

BIJLAGE 3

Bestemmingsplan Meulenspie, Teteringen

Het bestemmingsplan Meulenspie te Teteringen is op 7 september 2023 vastgesteld. Het gehele bestemmingsplan, inclusief onderzoeken, is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het volledige bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels, een verbeelding en bijlagen bij de toelichting en planregels. Hieronder is een uitsnede opgenomen van enkele planregels en verbeelding. De bouwregels voor de nieuw te bouwen woningen zijn terug te vinden in artikel 5 Wonen.



Uitsnede uit de verbeelding van het bestemmingsplan

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. geluidbeperkende voorzieningen;
- d. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verhardingen in de vorm van fiets- en voetpaden;
- g. kunstobjecten;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.

- d. De hoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 14 meter.
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. groen;
- c. kunstobjecten;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeren;
- f. speelvoorzieningen, waaronder kunstgrasvelden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

De gronden mogen niet worden bebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. De hoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan. met daarbij behorend(e):
- b. groen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. geluidbeperkende voorzieningen;
- e. verhardingen in de vorm van voet- en fietspaden;
- f. parkeren;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. dakterrassen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- c. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mogen gebouwen worden gebouwd;
- d. Woningen mogen uitsluitend als gestapelde woningen worden gebouwd.
- e. In afwijking van het bepaalde in lid c, mogen bij gestapelde woningen bouwwerken, zoals liften, entreepartijen, trapportalen en trappenhuizen, buiten het bouwvlak gesitueerd worden tot een maximum van 30 m² en balkons, erkers en luifels tot een maximum van 10 m² per balkon, erker of luifel, mits de stedenbouwkundige hoofdopzet niet wordt gewijzigd en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de maximum bouwhoogte niet meer mag bedragen dan met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. De hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter;

- c. De hoogte van geluidbeperkende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 14 meter;
- d. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.;
- f. De afstand van dakterrassen tot andere gevels die direct grenzen aan openbaar toegankelijk gebied bedraagt ten minste 1,5 meter.

5.2.4 Specifieke bouwregels

- a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig object wordt verleend als voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of het besluit hogere waarde en de daarin gestelde voorwaarden zoals is opgenomen in [Bijlage 1](#) van deze regels;
- b. Binnen een half jaar tot twee jaar na ingebruikname van het geluidgevoelige object de eventueel vereiste geluidwerende voorzieningen zijn aangelegd en in stand worden gehouden;
- c. Het geluidgevoelige object wordt voorzien van minimaal één geluidluwe gevel indien uit het besluit hogere waarde zoals opgenomen in [Bijlage 1](#) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met meer dan 5 dB wordt overschreden of als er sprake is van een dove gevel;
- d. Het oprichten van bebouwing is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit. De capaciteit van de waterbergingsvoorziening wordt als volgt berekend:
 - 1. Minimaal 10 liter per m² afwaterend verhard oppervlak voor de toename in afwaterend verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.
 - 2. Een groen dak wordt niet als afwaterend verhard oppervlak aangemerkt wanneer de capaciteit van deze waterbergingsvoorziening minimaal 20 liter per m² bedraagt.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Bij een omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen van gebouwen dient te worden aangetoond dat gebouwen voldoen aan het 'Beeldkwaliteitsplan Meulenspie', zoals is opgenomen in [Bijlage 2](#) van deze regels.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [5.2.4](#) onder d, als het voorzien in een waterbergingsvoorziening met voldoende capaciteit redelijkerwijs niet mogelijk is of reeds anderszins in een waterbergingsvoorziening is voorzien.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Van het aantal woningen zoals genoemd in lid [5.2.1](#) onder b, dient minimaal 100% gebruikt te worden als middeldure huurwoning en als zodanig in stand te worden gehouden.

5.4.2 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

De uitoefening van aan-huis-verbonden beroeps-/bedrijfsactiviteiten is toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteiten mag in totaal niet meer bedragen dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de betreffende woning;
- b. Het gebruik niet tot zodanige verkeersaantrekkende mag leiden dat een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse ontstaat;
- c. De activiteit qua aard, omvang en uitstraling dient te passen in een woonomgeving;
- d. De activiteit niet-vergunning plichtig ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag zijn.

Onderzoeken

Onderstaande onderzoeken zijn te raadplegen als bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl :

- Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2 Verkennend onderzoek asbest en PFAS
- Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeer- en spoorweglawaaï
- Bijlage 4 Onderzoek bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 5 Waterparagraaf Meulenspie
- Bijlage 6 Quickscan soortenbescherming

Bijlage 7 Beoordeling effecten nieuwbouw Meulenspiepad op essentieel leefgebied van de steenuil
Bijlage 8 Notitie Effectenbeoordeling nieuwbouw Meulenspiepad op steenuil en mitgerende maatregelen
Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek aanlegfase
Bijlage 10 Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase
Bijlage 11 Parkeerdrukonderzoek
Bijlage 12 Beoordeling verkeersafwikkeling Oosterhoutseweg
Bijlage 13 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling