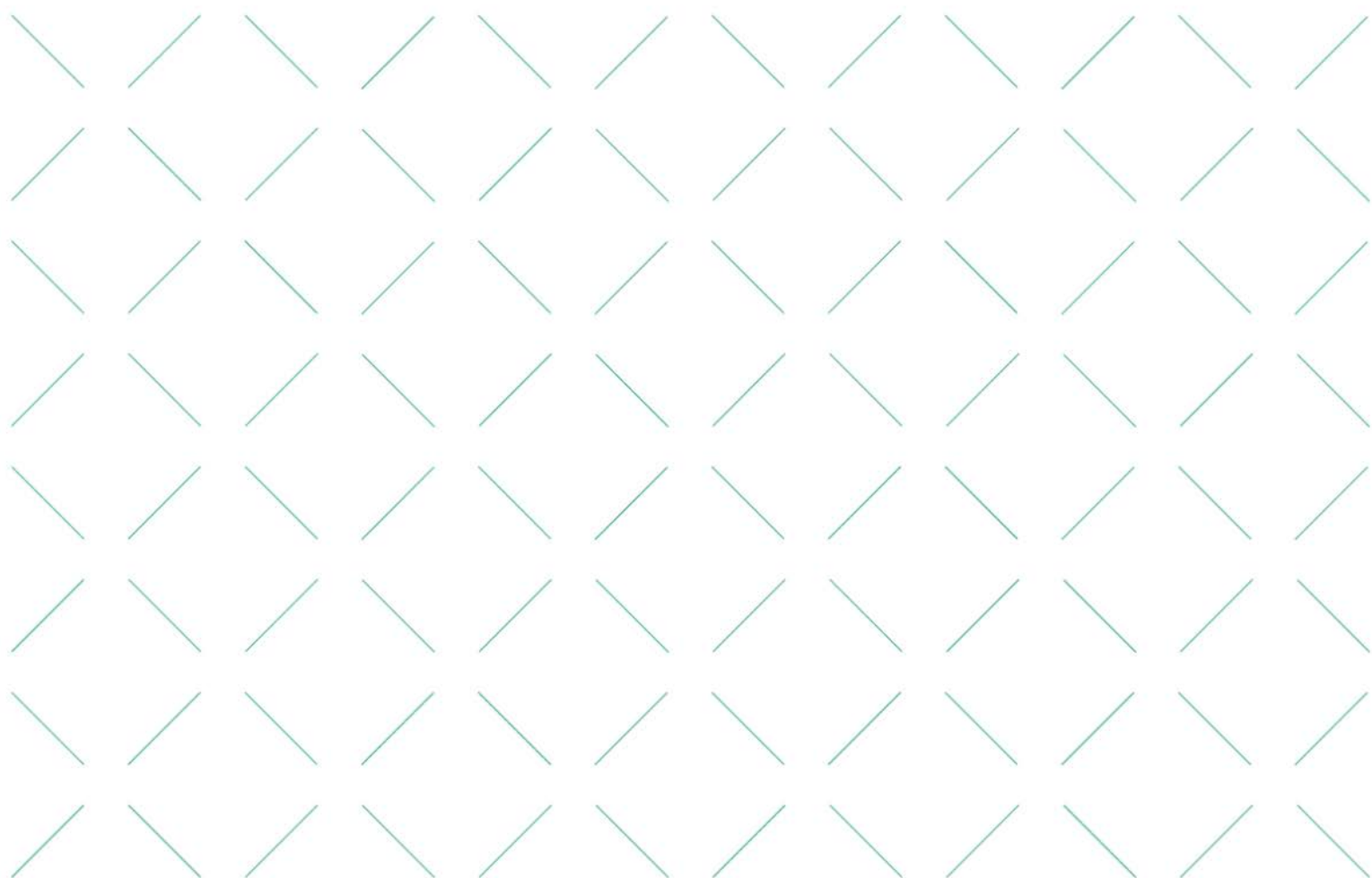


bestemmingsplan

SINT JOZEFKLOOSTER

vastgesteld 8 maart 2018



BUREAU**VERKUYLEN**

bestemmingsplan

SINT JOZEFKLOOSTER

opdrachtgever	Cornelis Huygens Vastgoed B.V.
contactpersoon	M.A. Bastiaansen- Potma
documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1948.SCH001BP0032017P-
IMRO-publicatieversie	VG01
datum	8 maart 2018
projectnummer	201416026A
auteur	Kees Willemsen/Hester van Griensven
contact	073 - 623 1313 www.bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsanalyse	11
2.1	Geschiedenis Sint Jozefklooster	11
2.2	Wijdere omgeving	12
2.3	Directe omgeving en plangebied	13
Hoofdstuk 3	Plan	17
3.1	Inrichtingsschets	17
Hoofdstuk 4	Beleid	21
4.1	Nationaal niveau	21
4.2	Provinciaal niveau (Noord-Brabant)	22
4.3	Gemeentelijk niveau	24
Hoofdstuk 5	Uitvoeringsaspecten	27
5.1	Milieu	27
5.2	Waarden	33
5.3	Waterparagraaf	36
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid	41
6.1	Behoeft	41
6.2	Financiële uitvoerbaarheid	41
6.3	Kostenverhaal	41
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Afstemming met andere regelgeving	43
7.3	Planregels	44

Hoofdstuk 8	Procedure	47
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
8.2	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	47
8.3	Vaststelling door gemeenteraad	47
Bijlagen bij de toelichting		49
Bijlage 1	Inrichtingsschets	49
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek	49
Regels		51
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	53
Artikel 1	Begrippen	53
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Tuin	59
Artikel 4	Wonen	61
Artikel 5	Waarde - Archeologie	65
Artikel 6	Waarde - Waardevolle boom	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 8	Algemene bouwregels	71
Artikel 9	Parkeren	72
Artikel 10	Algemene afwijkingsregel	73
Artikel 11	Overige regels	73
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	75
Artikel 12	Overgangsrecht	75
Artikel 13	Slotregel	76
Vaststellingsbesluit		77

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Sint Jozefklooster" van de gemeente Meierijstad .

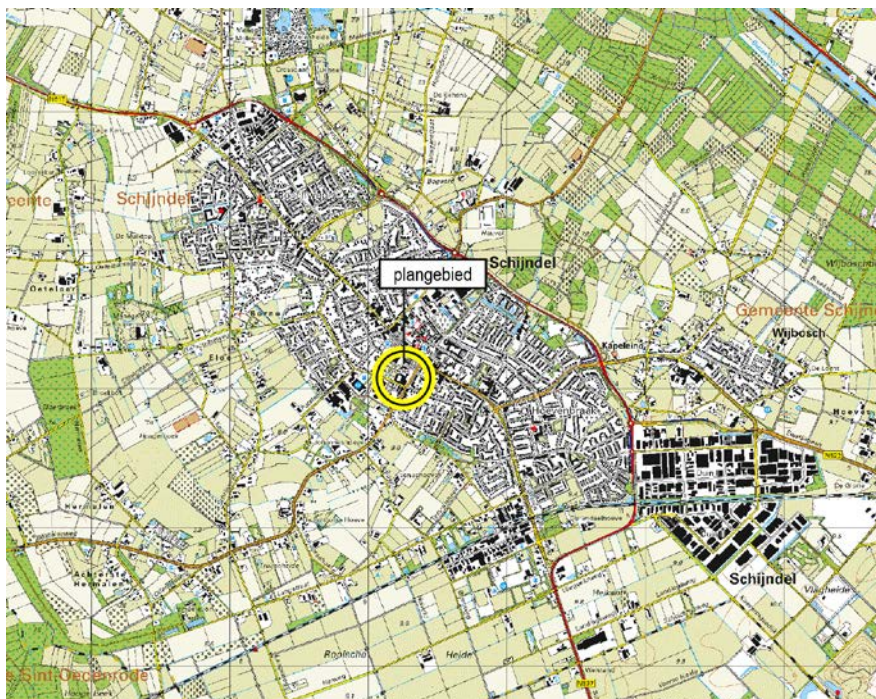
1.1 Aanleiding en doel

Het initiatief omvat het functioneel omzetten van appartementen in een bijzondere woonvorm (appartementen voor de zusters van de Congregatie en senioren) naar reguliere appartementen en woningen voor alle doelgroepen. De bestaande gebouwen worden momenteel verbouwd om de reeds vergunde appartementen voor de zusters te realiseren. Ook wordt een nog nader te bepalen aantal appartementen (maximaal 15) in de kapel mogelijk gemaakt. Ten westen van de bestaande bebouwing is een parkeerterrein voorzien ten behoeve van de bestaande en toekomstige woningen.

Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

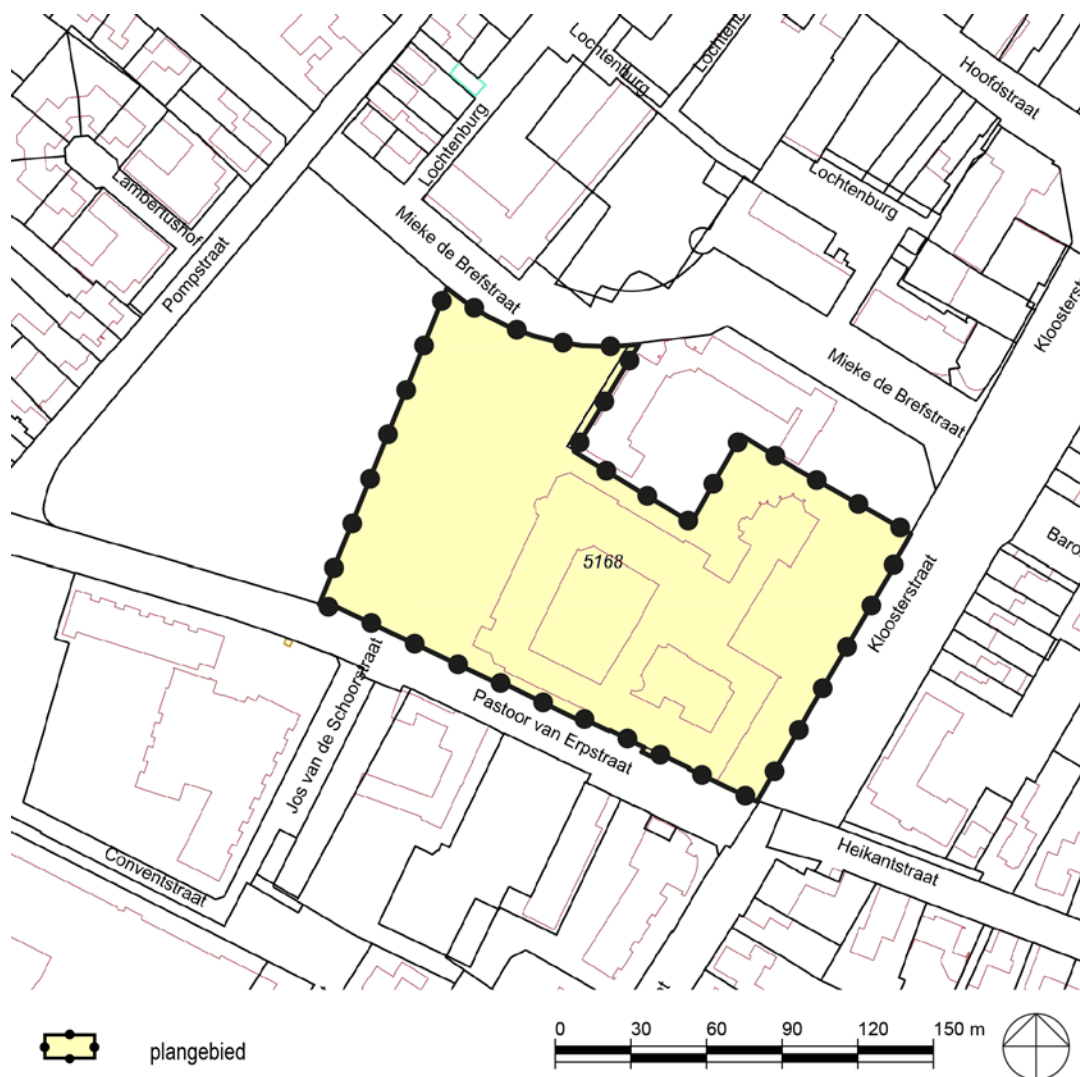
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de topografische situatie weer.



TOPOGRAFISCHE

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



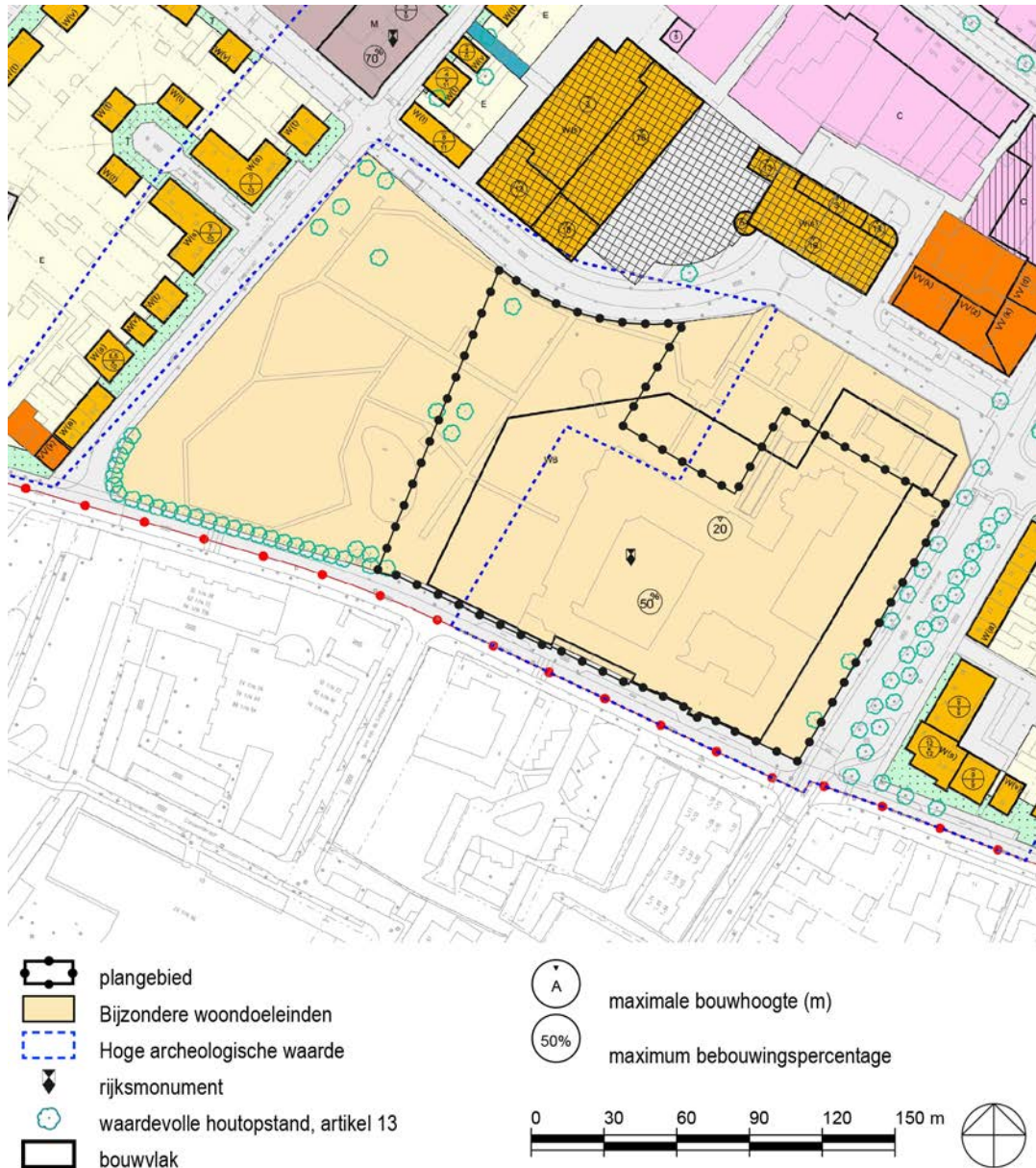
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Schijndel, sectie G, nummer 5168. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 14.828 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Plancontour Centrum 2009" vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 22 april 2010.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor onderhavig plan gelden de regels van de bestemming 'Bijzondere Woondoeleinden' uit het bestemmingsplan "Plancontour Centrum 2009". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van de huisvesting en verzorging van religieuzen, hulpbehoevenden en/of senioren, met de daarbij behorende voorzieningen waaronder parkeren.

Het plangebied ligt deels binnen de zone met hoge archeologische waarde. Binnen deze zone is het niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning grondverstoringen uit te voeren die dieper gaan dan 30 cm onder het maaiveld en welke verstoringen binnen een tijdsbestek van één jaar een groter oppervlak dan 50 m² beslaan.

Het Sint Jozefklooster betreft deels een rijksmonument en deels een gemeentelijk monument. Het geheel of gedeeltelijk slopen van monumenten is zonder vergunning van burgemeester en wethouders niet toegestaan.

Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Het initiatief voorziet in reguliere appartementen. De aard van het wooncomplex wordt verderop in deze toelichting beschreven. Deze woonvorm kan niet gerealiseerd worden binnen de vigerende bestemming 'Bijzondere Woondoeleinden'. Derhalve is een bestemmingsplan wijziging noodzakelijk.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

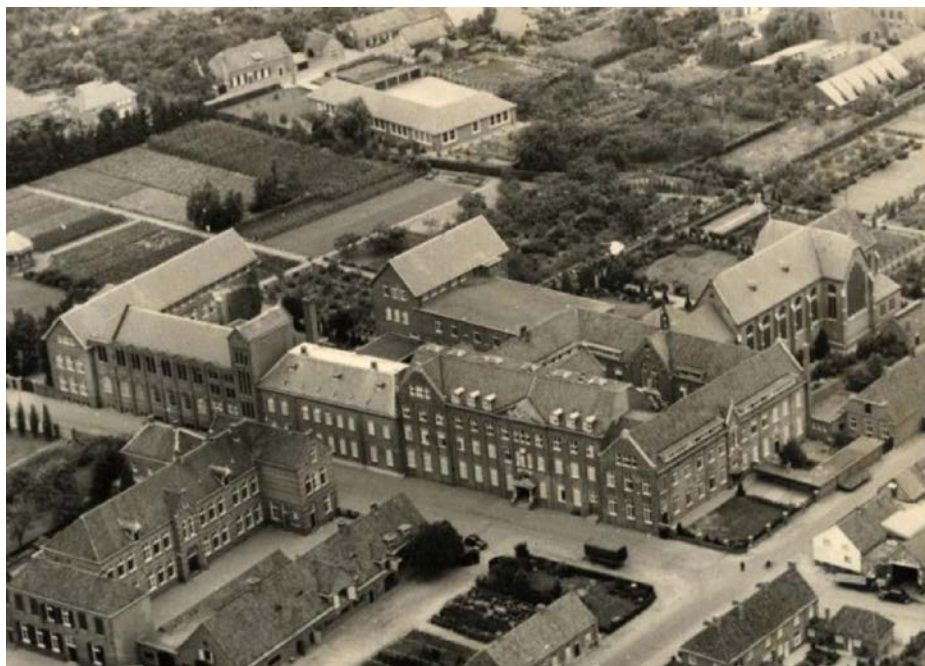
Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied.
Achtereenvolgens geschiedenis, wijdere omgeving en directe omgeving en plangebied.

2.1 Geschiedenis Sint Jozefklooster

Het Sint Jozefklooster is een klooster waar een thuissituatie voor circa 84 zusters wordt geboden. Tevens is dit klooster het (moeder)huis voor alle zusters van de congregatie 'Zusters van Liefde', hierna te noemen als de Congregatie. Binnen het klooster worden veel activiteiten, ontvangsten en vieringen voor alle zusters van de Congregatie georganiseerd.

De plaats waar nu het Sint Jozefklooster – ook bekend als het Moederhuis- staat, is vanaf de stichting van de Congregatie de plek geweest waar de zusters gewoond en gewerkt hebben. Met name de algemene oversten van het begin hebben er hard aan gewerkt om voor de Schijndelse bevolking de bouw van een klein klooster, school en gasthuis te verwezenlijken.

In het voorjaar van 1863 werd het deel aan de Kloosterstraat gebouwd en later (1870) werd het gasthuis er tegenaan gebouwd. In 1897 werd een grote verbouwing en uitbreiding uitgevoerd. In april 1899 werd de nieuwe, vergrote kapel ingezegend.



ZICHT VANAF DE PASTOOR VAN ERPSTRAAT

In de Tweede Wereldoorlog werd een groot gedeelte van het Moederhuis en de kapel verwoest, dus in de naoorlogse jaren werd veel tijd en energie besteed aan de wederopbouw van het klooster en de kapel.

Eind jaren '70 moeten er andere plannen gemaakt worden. Omdat er steeds minder interne leerlingen zijn en de scholen werden overgedragen aan de andere schoolbesturen, kwamen er diverse ruimtes vrij. Het moederhuis wordt aangepast aan de normen van de tijd. Van 1979 – 1983 vindt een ingrijpende en grote renovatie en nieuwbouw plaats. De slaapcellen worden verwijderd en zusters krijgen eigen kamers met sanitaire voorzieningen. Er komen verschillende huiskamers, vergader-, hobby- en wasruimtes, een museum, een archief, een bibliotheek en een nieuwe keuken.

Eind 2015 heeft de Congregatie het Sint-Jozefklooster verkocht en daarmee zijn de plannen ingezet om het klooster te verbouwen tot appartementen die in eerste instantie worden bewoond door de Congregatie en daarna zullen fungeren als reguliere appartementen.

2.2 Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de ruimere omgeving weer.

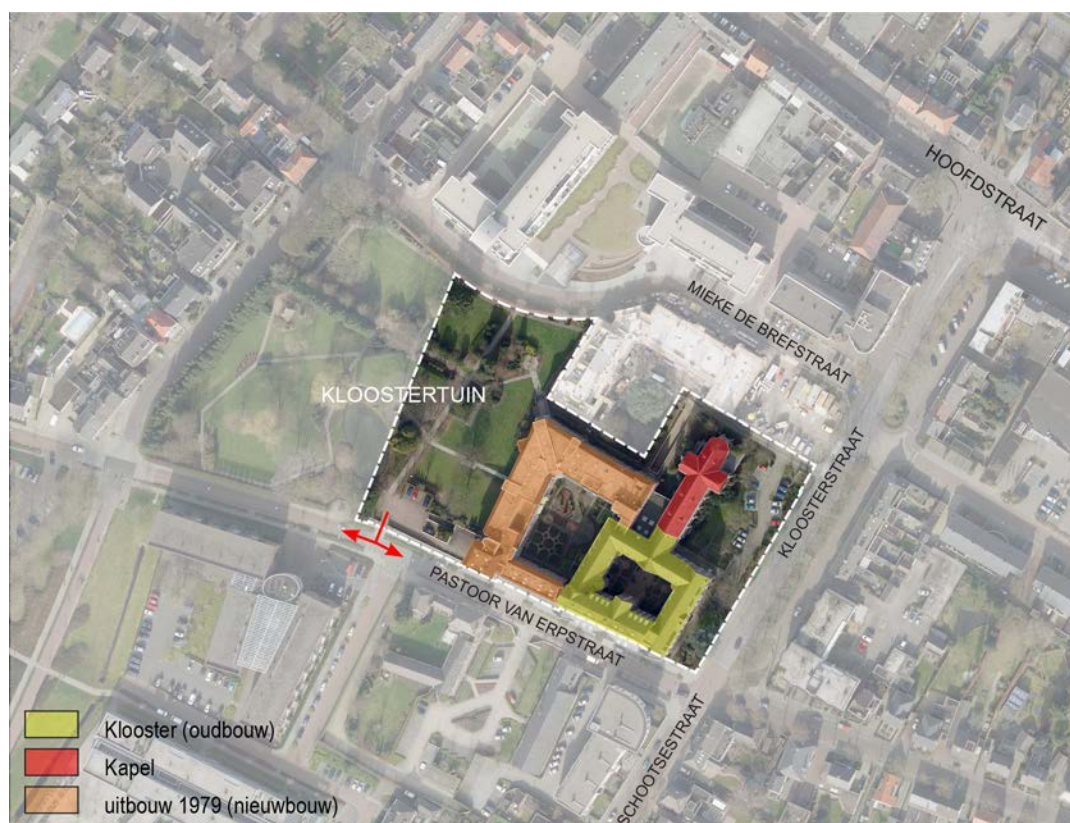


WIJDERE OMGEVING

Van oudsher is Schijndel een groot dorp geweest, een plaats met meer dan lokale betekenis. Het Sint Jozefklooster lag net ten zuiden buiten de 'kern'. Na de Tweede Wereldoorlog begon Schijndel hard te groeien, voornamelijk in de noord-zuidrichting. Door de ontwikkelingen werd het klooster meer en meer omsloten door bebouwing. Inmiddels ligt het plangebied tegen het centrum aan. Tegelijkertijd is op een korte afstand van 400 meter het buitengebied te bereiken.

2.3 Directe omgeving en plangebied

Onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.



DIRECTE OMGEVING

2.3.1 Ontsluiting

Het plangebied ligt direct aan de zuidelijke ontsluitingsweg van Schijndel. Deze ontsluitingsweg loopt vanaf het centrum, de Hoofdstraat, over in de Kloosterstraat en de Schootsestraat. Het plangebied wordt ontsloten via de Pastoor van Erpstraat, een zijstraat van de hiervoor genoemde ontsluitingsweg.

2.3.2 Bebouwing en functies

De bestaande bebouwing bestaat uit drie delen, het moederhuis, de kapel en de uitbreiding van het klooster van 1979. De kloosterkapel met voorafgaande kloosterruimten is van algemeen belang. Het object heeft cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van de Congregatie van de Zusters van Liefde.



ZICHT VANAF DE KLOOSTERSTRAAT

Het rijksmonument (de kapel samen met de Lourdesgrot) en het gehele aansluitende kloostercomplex met tuinen, heeft ensemblewaarden als onderdeel van een historisch gegroeid religieus ensemble. Het klooster is ook van belang als centraal moederklooster van de over het land verspreide Congregatie. Verder is het belangwekkend als beeldbepalend onderdeel van een historisch gegroeid religieus ensemble aan de Kloosterstraat en de Pastoor van Erpstraat.

2.3.3 Beplanting

Door de haag die rondom de kloostertuin loopt is deze vanaf buiten nauwelijks zichtbaar. De tuin behoorde tot de gesloten gemeenschap van de Congregatie. Vanuit het kloostercomplex lopen twee paden de tuin in. Langs deze paden liggen diverse zitgelegenheden verspreid over de tuin. Naast de verschillende struiken en bomen is er ook een aantal waardevolle bomen aanwezig (zie onderstaande afbeelding). Te midden van het groen ligt aan de zuidkant een grote vijver, die kunstmatig op peil moet worden gehouden.



BEPLANTING / WAARDEVOLLE BOMEN



HOOFDSTUK 3 PLAN

Na voorgaande inventarisatie en analyse volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan. Het plan betreft de geleidelijk omzetting van het woongebouw voor de zusters van de congregatie naar een woongebouw met senioren als doelgroep. Daarnaast wordt de kapel geschikt gemaakt voor bewoning. Met de omzetting naar regulier wonen is ook de parkeervraag groter. Daarvoor zal binnen de tuin een parkeerterrein worden aangelegd. Hierna worden de verschillende aspecten nader beschreven.

3.1 Inrichtingsschets

De ruimtelijke structuur is nader uitgewerkt in de inrichtingsschets, zoals weergegeven op kaartbijlage 1. Onderscheiden zijn: bebouwingen functies, ontsluiting en parkeren, groen en water.

3.1.1 Bebouwing en functies

De bestaande bebouwing bestaat uit drie delen, het moederhuis, de kapel en de uitbreiding van het klooster uit 1979. Het moederhuis en de nieuwbouw uit 1979 voorzien samen in 84 wooneenheden en een aantal gezamenlijke ruimtes. Om de reeds vergunde appartementen voor de zusters te realiseren worden hier de 84 wooneenheden verbouwd tot reguliere appartementen. Daarnaast wordt het ruimtegebruik geoptimaliseerd door in de toekomst 3 appartementen toe te voegen.

De kapel zal in de loop der tijd zijn functie verliezen en biedt kansen voor een unieke woonvorm. Het plan voorziet hier in maximaal 15 extra appartementen/woningen.

Naast wonen biedt het ensemble ook de mogelijkheid voor voorzieningen voor de bewoners. In de huidige situatie betreffen het ondersteunende functies voor de congregatie. Ook in de toekomst, wanneer er meer reguliere bewoners komen te wonen, blijven ondersteunende functies gewenst. De bewoners zullen voor het grootste deel bestaan uit ouderen en zorgbehoevenden. Dit kunnen ook jongere zorgbehoevenden zijn. Door de ondersteunende functies kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen. De ondersteunende functies bestaan uit service-gerelateerde voorzieningen, waaronder een gezamenlijke eetgelegenheid, winkeltje voor eerste levensbehoeften, kapper, ruimtes voor eerstelijns hulpverlening (waardoor de zorg naar hen kan komen i.p.v. dat zij naar de zorg moeten gaan), en een ontmoetingsruimte om samen te komen om vereenzaming te voorkomen. Daarnaast ook bijvoorbeeld nog een ruimte voor de rollators.

3.1.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De huidige ontsluiting van het plangebied geschiedt via de Pastoor van Erpstraat. In onderhavig plan blijft dat onveranderd. Ten behoeve van het toenemende aantal parkeerplaatsen zal gekeken moeten worden naar het ontwerp van de toegangspoort. Aan de kant van de Mieke de Brefstraat komt een extra ontsluiting voor langzaamverkeer.

Verkeer

De verkeersaantrekkende werking van het plan is berekend in het akoestisch onderzoek beschreven in paragraaf 5.1.5 Geluid. Uitgangspunt hierbij is het kengetal van 7,4 voertuigbewegingen per etmaal per woning. Voor de naar regulier om te zetten appartementen zal, vanwege het feit dat in de huidige situatie reeds appartementen met een bijzondere woonvorm aanwezig zijn, het aantal extra verkeersbewegingen in de praktijk minder zijn.

onderdeel	aantal	kengetal verkeersgeneratie per weekdag	verkeersgeneratie per weekdag
woning	102	7,4	755

Het plan leidt tot een verkeersaantrekkende werking van 755 motorvoertuigen per weekdag. De Pastoor van Erpstraat en de Kloosterstraat/Schootsestraat hebben voldoende capaciteit om dit op te vangen.

Parkeren

In de huidige planologische situatie kan de gehele kloostertuin ingericht worden als parkeerterrein (mogelijkheid binnen de bestemming 'Bijzondere Woondoeleinden'). Onderhavig plan voorziet in de benodigde aantal parkeerplaatsen, maar houdt bij de inrichting rekening met de aanwezige (natuur)waarden van de kloostertuin.

In overleg met de gemeente Meierijstad dienen er minimaal 140 parkeerplaatsen te worden aangelegd op het eigen terrein.

Voor de nieuwe appartementen in de kapel wordt rekening gehouden met 2 parkeerplaatsen per woning (totaal 30 pp). Voor de andere woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,25 parkeerplaatsen. Er wordt om de volgende redenen uitgegaan van een lagere parkeernorm:

- het autobezit van de doelgroep senioren is gemiddelde lager dan van reguliere huurders.

- daarnaast is het woongebouw geschikt voor zorg- en hulpbehoevenden waarmee het autobezit per bewoner nog lager uitvalt.
- een significant deel van de appartementen bestaat uit kleine woningen, 18 woningen < 60 m² en daarmee alleen geschikt voor 1 persoonshuishoudens, waarmee het autobezit lager is dan 2 parkeerplaatsen per appartement.
- 70% van de woningen zal als sociale huurwoning worden verhuurd (huurprijzen onder liberalisatiegrens).
- het woongebouw is direct tegen het centrum van Schijndel gelegen en daarmee in de directe nabijheid van alle noodzakelijke voorzieningen. Het autobezit is in de centrumgebieden altijd lager.
- Er vind een deel dubbelgebruik plaats van de parkeerplaatsen. Als de zorgverlenenden of bezoekers voor een aantal bewoners aanwezig is, zullen andere bewoners juist weg zijn en kan er dus gebruik gemaakt worden van deze parkeerplaatsen.
- Een deel van de parkeernorm bestaat uit parkeren voor bezoekers. Omdat in geval van de functie wonen de parkeerdruk 's avonds en nachts het hoogst is (vrijwel alle bewoners en auto's thuis), maar er dan minder bezoekers zullen zijn, kan met een lagere parkeernorm worden gerekend.

De verbouwing en het in gebruik nemen van het hele complex zal gefaseerd worden uitgevoerd. De congregatie zal namelijk hier tot de laatste zuster vertrekt in het complex aanwezig blijven. In eerste instantie (tot ca. 2030) zal er dus een heel beperkt aantal nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn.

Op de inrichtingsschets (zie bijlage 1) is de eindsituatie ingetekend. Er zijn 146 parkeerplaatsen ingetekend, waarvan 116 aan de kant van de kloostertuin en 30 aan de kant van de Kloosterstraat.

Het plangebied biedt voldoende ruimte om aan de uiteindelijke parkeernormen met reguliere woningen te voldoen. Wanneer er in de toekomst een totaalvisie voor de gehele tuin wordt ontwikkeld zal ook de situering van de parkeerplaatsen hierin meegenomen worden. Daarom zullen de parkeerplaatsen ook pas worden aangelegd naarmate de vraag toeneemt bij de toename van het aantal reguliere bewoners. Voor de parkeerplaatsen aan de kant van de kloostertuin betekent dit dat er van zuid naar noord wordt ontwikkeld.

3.1.3 Groen en water

Een deel van de huidige kloostertuin wordt in gebruik genomen als parkeerplaats, de inrichting hiervan is weergegeven op de inrichtingsschets (zie bijlage 1). Belangrijk is dat de parkeerplaats onderdeel van de kloostertuin blijft. Door het behoud van de bestaande paden richting de tuin en behoud van een groene zone rond het gebouw blijft de functie en uitstraling van de tuin zo veel mogelijk behouden.

Tussen de parkeerplaatsen en de bebouwing blijft er een groene zone die door middel van paden direct in verbinding staat met de rest van de tuin. De waardevolle bomen en het water blijven behouden. De waardevolle bomen zijn op de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming. Op deze manier blijft de kloostertuin betrokken bij het complex en is het uitnodigend en toegankelijk voor de bewoners.

Ter behoud van de waardevolle bomen zal vóór de aanleg van de parkeerplaatsen middels een boomeffectanalyse nader onderzocht worden op welke wijze de parkeerplaatsen onder de boomkronen het beste kunnen worden aangelegd.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is van toepassing op het plan. Specifiek aandachtspunt is het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2, waarin de verplichting is opgenomen om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren: de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij moet achtereenvolgens worden aangetoond dat er een actuele regionale behoefte is (trede 1), of deze behoefte in bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2), en dat - in geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - de locatie multimodaal is of kan worden ontsloten (trede 3).

Trede 1 - actuele regionale behoefte

Binnen de bestaande bebouwing worden momenteel al 84 woningen gerealiseerd op basis van de reeds verleende omgevingsvergunning. Dit betreffen 84 zelfstandige wooneenheden met een eigen huisnummer die reeds tot de bestaande woningvoorraad behoren. De 3 extra reguliere woningen binnen het kloostercomplex en de maximaal 15 reguliere woningen in de kapel passen binnen het woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3.2 Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma 2015-2016. Hiermee is de behoefte aan de woningen voldoende aangetoond.

Trede 2 - bestaand stedelijk gebied

Het plan ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is aangetoond dat de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied wordt opgevangen. Aan trede 2 wordt dus eveneens voldaan. Nadere toetsing aan trede 3 is vanwege de ligging in het bestaand stedelijk gebied niet meer nodig.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.2 Provinciaal niveau (Noord-Brabant)

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:

- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte 2014.

Het plan wordt aan deze twee nota's getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, partiële herziening 2014 in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse

Het plangebied ligt binnen Schijndel dat een 'kern in het landelijk gebied' betreft. Conform het structuurvisiebeleid moeten deze kernen voorzien in de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar locaties binnen het bestaande ruimtebeslag van de betreffende kern.

Het plan omvat het omzetten van 84 zelfstandige woningen met bijzondere woondoeleinden naar een reguliere woonfunctie en het toevoegen van 3 extra reguliere woningen in het bestaande kloostercomplex en maximaal 15 reguliere woningen in de kapel. De 84 woningen die reeds zijn/worden gerealiseerd op basis van de verleende omgevingsvergunning worden reeds gerekend tot de woningvoorraad. De toevoeging van de 15 + 3 woningen wordt gezien als een vorm van inbreiding. Tevens wordt hierdoor het cultuurhistorisch waardevolle complex behouden. De lokale behoefte is aangetoond in het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie paragraaf 4.3.2 Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma 2015-2016.

Conclusie

Het plan betreft het herbestemmen van een bestaande locatie en valt derhalve onder inbreiding. De ontwikkeling past goed binnen de kaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De Verordening maakt onderscheid in structuren en aanduidingen. De structuren zijn provinciedekkend. Afhankelijk van de waarden in of kenmerken van een gebied gelden er één of meerdere aanduidingen.

Het plangebied ligt binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Er zijn geen aanduidingen aan de orde.

Voor het plan is artikel 4 'Bestaand stedelijk gebied' van toepassing. Dit artikel schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording geeft over de wijze waarop de nieuw te bouwen woningen passen binnen het vigerende beleid. Een verantwoording over de te realiseren woningen is in paragraaf 4.3.2 Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma 2015-2016 beschreven.

Conclusie

Het plan voldoet aan de regels van de provinciale Verordening ruimte.

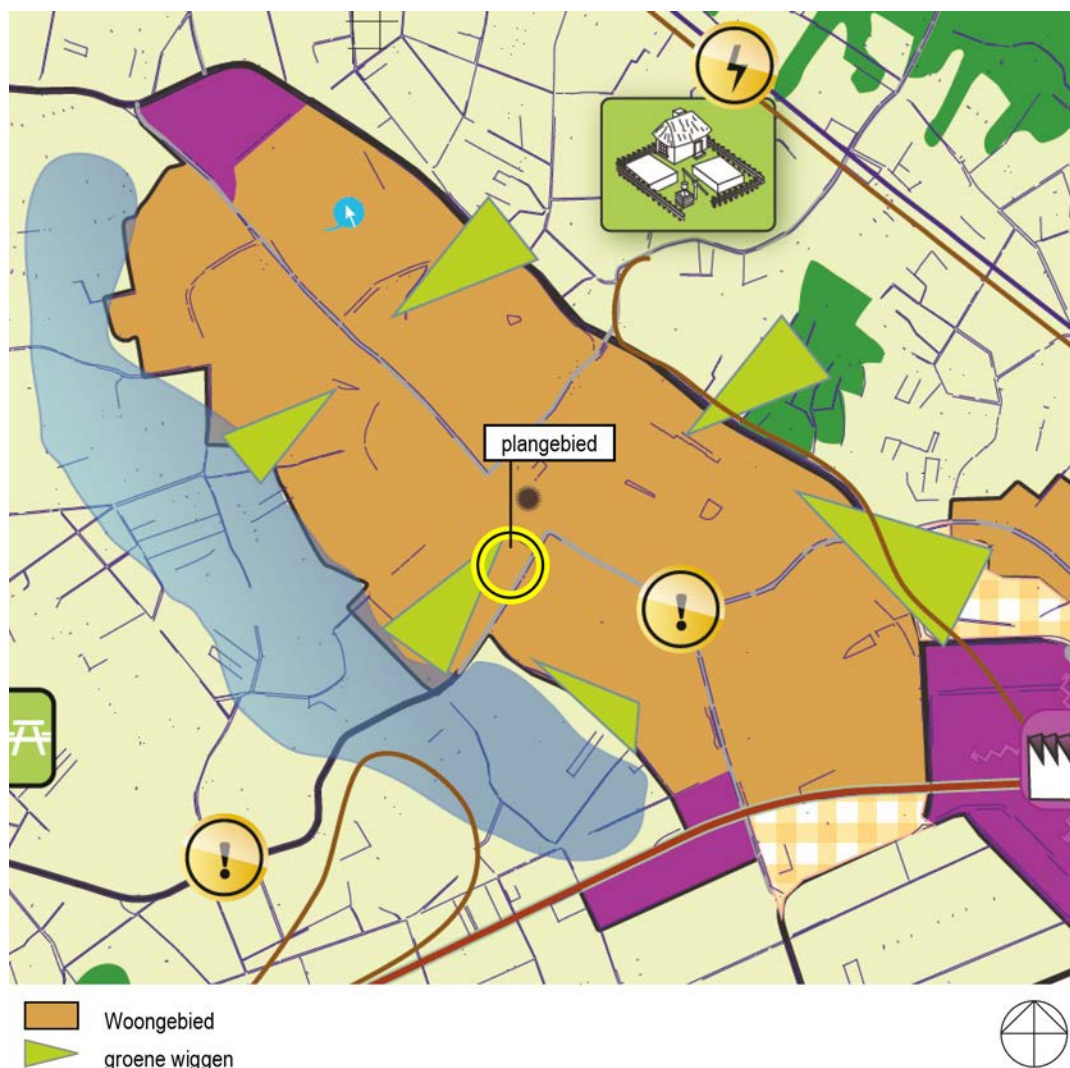
4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie

Door de gemeente Schijndel is op 31 mei 2012 de Structuurvisie 'Ruimte Schijndel' vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE PLANKAART STRUCTURVISIE

Onderhavig plangebied ligt in een gebied dat in de structuurvisie is aangeduid als 'Woongebied'. In dit gebied wordt gezocht naar ruimte voor de woningbouwopgave, waardoor deze vrijwel geheel wordt opgevangen binnen de officiële fysieke begrenzing van het stedelijk gebied van Schijndel. Dit komt neer op herontwikkeling in plaats van uitbreiding. Hierdoor ontstaat verdichting en dat ondersteunt het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Het initiatief omvat het realiseren van woningen in bestaande bebouwing en past daarmee binnen het beleid.

4.3.2 Woonvisie Schijndel 2013 en Uitvoeringsprogramma 2015-2016

De Woonvisie van de gemeente Schijndel is in april 2013 vastgesteld en omvat de visie van de gemeente op de Schijndelse woningmarkt. In de woonvisie is het beleid ten aanzien van wonen in Schijndel aan de hand van een aantal ambities uiteengezet. Het gaat hierbij om de ambities: Voldoende woningen, Betaalbaar wonen, Passend wonen, Woning(ver)bouwprogramma, Woonruimteverdeling en Leefbaarheid, veiligheid en zorgzame buurten.

Jaarlijks wordt in het Uitvoeringsprogramma Wonen de stand van zaken met betrekking tot de realisering van het beleid van de Woonvisie weergegeven. Woningbouwplannen die passen binnen het beleid worden in het uitvoeringsprogramma opgenomen. Het ruimtelijke beleid van het Rijk en de provincie Noord-Brabant is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking in de stedelijke regio's. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om verstedelijking van het landelijke gebied tegen te gaan. De belangrijkste doelstelling voor de komende jaren is de afstemming tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan betreft herontwikkeling en herstructurering van een bestaande locatie. Nieuwe prioriteiten vanuit de Woonvisie 2013 in relatie tot de bestaande woningvoorraad, leegkomend vastgoed en maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot een noodzaak tot fasering en andere prioritering binnen het woningbouwprogramma.

Gebleken is dat de aantallen woningen die de gemeente met het Uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2016 aan de voorraad wilde toevoegen, naar beneden bijgesteld moeten worden. Maar ook dat de keuze van soort en prijsklasse van de woningen en voor wie er vooral gebouwd moet worden veel belangrijker wordt.

Bij de beoordeling van woning(ver)bouwplannen is verder gebleken dat vooral op de volgende punten gelet moet worden:

1. inzet op aanpassing of transformatie van de bestaande voorraad (woningen en overig vastgoed);
2. hoogste prioriteit aan goedkopere en senioren geschikte woningen;
3. prioriteit aan goedkopere koop, seniorgeschikte woningbouw en betaalbare huisvesting voor alleenstaanden;
4. aandacht voor betaalbare huurwoningen voor de laagste inkomensgroepen.

Het onderliggende bouwplan past binnen de beleidsdoelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie. De appartementen richten zich primair tot de doelgroep 'senioren' en zorg. Zodoende is gewaarborgd dat zowel de afzetbaarheid als de maatschappelijke betekenis van het bestemmingsplan gegarandeerd zijn.

Onderhavig plan voorziet in het omzetten van 84 zelfstandige reguliere woningen voor zusters en zorgbehoevende senioren (passend binnen de bestemming 'Bijzondere Woondoeleinden') naar een reguliere woonvorm en het toevoegen van 15 + 3 extra reguliere woningen op een bestaande locatie binnen de bebouwde kom. De huidige bewoners (zusters) zullen hier zo lang mogelijk blijven wonen, terwijl er langzaam woningen vrij komen voor verhuur in een laag prijssegment. Zo ontstaat er een breed aanbod betaalbare woningen in de nabijheid van voorzieningen.

Het complex is daarbij ingericht en afgestemd op bewoning door senioren en hulpbehoevenden. Niet alleen de indeling van de woningen voldoet aan de extra toegankelijkheidseisen, maar ook de service-gerelateerde voorzieningen zijn aanwezig.

De maximaal 15 +3 extra reguliere woningen passen binnen de 437 woningen voor de periode 2014-2025. Hiermee voldoet onderhavig plan aan de hier bovengenoemde ambities.

4.3.3 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

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

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

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

5.1.1.1 Inleiding

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 een nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Het initiatief omvat geen functiewijziging naar een milieugevoeliger functie. Derhalve vormt het aspect bodem geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Er liggen geen milieugevoelige onderdelen van het plan binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor het plan.

5.1.2.3 Conclusie

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

5.1.3 Externe veiligheid

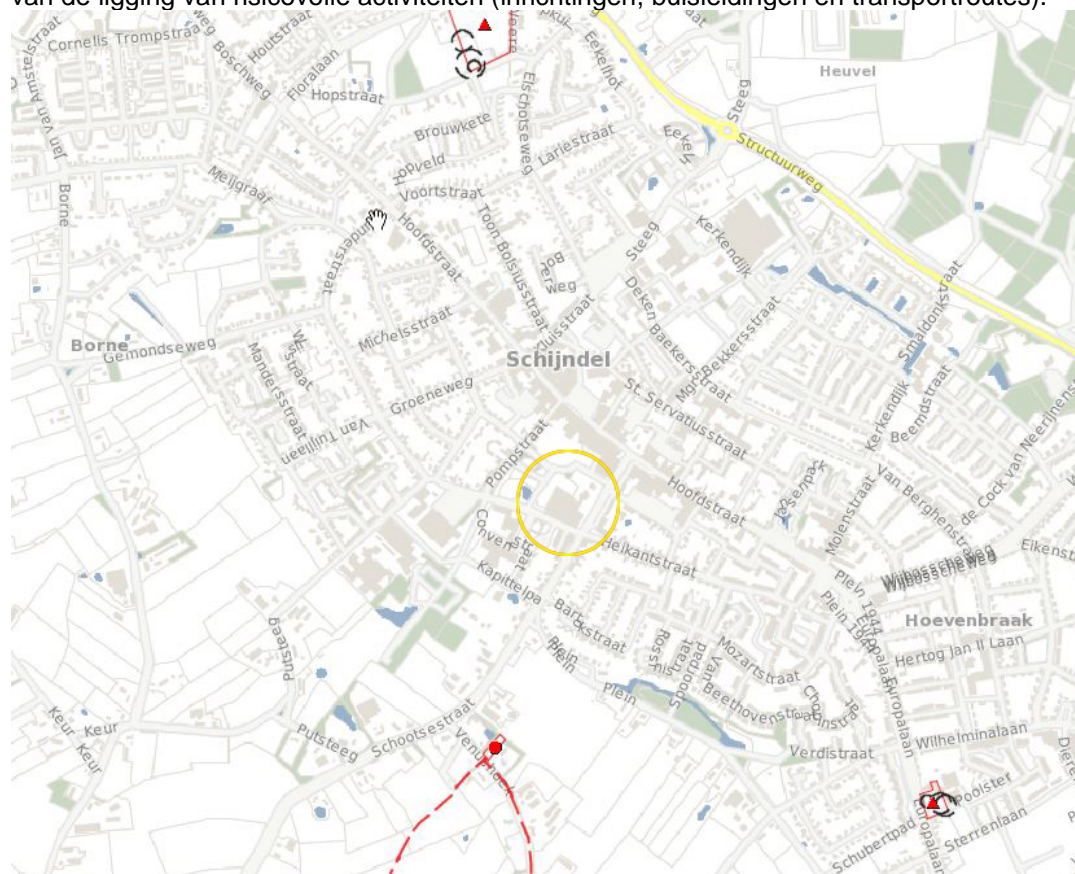
5.1.3.1 Inleiding

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.

5.1.3.2 Analyse

Risicokaart

Het plan omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).



UITSNEDE RISICOKAART

Op de Risicokaart is te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

Beleidsvisie externe veiligheid Schijndel

De gemeente Schijndel heeft een “Beleidsvisie externe veiligheid” opgesteld, deze is vastgesteld op 13 april 2010. Het plan ligt in het centrum van Schijndel. Het gebied wordt getypeerd als: Gebiedstype 1: risico luw. Aan de beleidsvisie wordt voldaan.

5.1.3.3 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

Het plan omvat nieuwe geurgevoelige objecten. Het initiatief ligt echter niet in de omgeving van agrarische bedrijven. Een nadere toetsing aan het aspect geurhinder veehouderijen is niet aan de orde.

5.1.4.3 Conclusie

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

Ten behoeve van de ontwikkeling van appartementen in de grote kapel van het Sint-Jozefklooster moet de geluidbelasting vanwege wegverkeer op de gevels van de kapel bepaald worden. Tevens moet onderzocht worden of er sprake is van een relevante toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen in de omgeving vanwege extra verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling.

Om bovenstaande aspecten inzichtelijk te maken heeft Jansen Raadgevend Ingenieursbureau (hierna Jansen) uit 's-Hertogenbosch een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai plan Sint-Jozefklooster te Schijndel" (d.d 17 oktober 2016, kenmerk 816.170/55.240/RA1). Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 toegevoegd.

Jansen concludeert dat de maximale geluidsbelasting op de kapel vanwege verkeer 55 dB bedraagt. Hoewel er sprake is van een matig woon- en leefklimaat ter plaatse van de geluidbelaste gevels, is de geluidbelasting niet onaanvaardbaar.

Tevens zal de voorgestane ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidsbelasting op de voorgevel 60 dB en op de zijgevel 58 dB bedraagt. De planlocatie is niet gelegen binnen een geluidszone van wegen zodat er geen hogere waarde procedure hoeft te worden doorlopen. Bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen geldt de eis uit het Bouwbesluit dat de karakteristieke gevelwering minimaal 20 dB moet bedragen.

Gelet op de geluidsbelasting op de gevel wordt hiermee niet uitgesloten dat de gewenste binnenwaarde wordt overschreden. Om de gewenste binnenwaarde te waarborgen is een aanduiding opgenomen die ervoor zorg draagt dat aan de vereiste karakteristieke gevelwering aan de Kloosterstraat (27 dB) en aan de Pastoor van Erp (25 dB) wordt voldaan.

Industrielawaai

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

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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.

Onderhavig plan omvat 15 + 3 extra woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

5.1.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.7 Milieueffectrapportage

5.1.7.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de gevallen opgenomen waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Alle andere vormen van ontwikkeling zijn in principe niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, maar er kan hiervoor wel een nadere motivering vereist zijn.

5.1.7.2 Analyse

Het plan valt onder de activiteit D11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' zoals genoemd in de bijlage Besluit milieueffectrapportage. Omdat de omvang van het plan ruimschoots onder de drempelwaarde van 100 hectare of meer dan 2000 woningen voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten ligt en gelet op de resultaten van de hiervoor reeds uitgevoerde milieuanalyse, kan zonder nader onderzoek worden geconcludeerd dat het plan geen significant nadelige milieugevolgen heeft. Een nadere motivering is niet noodzakelijk.

5.1.7.3 Conclusie

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

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 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 initiatief voorziet in wonen en parkeren. Omdat de realisatie van de woningen plaatsvindt binnen de bestaande gebouwen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek voor de toevoeging van de extra woningen niet noodzakelijk. De locatie ten behoeven van het parkeren ligt deels binnen de zone met hoge archeologische waarde. Binnen deze zone is het niet toegestaan zonder een omgevingsvergunning grondverstoringen uit te voeren die dieper gaan dan 50 cm onder het maaiveld. Voor de realisatie van het parkeerterrein zal binnen deze kaders worden gewerkt. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig. De dubbelbestemming archeologie zal echter van toepassing blijven om verstoringen door toekomstige activiteiten te voorkomen.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan. De gemeente Meierijstad heeft de werkafspraken dat in geval van grondwerkzaamheden (wanneer archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is) de lokale heemkundekring in de gelegenheid wordt gesteld om waarnemingen te verrichten van de werkzaamheden.

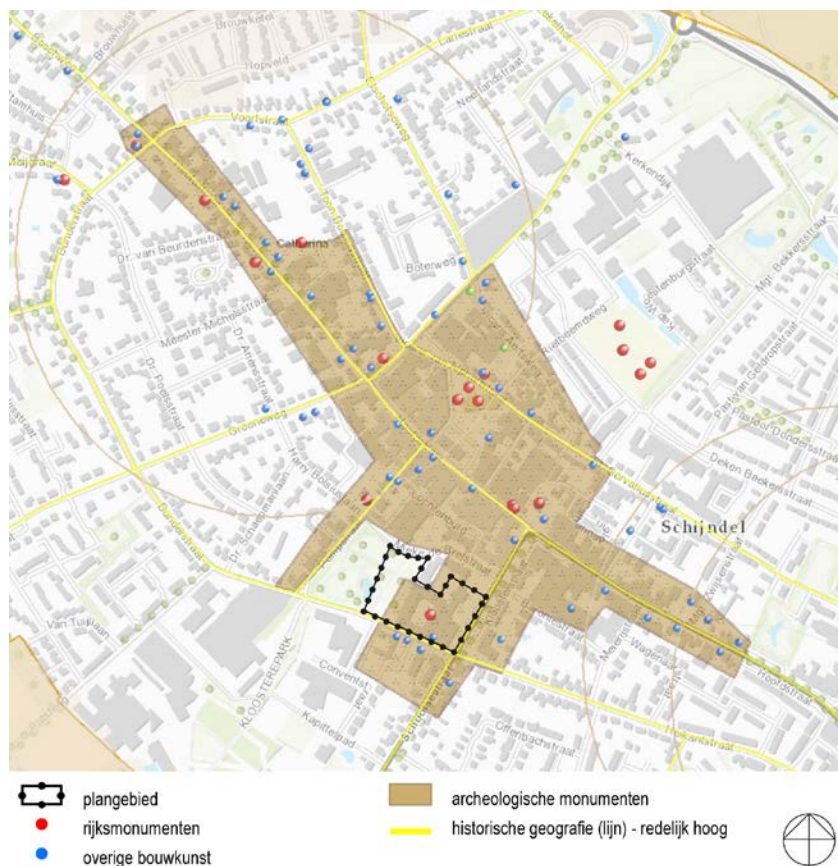
5.2.2 Cultuurhistorie

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

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



UITSNEDE CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART NOORD-BRABANT

Binnen het plangebied zijn het klooster en de kapel beiden een cultuurhistorisch waardevolle element. De kapel is een rijksmonument (monumentnummer 517029) en het klooster behoort tot de overige bouwkunst (CHW-code HT099-000571). De Pastoor van Erpstraat en de Kloosterstraat zijn beiden historische geografische lijnen met een redelijk hoge waarde.

Voor bovengenoemde onderdelen geldt behoud van de waarden. Onderhavig plan voorziet in reservering van het klooster en de kapel door middel van onderhoud en herbestemming. De werkzaamheden zullen binnen het beleid voor rijksmonumenten geschieden. Voor de verbouwing van het klooster is reeds een vergunning verleend. De historische geografische lijnen worden intact gelaten. Het plan tast 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 zeldzame of kwetsbare planten en dieren is er sinds 1 januari 2017 nieuwe Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

5.2.3.2 Analyse

Het plan ligt niet in of in de directe nabijheid van een Natura 2000 gebied. Tevens is onderzocht of het initiatief al dan wel niet negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten. Onderhavig plan betreft geen verbouwing die schadelijk zal zijn voor beschermde soorten (de verbouwing is momenteel al gaande op basis van de eerder omgevingsvergunning). Op dit moment is nog niet bekend wanneer de kapel verbouwd zal worden. Een onderzoek Natuurwetgeving is slechts 3 jaar houdbaar. Op het moment dat de kapel verbouwd zal gaan worden zal op basis van het verbouwingsplan gekeken worden of verstoring van natuurwaarden mogelijk aan de orde is. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal worden beoordeeld of de aanvraag niet handelt in strijd met de diverse regelgeving, waaronder de Wet Natuurbescherming.

De aanleg van de parkeerplaatsen in de kloostertuin mag geen negatieve invloed hebben op aanwezige beschermde soorten, bij het ontwerp/aanleggen van de parkeerplaatsen wordt rekening gehouden met de eventueel aanwezige soorten. Voor de aanleg van de parkeerplaatsen zal een boomeffectanalyse worden uitgevoerd waarbij ook de verstoring van mogelijke natuurwaarden wordt meegenomen. Het opstellen van deze boomeffectanalyse is als nadere eis opgenomen bij de aanleg van de parkeerplaatsen.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan. Een onderzoek bij het aanleggen van de parkeerplaats is eventueel noodzakelijk.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. 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. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.3.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.3.2.1 Nationaal niveau

- Het Nationaal Waterplan

Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2016-2021 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

5.3.2.2 Provinciaal niveau (Noord-Brabant)

- Het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021

Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

5.3.2.3 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2016-2021

Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

- Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 2000 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} =$ $\text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$
--

3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

5.3.3 Watersysteem

5.3.3.1 Oppervlaktewater

In de huidige kloostertuin is een natuurvijver aanwezig. Deze zal in onderhavig plan gehandhaafd worden. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.3.2 Grondwater

De grondwaterstanden in het plangebied zijn niet gekarteerd. Om de grondwaterstand in te kunnen schatten kan een beroep gedaan worden op het naastgelegen plangebied van het bestemmingsplan 'Kloostertuin – Sint Jozefklooster' vastgesteld op 30 augustus 2012. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) daar is 2,17 m -mv.

5.3.3.3 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning.

5.3.4 Hemelwater

5.3.4.1 Verhard oppervlak

Het plan bestaat enerzijds uit het herbestemmen van bestaande bebouwing en anderzijds het aanleggen van een parkeerterrein met 140 parkeerplaatsen. De toename van het verhard oppervlak is dus alleen van toepassing op het parkeerterrein. Een deel van dit parkeerterrein voorziet in plaatsen voor bezoekers, dit betreft circa 30 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het parkeerterrein. Dit deel zal minder vaak in gebruik zijn dan de plaatsen voor de bewoners. Omdat het gebruik van de bezoekersplaatsen minder frequent is, zal het terrein uitgevoerd worden met halfverharding (zie inrichtingsschets bijlage 1) . Zodoende neemt het verhard oppervlak voor dit deel niet toe.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in de huidige en nieuwe situatie. In de eerste kolom staat het type verharding. In de tweede kolom staat het verhard/half verhard oppervlak van de bestaande situatie. De derde kolom geeft de nieuwe situatie weer. De toename van verhard/half verhard oppervlak staat in de vierde kolom.

omschrijving	bestaande situatie	nieuwe situatie	toename
bebouwing	4.000 m ²	4.000 m ²	0 m ²
bestrating	2.750 m ²	4.750 m ²	2.000 m ²
halfverharding	0 m ²	600 m ²	600 m ²
totaal	6.700 m ²	9.300 m ²	2.600 m ²
verharding/halfverharding			

De totale toename van de verharding is 2.000 m². De oppervlakte van de nieuwe halfverharding bedraagt ongeveer 600 m². Hiervan wordt 300 m² meegenomen in de berekening van de bergingscapaciteit.

5.3.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2000 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: *toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m¹) = bergingscapaciteit (m³)*. In onderhavig plan betekent dit dat er (2.300 m² x 1 x 0,06 m¹ =) 138 m³ moet worden geborgen.

5.3.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen te hanteren:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

De toename van de verharding bestaat uit twee delen. De grootste toename van de verharding komt door het parkeerterrein aan de kloostertuin (2.070 m³). De overige toename bestaat uit de extra parkeerplaatsen aan de Kloosterstraat (230 m³).

Parkeerterrein kloostertuin

Rondom het nieuwe parkeerterrein is ruimte in het groen voor waterinfiltratie (zie inrichtingsschets bijlage 1). Door deze gebieden iets te verlagen gaat deze groene zone, bij een hevige regenbui, fungeren als wadi. Het deel van het parkeerterrein aan zijde Pastoor van Erpstraat kan direct afwateren op de vijver. De vijver staat nu vaak droog en wordt voor de aanwezige fauna kunstmatig vol gehouden. Het afvoeren van het water van het parkeerterrein naar de vijver zal dus een positieve invloed hebben op de waterhuishouding.

Wanneer ook de laatste fase van het parkeerterrein wordt gerealiseerd zal of de vijver doorgetrokken worden tot tegen het parkeerterrein of zullen bergingskratten worden aangelegd onder de parkeerplaatsen om meer bergingscapaciteit te creëren.

De parkeerplaatsen worden aangelegd naarmate de vraag toeneemt bij de toename van het aantal reguliere bewoners. Voor de parkeerplaatsen aan de kant van de kloostertuin betekent dit dat er van zuid naar noord wordt ontwikkeld. Dit gaat ook samen met de inrichting van de kloostertuin. Pas bij de realisatie van de laatste fase (halfverharde deel) van het parkeerterrein over ongeveer 10-15 jaar wordt de grens van 2.000 m² verharding (waarvoor compenserende maatregelen getroffen moeten worden) bereikt. De beschreven maatregelen hoeven dus ook pas in het laatste stadium getroffen worden.

Kloosterstraat

De toename van het verhard oppervlak aan deze zijde is beperkt. Er kan hier worden volstaan door de parkeerplaatsen af te laten wateren naar het aangrenzende groen.

5.3.5 Afvalwater

De afwatering en hemelwaterafvoer van het gebouw veranderd niet. Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater volgens het bestaande systeem wordt afgevoerd.

5.3.6 Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid van de gemeente en het waterschap met betrekking tot het water.

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 Behoefte

De verwachting dat er voldoende vraag naar nieuwe woningen is, zoals ook blijkt uit het gemeentelijke woonbeleid, zie paragraaf 4.3.2.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.3 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 bestemmingsplan 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, omdat de gemeente en initiatiefnemer 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 vereist.

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 Afstemming met andere regelgeving

7.2.1 Welstandsnota

Bouwplannen worden voor zover van toepassing per geldend welstandsniveau, getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

7.3 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

Tuin (artikel 3)

De bestemming 'Tuin' is gekoppeld aan de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' is het realiseren van parkeerplaatsen voor auto's en overkappingen voor fietsen toegestaan.

Wonen (artikel 4)

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor: wonen (inclusief service-gerelateerde voorzieningen, ontmoetingsruimten, recreatief medegebruik en levensbeschouwelijke voorzieningen), tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erfbebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de woonbestemming, aan huis verbonden beroepen en openbare nutsvoorzieningen.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Waarde – Waardevolle boom (artikel 6)

Waardevolle bomen, die voortkomen op de uit de Bomenverordening voortvloeiende 'Lijst Beschermde Bomen' worden op grond van de regeling van deze bestemming beschermd. Bouwen is alleen mogelijk nadat een omgevingsvergunning ten behoeve van kap voor de desbetreffende boom/bomen onherroepelijke rechtskracht heeft gekregen en geen herplantplicht op dezelfde locatie is opgelegd. Werken en werkzaamheden binnen deze bestemming zijn gekoppeld aan een omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel (artikel 7)

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 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Parkeernormen (artikel 9)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van de parkeernormen die gelden binnen het plangebied. De genoemde parkeernormen gelden voor de nieuwe bewoners. Bij vertrek van de huidige bewoners en komst nieuwe bewoners zullen nieuwe parkeerplaatsen worden toegevoegd.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

Overige regels (artikel 11)

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van toepassing van de welstandscriteria, toetsingscriteria voor de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden en de natuurbeschermingstoets.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 12)

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 13)

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 procedurestappen zijn:

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

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Het verslag van dit vooroverleg zal als bijlage worden opgenomen.

8.2 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 19 oktober 2017 tot en met 29 november 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn bestond de mogelijkheid om, (naar eigen keuze) mondeling of schriftelijke een zienswijze bij de gemeente Meierijstad in te dienen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend.

8.3 Vaststelling door gemeenteraad

De terinzagelegging heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Om een goede aansluiting te krijgen op omliggende bestemmingsplannen is wel de plangrens van voorliggende bestemmingsplan beperkt aangepast.

Na deze ambtshalve aanpassing is het bestemmingsplan vastgesteld op 8 maart 2018.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 **Inrichtingsschets**

Bijlage 2 **Akoestisch onderzoek**

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Sint Jozefklooster met identificatienummer NL.IMRO.1948.SCH001BP0032017P-VG01 van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan huis verbonden beroep

het uitoefenen van een beroep dan wel het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief-, juridisch-, medisch-, therapeutisch-, kunstzinnig-, ontwerptechnisch- of uiterlijke verzorgingsgebied, c.q. een naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen activiteit, dat door zijn beperkte omvang in of vanuit een woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

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 archeologische waarden

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

1.6 bebouwing

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

1.7 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van de binnen- en buitenruimte die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan huis verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.8 bestaande situatie

- t.a.v. bebouwing: legale bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- t.a.v. gebruik: het legale gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop het bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

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

1.11 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat functioneel en in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

1.12 bouwen

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

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 detailhandel

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

1.19 Erfbebouwing

gebouwen die door de ligging, constructie en/of afmeting (architectonisch) ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw op hetzelfde bouwperceel, waaronder in ieder geval begrepen aangebouwde gedeelten van dat hoofdgebouw (aanbouwen) en niet voor bewoning bestemde bijgebouwen, alsmede carports en overkappingen;

1.20 erker

uitbouw aan de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.21 gebouw

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

1.22 gebruik

gebruiken, het doen gebruiken of het laten gebruiken dan wel het in gebruik geven;

1.23 gebouw

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

1.24 gestapelde bebouwing

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

1.25 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie en/of afmeting als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.26 huishouden

een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormen en als zodanig ook gebruik maken van één woning;

1.27 levensbeschouwelijke voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van religieuze uitingen, waaronder een kapel en voorzieningen ten behoeve van de congregatie.

1.28 overkapping

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

1.29 recreatief medegebruik

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

1.30 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een gebouw aangemerkt als voorgevel;

1.31 voorgevellijn

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

1.32 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 en dergelijke;

1.33 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst is

2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.7 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.8 de ondergrondse (verticale) bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk

2.9 het peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet grenst aan de weg: de hoogte van het afgewerkte terrein, na voltooiing van de bouw, ter plaatse van de hoofdtoegang.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:

- a. tuin en dan wel groenvoorzieningen;
- b. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- c. overkapping ten behoeve van fietsparkeren;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Overkappingen

Binnen deze bestemming mag uitsluitend een overkapping ten behoeve van fietsparkeren worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De bouw- en goothoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. De oppervlakte van de overkapping mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- c. De afstand van overkapping tot de voorste perceelgrens moet tenminste 1 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;
- e. het gebruik van gronden voor het stallen van aanhangers, tenten, campers, caravans, voer- en vaartuigen en andere verblijfsmiddelen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor:

- a. wonen, met daaraan ondergeschikt en ten dienste van de woningen:
 1. service-gerelateerde voorzieningen, waaronder onder andere een gezamenlijke eetgelegenheid, winkeltje voor eerste levensbehoeften, kapper, ruimtes voor eerstelijns hulpverlening;
 2. een ontmoetingsruimte;
 3. recreatief medegebruik;
 4. levensbeschouwelijke voorzieningen;
- b. tuinen, parkeervoorzieningen en overige verhardingen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. erfbebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de woonbestemming;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag het hoofdgebouw uitsluitend in het aangegeven bebouwingstype worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de voorgevel van een hoofdgebouw wordt in de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak gesitueerd;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven door middel van aanduidingen op de verbeelding.
- f. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - minimale geluidwering' dient de karakteristieke gevelwering te voldoen aan de volgende waarden:
 1. aan de Kloosterstraat: 27 dB;
 2. aan de Pastoor van Erpstraat: 25 dB.

4.2.2 Erfbebouwing

Voor het bouwen van erfbebouwing gelden de volgende voorwaarden:

- a. erfbebouwing is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, waarbij de oppervlakte aan erfbebouwing gelegen binnen het bouwvlak niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte genoemd onder b;
- b. het deel van het bouwperceel met de bestemming 'Wonen' buiten het bouwvlak mag ten hoogste 40% met een maximum van 100 m² worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk ten hoogste 3,25 m en 5 m, doch niet meer dan de hoogte van het hoofdgebouw.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van een erfafscheiding mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.2.4 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen, tot een maximale diepte van 3 m onder het plaatselijke maaiveld.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een goede woonsituatie, de beeldkwaliteit, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de situering en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

Voor aan-huis-verbonden beroepen, aan de woonfunctie ondergeschikte nevenactiviteiten en internetverkoop gelden de volgende bepalingen:

- a. de functie mag uitsluitend worden uitgeoefend door een bewoner van de woning;
- b. het gebruik blijft in ruimtelijke en visuele zin ondergeschikt aan de woonfunctie;

- c. de bruto vloeroppervlakte benodigd voor het gebruik bedraagt niet meer dan 25% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 25 m²;
- d. het gebruik levert geen onevenredige hinder op voor de woonomgeving en doet geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk;
- e. het gebruik omvat geen verkeersaantrekkende activiteiten, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.4.1 gelden voor aan-huis-verbonden beroepen de volgende bepalingen:

- a. er mag geen sprake zijn van een bedrijf dat wordt aangemerkt als een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer;
- b. er vindt geen detailhandel plaats, tenzij ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep.

4.4.3 Internetverkoop

In aanvulling op het bepaalde in lid 4.4.1 gelden voor internetverkoop de volgende bepalingen:

- a. er mag geen showroom en/of verkoopruimte aanwezig zijn;
- b. er mag geen uitstalling ten behoeve van verkoop plaatsvinden;
- c. er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse afhalen van goederen;
- d. er mag geen mogelijkheid aan personen worden geboden voor het ter plaatse betalen van goederen.

4.4.4 Strijdig gebruik

Als gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval aangemerkt:

- e. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel:
 1. bij aan-huis-verbonden beroepen, voor zover ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
 2. door middel van internetverkoop;
 3. zijnde winkeltje voor eerste levensbehoeften;
- h. het opslaan van verpakte en onverpakte stoffen, materialen en goederen;

- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor enigerlei vorm van erotische dienstverlening.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het sub a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Indien uit het sub a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de sub b. genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het vellen of rooien van diepwortelende beplanting of bomen;
- c. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- d. het verbreden, verdiepen, dempen of anderszins herprofileren van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het ophogen van de bodem;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt het diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op een andere wijze drijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van ondergrondse leidingen of andere ondergrondse constructies;
- i. het uitvoeren van grondwerk;
- j. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij de grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt of graszodenteelt;
- k. het scheuren van grasland.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel 5.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5.2 genoemde werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.

- b. Voor zover de in artikel 5.2 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen en de bestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Waardevolle boom

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van waardevolle en bijzondere boombeplantingen zoals deze zijn aangegeven op de gemeentelijke lijst van waardevolle en bijzondere bomen, voor zover en zolang aanwezig.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de diverse bestemmingen zijn de desbetreffende regels, voor zover niet strijdig met dit artikel, van toepassing.

6.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd of mogen geen verhardingen worden aangelegd, behoudens wanneer een omgevingsvergunning ten behoeve van de kap voor de betreffende boom/bomen onherroepelijk rechtskracht heeft gekregen en er geen herplantplicht op dezelfde locatie is opgelegd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken voor het aanleggen van parkeerplaatsen conform onderliggende bestemming

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van de realisatie van bebouwing en/of aanleg van parkeerplaatsen als toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen andere bestemmingen, indien wordt aangetoond dat door het gebruik van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten aanzien van de situering en afmetingen van de bebouwing en/of verharding.

6.3.2 Bomeneffectrapportage

Ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een bomeneffectrapportage verlangen, waaruit blijkt dat het bouwen en/of aanleggen van verharding geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische waarden van de boom.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen of verdichting van de bodem;
- c. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem of andere bodembewerking en vervanging of uitwisseling van grond;
- d. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op ander wijze van indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het verrichten van werkzaamheden met (zware) machines die tot beschadiging van de boom of verdichting van de grond kunnen leiden;
- h. de opslag of het aanbrengen van stoffen of materialen inclusief het (tijdelijk) plaatsen van schafketen, toiletten, betonmolens, voertuigen, machines of tijdelijke bouwwerken;
- i. het bevestigen van voorwerpen aan of in de boom;
- j. het snoeien van takken of het afhakken van wortels van de boom.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, gelet op de conditie, groeiplaats en levensverwachting van de waardevolle bomen;
- b. binnen het kader van het normale bodemgebruik vallen, zoals onkruidbestrijding en planten en rooien van onderbeplanting;

- c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. gericht zijn op de instandhouding van de waardevolle bomen.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en bescherming van de waarde van de boom.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in lid 6.4.1 dient middels een bomeneffectrapportage te worden aangetoond dat de in lid 6.4.1 genoemde werken en werkzaamheden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische waarden van de boom en wordt het advies ingewonnen van de beheerder.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande matenregeling

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning en dat in het plan als gevolg van de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande maten en/of situering afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, gelden ter plaatse van de afwijking die afwijkende maten als bepaling van de maatvoering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht, een en ander met uitzondering van de oppervlaktematen voor erfbebouwing op gronden met de bestemming 'Wonen';
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in hoofdstuk 2 is bepaald, mogen niet worden vergroot of verhoogd;
- c. bij herbouw het bepaalde in lid a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- d. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, het overgangsrecht bouwwerken niet van toepassing is.

Artikel 9 Parkeren

9.1 Gebruiksregels

In geval van nieuwbouw, vervangende nieuwbouw en/of een wijziging van het gebruik van gronden of gebouwen, dient op eigen terrein minimaal te worden voldaan aan de hierna vermelde parkeernormen.

- woningen in kapel: 2 parkeerplaatsen per woning;
- overige woningen: 1,25 parkeerplaatsen per woning.

Er dienen bij complete ingebruikname van de gebouwen als reguliere bewoning in totaal 140 parkeerplaatsen voor alle 102 woningen binnen het plangebied te worden gerealiseerd.

Voor de afmetingen en bruikbaarheid van parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan de afmetingen zoals opgenomen in publicatie 182, parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering, de meest recente uitgave van het CROW.

9.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 9.1, mits:

- a. de ontwikkeling niet een zodanige verkeersaantrekkende activiteit betreft die kan leiden tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte, en;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

9.3 Voorwaardelijke verplichting

Tot een gebruik in strijd met dit plan wordt in elk geval gerekend het aanleggen en gebruiken van terreinverharding (parkeerplaatsen) met een cumulatieve oppervlakte van meer dan 2000 m² zonder inachtneming van de volgende voorwaardelijke verplichtingen:

- a. een omgevingsvergunning voor de aanleg van de terreinverharding (parkeerplaatsen) boven de cumulatieve oppervlakte van 2000 m² kan pas worden verleend wanneer voldoende is aangetoond dat voorzieningen worden gerealiseerd ter compensatie van de toename van afstromend hemelwater;
- b. binnen een jaar na het tijdstip van aanleg van de in lid a bedoelde verharding (parkeerplaatsen) dienen de waterhuishoudkundige voorzieningen te zijn gerealiseerd;
- c. deze waterhuishoudkundige voorzieningen dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen in geringe mate worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de in dit plan voorgeschreven maten met ten hoogste 10%. Deze omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien:
 1. dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat;
 2. deze om esthetische en/of bouwtechnische redenen noodzakelijk is en;
 3. de toepasselijke bestemmingsplanregel zelf geen mogelijkheid tot afwijking biedt;

De in dit artikel genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bedoelde welstandscriteria

11.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend over gegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder);
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de parkeerbalans.

11.3 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- a. een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- b. redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTRREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Sint Jozefklooster'.

VASTSTELLINGSBESLUIT



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

