de volgende bepalingen:

- a. vrijstaande bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- b. de maximale oppervlakte aan bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' mag dan niet meer bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)';
- c. de maximale goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter en de maximale hoogte 6 meter;
- d. bestaand aangebouwd bijgebouw, onderdeel uitmakend van de langgevelboerderij, mag worden behouden.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bestemmingsvlak

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de gevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. bij de woning mag één carport of overkapping worden gebouwd met dien verstande dat:
 1. de gevellijn niet mag worden overschreden;
 2. de carport of overkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. afstand tot de perceelsgrens dient minimaal 1 meter te bedragen met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen welke op de perceelsgrens gebouwd mogen worden;
- d. bij een karakteristieke boerderij mag een hooiberg worden opgericht mits landschappelijk ingepast. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer dan 8 meter bedragen en de oppervlakte niet meer dan 25 m². Per woning mag maximaal één hooiberg worden gerealiseerd;
- e. de bouwhoogte van een stapmolen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de doorsnede/diameter mag niet meer dan 21 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van een zonnepaneleninstallatie mag maximaal 100 m² bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 2 meter zijn en er dient te worden aangetoond dat de verwachte opbrengst op bestaande gebouwen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt. Per woning mag maximaal één zonnepaneleninstallatie worden gerealiseerd;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- h. de oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 m²;

12.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

12.3.1 De herbouw woning buiten de fundering van de bestaande woning

Herbouw van de woning buiten de fundering van de bestaande woning is toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. dit vanuit het verkeersbelang/verkeersveiligheid dan wel vanuit een beter woonmilieu wenselijk is;
- b. de afstand tot de weg mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is in verband met het verkeersbelang dan wel het woonmilieu;
- c. er dienen zich geen overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige of milieuhygiënische aard voor te doen;
- d. er sprake is van een sterke verbetering van de beeldkwaliteit in de directe omgeving;
- e. vervangende nieuwbouw van de woning of bijgebouwen dient gepaard te gaan met sloop van overtollige bebouwing. Voor elke 500 m² die wordt gesloopt mag de woning met 50 m³ worden vergroot tot een maximum van 850 m³;
- f. in het geval dat de te vervangen woning een cultuurhistorisch waardevol object betreft, is een advies van de gemeentelijke monumentencommissie noodzakelijk;
- g. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
- h. bij het samenvoegen van de vierkante meters van verschillende te slopen bouwwerken mag het nieuwe bijgebouw geen bedrijfsmatige uitstraling krijgen.

12.3.2 De vergroting van de woning en bijgebouwen, aan- en uitbouwen in geval van afbraak

De woning en/of bijgebouwen, aan- en uitbouwen mogen worden vergroot, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. indien het gezamenlijk oppervlak van de bijgebouwen op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan groter is dan 100 m² geldt het volgende:
 1. bij afbraak van voornoemd(e) bijgebouw(en), mag het onder a. genoemde oppervlak worden verhoogd onder de volgende voorwaarden:
 - de verhoging bedraagt 50% van het oppervlak van het te slopen surplus aan gebouw(en);
 - het maximaal toegestaan totale oppervlakte aan bijgebouwen, bedraagt, na bedoelde afbraak, echter 200 m²;
 - de woning mag worden vergroot, gerelateerd aan de oppervlakte bijgebouwen die worden gesloopt;
 2. voor elke 500 m² die wordt gesloopt, mag de woning met 50 m³ worden vergroot;
 3. de inhoud van de woning mag – in totaliteit – niet meer dan 850 m³ bedragen;
 4. bij sloop mag de woning, indien deze aangeduid is als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing' worden vergroot naar 600 m³ en daar bovenop de hierboven beschreven sloopregeling;
 5. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

12.3.3 Het vergroten van de woning

De inhoud van de bestaande woning mag worden vergroot, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarde:

- a. het een inpandige verbouwing van een karakteristieke boerderij betreft.

12.3.4 Woningsplitsing

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het cultuurhistorisch waardevolle dan wel beeldbepalende bebouwing betreft;
- b. indien het beeldbepalende bebouwing betreft, dient er een fysieke tegenprestatie te worden geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een halve ruimte voor ruimtekavel;
- c. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden;
- d. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- e. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- f. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. overtollige gebouwen, buiten de 400 m² toegestane oppervlakte bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouw', dienen eerst te worden afgebroken alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- h. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- i. de inhoud van de karakteristieke/beeldbepalende boerderij mag niet worden vergroot;
- j. de inhoud van de karakteristieke/beeldbepalende boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
- k. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;
- l. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- m. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- n. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

12.4 Nadere eisen

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

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft,
- g. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- h. het gebruik van parapluhoibergen ten behoeve van een verblijfsruimte;
- i. (proef)boringen naar gas, waaronder schaliegas.

12.5.2 Voorwaardelijke verplichting sloop voormalige agrarische bebouwing

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 3 (Zandstraat 37)' mag alleen worden voortgezet als de sloop van de overtollige bedrijfsgebouwen binnen aanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting sloop voormalige agrarische bebouwing' op hetzelfde perceel volledig is uitgevoerd uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan en volledig in stand wordt gehouden.

12.5.3 Voorwaardelijke verplichting natuurwaarden Zandstraat 37

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen binnen de bestemming Wonen - 3 (Zandstraat 37) dient middels aanvullend nader onderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van de huismus; vleermuis en steenmarter;
- b. indien uit bovengenoemde aanvullende onderzoeken naar voren komt dat aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen of ontheffingen moeten worden verleend dienen deze getroffen te worden voordat de sloop van de bebouwing plaatsvindt en in stand worden gehouden.

12.5.4 Voorwaardelijke verplichting kwaliteitsverbetering landschap

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 3 (Zandstraat 37)' mag alleen worden voortgezet als de in bijlage 2 bij de regels opgenomen investering in het landschap, voortkomend uit de benodigde kwaliteitsverbetering landschap, conform het landschappelijke inrichtingsplan in bijlage 3 binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 1' volledig is uitgevoerd uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van onderhavig bestemmingsplan en volledig in stand wordt gehouden.

12.5.5 Voorwaardelijke verplichting bodem

- a. bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de bestemming 'Wonen - 3 (Zandstraat 37)' dient middels een (verkennd) asbest in bodemonderzoek te worden aangetoond dat ter plaatse van deellocatie C (zie bijlage 9 bij de toelichting) geen asbest in de bodem aanwezig is.
- b. indien uit bovengenoemde aanvullende onderzoeken naar voren komt dat wel asbest in de bodem aanwezig is en aanvullende maatregelen dienen te worden getroffen dienen deze voor de bouw worden uitgevoerd.

12.6 Voorwaardelijke verplichting geluid

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken binnen de bestemming 'Wonen - 3 (Zandstraat 37)' mag alleen worden voortgezet onder volgende voorwaarden:

- a. middels een akoestisch onderzoek naar de geluidsuitstraling van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' dient te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning;
- b. indien uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de burgerwoning dienen passende maatregelen te worden getroffen in de vorm van een dichte schutting tussen de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd van minimaal 2 meter hoog en 10 kg/m².

12.7 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen voor:

12.7.1 Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen

Een aan huis gebonden beroep in bijgebouwen of een aan huis gebonden bedrijf in hoofd- of bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 100 m² van de woning, de gronden en/of bijgebouwen gezamenlijk;
- b. alleen detailhandel die rechtstreeks verband houdt met het ter plaatse uitgeoefende beroep of bedrijf is toegestaan;
- c. de activiteit dient te worden uitgeoefend door de bewoner;
- d. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten;
- e. horeca is niet toegestaan;
- f. het beroep of bedrijf mag geen onevenredig verkeersaantrekkende werking hebben;
- g. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- h. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- j. laden en lossen mag uitsluitend op eigen terrein plaatsvinden;
- k. de activiteit dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;

12.7.2 Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

Dagrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie bij de woning zijn toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het uitsluitend een theetuin met een maximum oppervlakte van 100 m² (gezamenlijke oppervlakte van binnen- en buitenruimte) of een atelier betreft;
- b. deze binnen de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- c. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden mag plaatsvinden;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

12.7.3 Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen

Een bed&breakfast accommodatie in bijgebouwen is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie voor maximaal 5 kamers en voor maximaal 10 personen is toegestaan. Dit is inclusief de aanwezige accommodatie in het hoofdgebouw;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- c. deze binnen de bestaande bebouwing, niet zijnde een parapluhooiberg, plaatsvindt;
- d. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 18.1;
- e. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

12.7.4 Verblifsrecreatieve voorzieningen als nevenfunctie

De volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:

- a. verblifsrecreatie (minicamping, camperplaatsen en/of trekkershutten) met een maximale oppervlakte van 1 hectare met dien verstande dat:
 1. de al bestaande (mini)campings niet van deze nevenactiviteit gebruik mogen maken;
 2. er maximaal 5 trekkershutten opgericht mogen worden;
 3. er maximaal 10 camperplaatsen opgericht mogen worden;
 4. een standplaats op een minicamping heeft een minimale oppervlakte van 230 m² en een camperplaats heeft een minimale oppervlakte van 100 m²;
 5. verblifsrecreatie uitsluitend plaatsvindt in de periode van 1 maart tot en met 1 november en van 16 december tot en met 16 januari;
 6. de afstand van het terrein tot de woningen van omwonenden dient minimaal 50 meter te bedragen;
 7. de minicamping deels op de aangrenzende agrarische bestemming mag worden opgericht;
 8. er landschappelijke inpassing plaatsvindt van minimaal 30% van de oppervlakte van de minicamping;

indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

7. de woning als hoofdfunctie aanwezig is en blijft;
8. door de wijziging geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvindt;
9. voldoende parkeergelegenheid binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd, dan wel op het deel van de minicamping welke op de aangrenzende agrarische bestemming is opgericht, zoals bedoeld in artikel 18.1;
10. de aanwezige landschappelijke en ecologische kwaliteiten mogen niet worden aangetast;
11. op basis van een erfbeplantingsplan dient de landschappelijke inpassing verzekerd te zijn;
12. de werkzaamheden dienen door de bewoner te worden uitgeoefend.

12.8 Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen voor:

12.8.1 Woningplitsing

Het splitsen van de woning in twee wooneenheden is toegestaan, indien onder andere voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft;
- b. kenmerkende architectonische eigenschappen dienen te worden behouden;
- c. de wijziging mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- d. splitsing is alleen toegestaan als deze past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- e. overtollige gebouwen, buiten de 400 m² toegestane oppervlakte bijgebouwen binnen de aanduiding 'bijgebouw', dienen eerst te worden afgebroken alvorens tot splitsing mag worden overgegaan;
- f. door de komst van de nieuwe woningen er geen milieuhygiënische belemmeringen optreden;
- g. de inhoud van de karakteristieke boerderij mag niet worden vergroot;
- h. de inhoud van de karakteristieke boerderij moet vóór de splitsing ten minste 900 m³ bedragen;
- i. de inhoud van de woningen bedraagt na splitsing ten minste 400 m³ per woning;
- j. de inhoud van de gesplitste woningen mag niet worden vergroot;
- k. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- l. de ontwikkeling dient hydrologisch neutraal te zijn.

Artikel 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer- hoofdontsluiting', de hoofdontsluiting van het woongebied.

met daarbij behorende:

- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. ontsluitingswegen en -paden;
- g. fiets- en voetpaden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. plantsoenen en groenstroken;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. (ondergrondse) afvalcontainers;
- m. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. kunstobjecten;
- p. voorzieningen van algemeen nut;
- q. straatmeubilair.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Voor de toelaatbaarheid van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het bestemmingsvlak mag worden gebouwd:
 1. gebouwen ten behoeve van het bepaalde in 13.1 onder a;
 2. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de onder a bedoelde doeleinden;
 3. carports, veranda's en overkappingen;
 4. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het aantal woningen/wooneenheden mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. Op of in de in 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, passend binnen de uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de regels).

13.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen uitsluitend in de vorm van woningen/wooneenheden gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen de bestemming mogen de hoofdgebouwen uitsluitend in de bebouwingstypen:
 1. 'gestapeld',
 2. 'aaneengebouwd',
 3. 'rug-aan-rug',
 4. 'twee-aan-een',
 5. 'vrijstaand',
 6. 'patio'worden gebouwd;
- b. er zijn binnen de bestemming maximaal 2 gestapelde gebouwen toegestaan;
- c. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van een gebouw in het woningtype 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' mag niet meer bedragen dan 7 m respectievelijk 11 m;
- d. de bouwhoogte van een gebouw in het woningtype 'gestapeld', mag niet meer bedragen dan 11 m;
- e. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van een gebouw in het woningtype 'rug-aan-rug', mag niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 10 m;

- f. de goothoogte respectievelijk bouwhoogte van een gebouw in het woningtype 'patio', mag niet meer bedragen dan 4,5 m respectievelijk 7 m, met dien verstande dat maximaal 50% van de oppervlakte van de begane grond met een 2e bouwlaag mag worden uitgevoerd;
- g. indien de gebouwen worden afgedekt met hellende dakvlakken, mag de dakhelling niet meer mag bedragen dan 60°, met dien verstande dat:
 - 1. tussen de aldus bepaalde (denkbeeldige) maximale contouren van het dak ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60° en rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels, zijn toegestaan;
 - 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60°-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bij dakvlakken, met uitzondering van dakvlakken die van de weg af zijn gekeerd, wordt een overschrijding daarbij in ieder geval als 'niet ondergeschikt' aangemerkt, wanneer de uitstekende bouwdelen meer dan de helft van de breedte van het dakvlak beslaan;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. 'vrijstaande woningen' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 - 2. 'twee-aaneen gebouwde woningen' mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen;
 - 3. 'gestapelde woningen' mag aan beide zijden niet minder dan 2 meter bedragen;
- i. de diepte van hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. 'vrijstaande woningen' en 'patiowoningen' mag niet meer dan 15 m bedragen
 - 2. 'twee-aaneen gebouwde woningen' mag niet meer dan 12 m bedragen;
 - 3. 'aaneengebouwde woningen' mag niet meer dan 11 m bedragen .
 - 4. 'rug-aan-rug-woningen' mag niet meer dan 10 m bedragen.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken, uitgezonderd bij 'rug-aan-rug-woningen' en 'gestapelde woningen', dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag:
 - 1. op bouwpercelen tot 300 m² niet meer bedragen dan 65 m²;
 - 2. op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m² niet meer bedragen dan 65 m², vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m², met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 250 m² mag bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken voor 'rug-aan-rug-woningen' en 'gestapelde woningen' de volgende bepalingen:
 - 1. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen als gezamenlijk bouwwerk voor meerdere woningen te worden gerealiseerd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor meerdere woningen mag niet meer bedragen dan 7,5 m² per woning, met een maximum oppervlak van 75 m²;
 - 3. de oppervlakte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 10 m² per woning;
- d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen;

13.2.4 Ondergronds bouwen voor gebouwen

Voor het ondergronds bouwen voor gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. ondergronds bouwen van gebouwen mag uitsluitend onder het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken met dien verstande dat minimaal 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd dient te worden en er een maximale bouwdiepte van 4 meter onder peil geldt;

13.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. bij een woonhuis mag één carport, veranda of overkapping worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de voorgevellijn niet mag worden overschreden;

2. de carport of verkapping uitsluitend mag worden gebouwd met een plat dak;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,25 m;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- c. een zwembad mag niet voor de voorgevel zijn gelegen en dient 1 m uit de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd;
 - d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 meter bedragen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Mogelijkheden tot afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in sub 13.2.3 onder a voor het oprichten van bijgebouwen en/of bijbehorende bouwwerken op een afstand van minder dan 3 meter van de voorgevel van het hoofdgebouw, mits:

- a. het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken past wat betreft situering en afmetingen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
- b. door de bouw van het bijgebouw en/of bijbehorende bouwwerken vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.

13.3.2 Voorwaarden voor afwijking

De in lid 13.3.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden verleend, indien het onderstaande in acht wordt genomen:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. de ruimtelijke situatie is planologisch en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in de artikelen 18.3, 18.4 en 18.5.

13.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 750 tot 1.500 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen vanaf 1.500 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel en horeca is niet toegestaan;
- d. zeer kwetsbare functies/objecten zijn niet toegestaan;
- e. buitenopslag is niet toegestaan;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- g. de activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de omgeving.

13.4.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen deze bestemming is alleen toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Er dient een stedenbouwkundig plan te worden overlegd met voldoende parkeerplaatsen, met inachtnaam van het bepaalde in lid 18.1;
- b. Bij vrijstaande en twee-aaneengebouwde dient per woning ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen van kleinere bewoningskernen en de ondergrond van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en kastelen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 30 m² en dieper dan 0,3 meter;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument.

14.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 28.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veilig gesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

14.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

14.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden van het bevoegd gezag de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten ingeval het gaat om ingrepen buiten het bouwvlak en/of ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument en/of ingrepen die gelijk of groter zijn dan 30 m² en dieper dan 0,3 meter:

- d. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- e. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- f. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- g. verharderen oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- h. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

14.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 14.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;

- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

14.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 14.4.2 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gerichte normale onderhoud en beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden, in concreto terreinen met een hoge verwachting voor de periode Neolithicum tot Middeleeuwen en/of terreinen met een middelhoge verwachting.

15.2 Bouwregels

15.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en niet dieper dan ter plaatse van de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m² en dieper dan 0,5 meter ;
- c. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist;
- d. bouwen binnen het bouwvlak, tenzij er sprake is van onherroepelijke archeologische resten of dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object of monument, uitgezonderd bouwen binnen de bouwvlakken van de bestemming 'Wonen'.

15.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een afwijking verlenen van het bepaalde in 15.2 en toestaan dat in de andere bestemmingen gebouwen worden gebouwd mits wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning blijkt archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het terrein naar het oordeel van de burgemeester en wethouders in voldoende mate wordt veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de afwijking regels te verbinden, gericht op:
 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het begeleiden van de bodemverstorende ingrepen door een archeologisch deskundige.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

15.4.1 Verbod

Ingeval het gaat om ingrepen:

- buiten het bouwvlak die groter zijn dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter;
- ingrepen binnen het bouwvlak daar waar sprake is van onherroepelijke archeologische resten of;
- als het gaat om een cultuurhistorisch waardevol object of monument;

dan is het verboden op of in de gronden zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag het volgende werk en/of werkzaamheden te verrichten:

- a. afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren, indrijven;
- b. draineren, onderbemalen, stuwen, graven sloten;
- c. planten, omzetten grasland/bouwland naar boomteelt en/of sierteelt;
- d. verharden oppervlakte van meer dan 100 m², leidingen leggen;
- e. aanleg tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden verlenen indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. bij de beoordeling van de een werk en werkzaamheden worden de mogelijke gevolgen, zoals weergegeven in bijlage 1 bij de regels, getoetst;
- b. burgemeester en wethouders kunnen voor de beoordeling een daartoe bevoegd deskundige aanwijzen;
- c. door middel van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden aangetast.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.4.1 is niet van toepassing op een werk of werkzaamheden:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel die betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds bestonden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd zijn en niet reeds in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan en mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

17.1 Aantal woningen

Het aantal te bouwen woningen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' gezamenlijk mag niet meer bedragen dan 116.

17.2 Bestaande maten en afstanden

17.2.1 Maximale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet verleende omgevingsvergunning dan wel verleende omgevingsvergunning, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden onverminderd het bepaalde in artikel 19.

17.2.2 Minimale maatvoering

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

17.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 17.2.1 en 17.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

18.1 Parkeren - Gebruik

18.1.1 Algemeen

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

- b. Bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van de d.d. 28 oktober 2020 door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Beleidsregels parkeernormen Sint-Michielsgestel' (zie bijlage 8), inclusief de 'Parkeernormen Sint-Michielsgestel', bepaald c.q. getoetst of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Indien gedurende de planperiode nieuwe parkeernormen worden vastgesteld door de gemeente, treden deze ter toetsing in de plaats van de genoemde vastgestelde beleidsregels.
- c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in onder a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

18.1.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 18.1.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien.
- b. het bepaalde in artikel 18.1.1 voor zover het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

18.2 Water

Bij de inrichting van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – water', dient de bestaande watergang te worden behouden en volledig in stand worden gehouden.

18.3 Voorwaardelijke verplichting compensatie ecologie

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Wonen', 'Woongebied' is alleen toegestaan indien de in bijlage 4 'Compensatie- en mitigatieplan' opgenomen verplichte maatregelen voor compensatie c.q. mitigatie van de leefgebieden van de das en steenuil ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - compensatie ecologie' zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden.

18.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden van de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' en 'Agrarisch - Paardenhouderij' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de toename van de afvoer van afstromend regenwater wordt gecompenseerd conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding;
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen een jaar na start bouwrijp maken van het gebied te zijn gerealiseerd en in stand gehouden.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mogen ter voorkoming van verontreiniging van de bodem geen dierlijke meststoffen, herwonnen fosfaten, compost, overige organische meststoffen en stikstofkunstmest op of in de bodem te worden gebracht.

18.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing woonlocatie Laarzicht

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied', is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat binnen de aanduiding 'overige zone - landschappelijke inpassing 1' de landschappelijk inpassing conform het Beeldkwaliteitplan in bijlage 1 volledig is uitgevoerd uiterlijk 2 jaar na de realisatie van de betreffende woningen is uitgevoerd en volledig in stand wordt gehouden.

18.6 Voorwaardelijke verplichting spuitzone gewasbeschermingsmiddelen

- a. Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden door gevoelige functies ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - spuitzone', binnen de bestemmingen 'Tuin', 'Wonen' en 'Woongebied', is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat is aangetoond dat binnen een afstand van 50 meter van de gronden die in gebruik worden genomen door gevoelige functies zonder omgevingsvergunning geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
- b. In afwijking van het bepaalde in lid a geldt deze voorwaardelijke verplichting niet voor bestaande gevoelige functies

18.7 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan.

18.7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gronden te gebruiken of laten gebruiken als:
 1. opslagplaats voor vaten, kisten, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, grind, brandstoffen, bagger, en grondspecie en dergelijke;
 2. uitstallings-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en verblijfsmiddelen;
 3. een seksinrichting, prostitutie en dergelijke;
- b. gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. seksinrichtingen, prostitutie en dergelijke;
 2. (inrichtingen ten behoeve van) het verstrekken van verdovende middelen, vallende onder de Opiumwet;
 3. pick up points;
- c. bijgebouwen te gebruiken of laten gebruiken voor:
 1. zelfstandige bewoning.

18.7.2 Geen strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:

- a. het opslaan van (bouw)materialen, afval, puin, grind, bagger en grondspecie en dergelijke in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming, mits dit gebeurt op de bij de bestemming behorende grond;

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 40 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 50 m;
 3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;

2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

19.2 Het plaatsen van antennemasten

Het plaatsen van antenne-installaties is toegestaan indien voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van de mast mag niet meer bedragen dan 40 m;
- b. er moet sprake zijn van site-sharing, waardoor zo min mogelijk masten nodig zijn;
- c. indien site-sharing niet mogelijk is, dient de noodzaak van een solitaire plaatsing te worden aangetoond;
- d. de mast dient bij voorkeur geplaatst te worden op bestaande hoge gebouwen, niet zijnde woongebouwen;
- e. de masten dienen bij voorkeur geplaatst te worden op gronden die in eigendom zijn van de gemeente;
- f. de bestaande natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, aardkundige en/of abiotische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Woonlocatie Laarzicht, Middelrode'.

Bijlagen regels

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Berekening Kwaliteitsverbetering landschap Zandstraat 37
Bijlage 3	Landschappelijk inrichtingsplan zone ten noorden woningbouwlocatie
Bijlage 4	Compensatie- en mitigatieplan
Bijlage 5	Lijst van bedrijfsactiviteiten buitengebied
Bijlage 6	Lijst van bedrijfsactiviteiten bebouwde kom
Bijlage 7	Aanlegvergunningenstelsel
Bijlage 8	Beleidsregels parkeernormen

