

Bestemmingsplan Roessel – Waterlaat te Bakel
Gemeente Gemert-Bakel
Ontwerp



Bestemmingsplan Roessel – Waterlaat te Bakel

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06652
IDN:	NL.IMRO.1652.BPSoerselWaterlt-ON01
Datum:	mei 2016
Contactpersoon gemeente:	Rober Boonmann / Carry van de Biggelaar
Projectteam BRO:	Niels Paree en Frank Janssen
Trefwoorden:	Soersel, Waterlaat, Roessel, maximaal 13 woningen, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Het woningbouwgebied aan de Waterlaat en Roessel is een onderdeel van het totaal plan Soersel. Het voorliggend plan maakt de bouw van maximaal 3 vrijstaande woningen aan de Waterlaat en maximaal 10 vrijstaande, (twee-)aaneengebouwde woningen aan de Roessel mogelijk.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	6
2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten	6
3. BELEID	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. ONDERZOEK	19
4.1 Economische uitvoerbaarheid	19
4.2 Milieu-aspecten	19
4.3 Archeologie	27
4.4 Cultuurhistorie	27
4.5 Flora en fauna	28
4.6 Leidingen en infrastructuur	30
4.7 Verkeer en parkeren	30
4.8 Waterparagraaf	31
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	37
5.1 Planstukken	37
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	37
5.3 Toelichting op de regels	38
6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	39
6.1 Overleg	39
6.2 Inspraak	39
6.3 Procedure	39

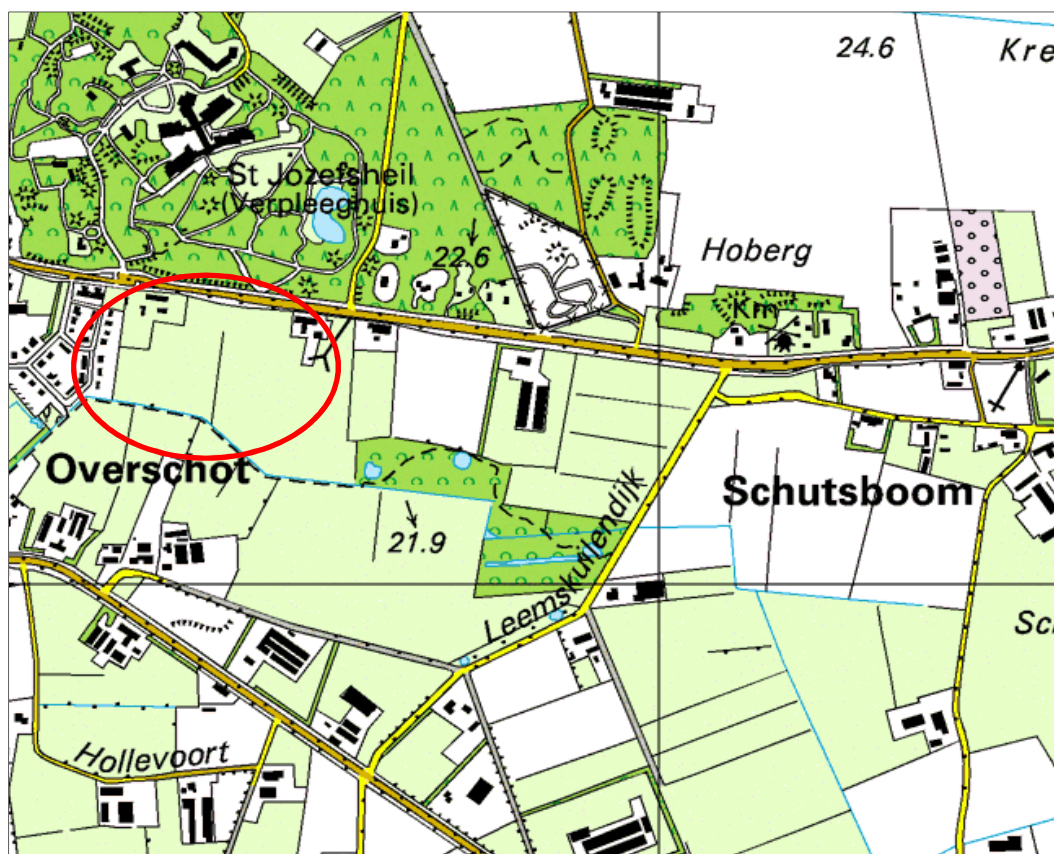
Separate bijlagen

- Jong, Th. de, en L. Korthorst, 2008. Archeologisch onderzoek gemeente Gemert-Bakel, De Mortel-Vraant en Bakel-Soersel. Ontginningen en ruilverkavelingen in een moestuincomplexs en een akkergebied. Rapportage inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, Rapport 32.
- Inpijn-Blokpoel, infiltratieonderzoek 'Locatie Bakel – Oost', 20 juli 2005
- Archimil, Rapportage actualiserend bodemonderzoek, PH150035, 22 januari 2015
- SRE, akoestisch onderzoek bestemmingsplan 'Soersel', 11 oktober 2005
- BRO, Quicksan flora en fauna Soersel ong. te Bakel, 211x06652, 18-6-2015

1. INLEIDING

Soersel is een woonwijk gelegen aan de oostzijde van de kern Bakel in de gemeente Gemert-Bakel. Het betreft een stedelijk gebied dat nog niet volledig is gerealiseerd. Het voorliggend bestemmingsplan ziet op de bouw van maximaal 10 woningen aan de Roesel en maximaal 3 woningen aan de Waterlaat en zorgt voor afronding van het middengebied. De planontwikkeling maakt deel uit van de woningbouwontwikkelingslocatie Soersel.

Het geldende bestemmingsplan maakt de bouw van nieuwe woningen ter plaatse nog niet mogelijk. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, door middel van het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan. Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips'. Dit bestemmingsplan is op 7 mei 2012 vastgesteld. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer'. Onderhavige toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.



Uitsnede topografische kaart

Opbouw toelichting

In het volgende hoofdstuk komt de huidige en toekomstige situatie in en rond het plangebied aan bod. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 beschrijft vervolgens de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten van het plan beschreven en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDS- EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied betreft een gedeelte van het woongebied Soersel. Het is gelegen aan de oostzijde van de kern Bakel. Ten noorden grenst het gebied aan de weg Roessel. Ten zuiden grenst het gebied aan de Waterlaat. Het plangebied is volledig gelegen in het bestaand stedelijk gebied.



Luchtfoto plangebied (globaal) en omgeving

2.2 Planprofiel

Het plangebied bestaat uit twee deellocaties. In totaal worden maximaal 13 woningen gebouwd, waarvan maximaal 10 in het deelgebied aan de Roessel en maximaal 3 in het deelgebied aan de Waterlaat. De 10 woningen aan de Roessel bestaan uit vrijstaande, twee-aaneengebouwde en/of aaneengebouwde woningen. De toegestane 3 woningen aan de Waterlaat worden gebouwd als vrijstaande woningen. De maximale bouw- en goothoogtes 6, respectievelijk 10 meter. Er zijn nog geen situatieschetsen of gevelbeelden beschikbaar van de woningen van het plangebied.

30 % van het aantal gerealiseerde woningen wordt uitgevoerd als sociale koopwoning. Indien in het middengebied echter reeds meer dan 30% sociale woningen gerealiseerd worden, dan wordt dit aantal woningen in mindering gebracht op de te bouwen woningen in onderhavig bestemmingsplan.

2.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten

Stedenbouwkundig gezien is het plan aanvaardbaar geacht door de gemeente Gemert-Bakel. Qua bouwtypologie, goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de omgeving van het plan. Ook de afstand van de woningen tot aan de weg (rooilijn) sluit aan bij de omgeving van het plangebied. Het openbaar gebied blijft ruim opgezet, waarbij voldoende ruimte blijft voor spelen en parkeren. De presentatietekening geeft de hoeveelheid groen en parkeerplaatsen weer.

De woningen zullen worden gebouwd in een gebied dat reeds is aangewezen als woningbouwgebied. De woningen passen functioneel dan ook naadloos in de omgeving.



Presentatietekening omgeving plangebied

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

In dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samenspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt, zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Op dit bestemmingsplan is het belang van de duurzame verstedelijking van toepassing.

Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Afweging ladder duurzame verstedelijking

Of bij de bovengenoemde woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang van het bouwplan. Uitspraken van de Raad van State (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4, AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4 en AbRvS 4 maart 2015, nr. 201406421/1/R4) laten zien dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 14 woningen in ieder geval als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien.

Bij het onderhavige plan worden 13 woningen gerealiseerd. Vanwege de samenhang met de recente ontwikkelingen in het gebied, wordt de ondergrens van 14 woningen overschreden. Hiermee is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in het plangebied. De ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen.

Trede 1

Ten aanzien van de actuele regionale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte wordt vermeld dat in de regionale agenda wonen voor de regio Zuidoost-Brabant van december 2015 voor wat betreft de kwalitatieve behoefte, voor de regio De Peel wordt uit gegaan van een kwalitatieve behoefte aan sociale woningbouw van 35%. Het percentage te realiseren woningen in de sociale sector in het plangebied ligt met dit percentage in lijn. Voor wat betreft de 3 in het plangebied opgenomen dure woningen op vrijstaande kavels, wordt vermeld dat dit aandeel beperkt is en reeds 2 aangewezen kopers kent. Voor het overige is sprake van woningen in het middensegment.

Uit het woonbehoeftenonderzoek van de gemeente Gemert-Bakel uit het najaar van 2014 blijkt bovendien dat in de gemeente een kwalitatief tekort aanwezig is aan vrij wel alle typen woningen, met uitzondering van meergezins koopwoningen, goedkope huurwoningen en dure huurwoningen.

Voor wat betreft de kwantitatieve behoefte wordt vermeld dat de bouwplannen reeds zijn opgenomen in de actuele gemeentelijke woningbouwprogrammering, die regionaal is afgestemd. De regionale behoefte aan de woningen is aanwezig. De bestaande harde plancapaciteit is circa 490 woningen. Gelet op de regionale behoefte is voor Gemert-Bakel nog een behoefte aan 1230 nieuwbouwwoningen tot en met 2024. Er is dan ook nog voldoende ruimte om woningen toe te voegen.

Gezien het bouwprogramma dat plaats kan vinden in het plangebied (circa 35% sociale woningbouw, maximaal 3 vrijstaande dure woningen en voor het overige woningen in het middensegment) en gezien de regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan deze woningen, wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2

De ontwikkeling die plaatsvindt betreft het afronden van een reeds in gang gezette woningbouwontwikkeling in het woningbouwontwikkelingsgebied Soersel.

Het gebied is aan te merken als juridisch-planologisch bestaand stedelijk gebied, aangezien sprake is van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Gezien de aanwezige omliggende bestemmingen 'Verkeer' 'Wonen' en 'Groen' kan het gebied aangemerkt worden als bestaand stedelijk gebied.

Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Een toets aan trede 3 is niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben provinciale staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 17 maart 2014. Hierna wordt in gegaan op de beleidslijnen uit de partiële herziening 2014.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en

natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond
7. Ruimte voor duurzame energie
8. Concentratie van verstedelijking
9. Sterk stedelijk netwerk
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Goed bereikbare voorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

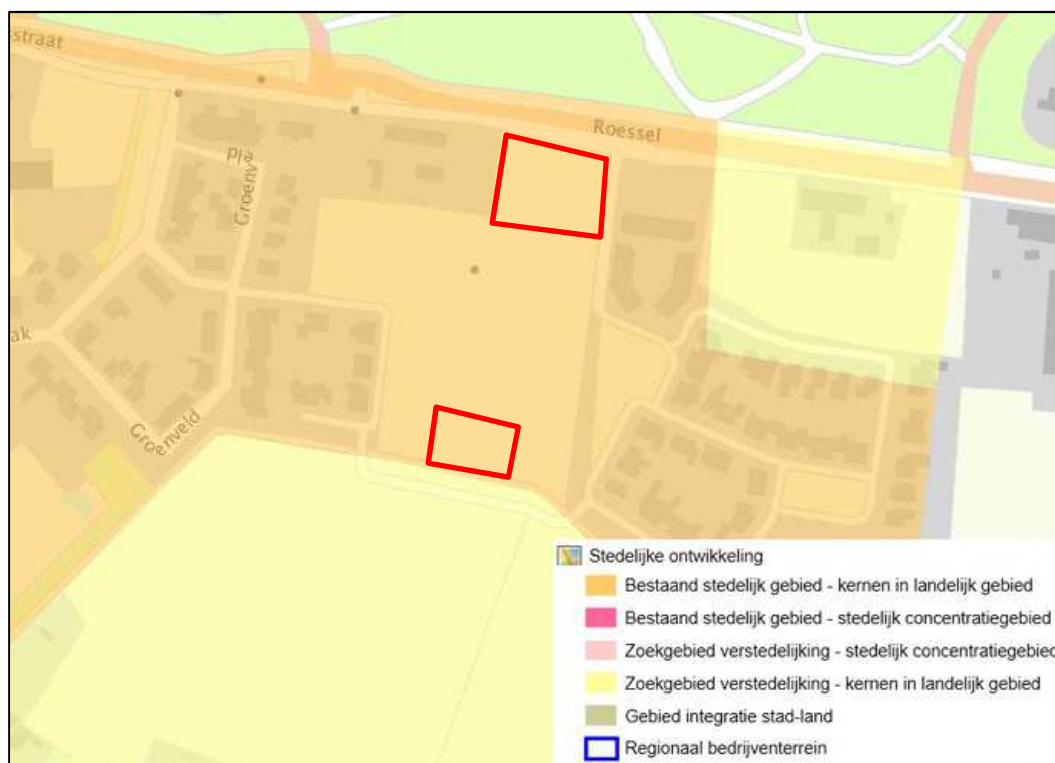
Belang 8, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Bakel. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. De Verordening Ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Ten opzichte van de Verordening Ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het gehele plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied.

Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede kaartbeeld Verordening Ruimte 2014, met globale weergave plangebied

Omdat het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied is gelegen en het bouwplan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering vormt het provinciaal beleid geen belemmering voor het onderhavige bouwplan. Ten aanzien van het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' wordt nog vermeld dat de voorgestane ontwikkeling plaatsvindt in een gebied dat is aangewezen als woningbouwgebied en dat voldoan wordt aan de Ladder duurzame verstedelijking. Het bouwplan voorziet niet in negatieve gevolgen voor de omgeving. Er is geen kwaliteitsverbetering benodigd op basis van de Verordening Ruimte, gezien de ligging in bestaand stedelijk gebied.

3.3 Regionaal beleid

Woonvisie Regio Eindhoven

Op 28 juni 2012 heeft de Regioraad de Woonvisie Regio Eindhoven vastgesteld.

Het motto van de woonvisie is, 'lokaal doen, wat lokaal kan'. Deze visie richt zich uitsluitend op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. Oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Op dit bestemmingsplan zijn uitsluitend de punten 2 en 3 van toepassing. Deze worden hier onder nader uiteengezet.

Door demografische ontwikkelingen (groeiende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename een- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van de economische crisis verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het denken over deze uitdaging is nog niet afgerond. Taak van het MRE is om dit denken vanuit het wonen (én vanuit een breder perspectief) verder vorm te geven, waarbij bewustwording van de noodzaak tot een omslag een belangrijk doel is. Uiteindelijk wil het SRE waar mogelijk kwalitatieve afspraken maken passend bij de identiteit en kwaliteit van de specifieke gemeenten.

De grootste opgave waar de regio de komende jaren voor staat, is het transformeren van de bestaande voorraad. Deze opgave bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties. Dat de bestaande voorraad de grootste opgave is, wil niet zeggen dat er de komende jaren niks nieuws meer gebouwd wordt. De nieuwbouw zal zich primair richten op het kleinschalig toevoegen van kwaliteit aan de bestaande voorraad, passend bij de bestaande kwaliteiten en identiteiten van de steden en dorpen.

Afweging Woonvisie regio Eindhoven

Door de realisatie van de sociale koopwoningen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte voor starters en senioren. Ook de vrije sector woningen die in dit plan zijn opgenomen voorzien in (een deel van) de maatschappelijke vraag naar dit soort woningen. Het bouwplan (het aanbod) past bij de bestaande (stedenbouwkundige) kwaliteiten van Soersel. Door flexibiliteit in woningtypen op te nemen wordt maximaal aan de marktvraag voldaan.

De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het beleid in de Woonvisie Regio Eindhoven.

Regionaal woningbouwprogramma 2014-2024

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld. Dit wordt jaarlijks bijgesteld.

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2014-2024 in totaal in Gemert-Bakel 1230 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. Gemert-Bakel kiest voor realisatie van circa 30% van de woningbouw in de sociale sector.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

De realisatie van de woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma. In het woningbouwprogramma van Gemert-Bakel staat de realisatie reeds ingepland. Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt de doorstroming op de markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 100 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

Het plan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er worden woningen in de vrije sector gerealiseerd en conform overeenkomst wordt er 30% sociale koopwoningen gebouwd. Mochten er in het middengebied reeds voldoende woningen zijn of worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van sociale (koop)woning, dan vervalt deze eis.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn; te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De

woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kader stellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's, zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Afweging Woonvisie 2009-2015

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stedelijk gebied van Bakel en past hiermee binnen de nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van de woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en voorziet voor een deel in de lokale woningbouwbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd.

Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Voor het onderhavig bouwplan is specifiek van belang dat het aantal inwoners van de gemeente over ongeveer 15 jaar af zal gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen.

De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2012, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld zoals levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven.

Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 30% in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen.

Afweging Structuurvisie+ Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op de kaart behorende bij de Structuurvisie+ is het plangebied van voorliggend bestemmingsplan aangeduid als 'stedelijk gebied'. De locatie 'Soersel', waar het plangebied deel van uitmaakt, is in de Structuurvisie+ als ontwikkelingslocatie voor wonen opgenomen.

Het plan past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Er worden woningen in de vrije sector gerealiseerd en conform overeenkomst wordt er 30% sociale koopwoningen gebouwd. Mochten er in het middengebied reeds voldoende woningen zijn of worden gerealiseerd die voldoen aan de eisen van sociale (koop)woning, dan vervalt deze eis.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 5 juli 2012. Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Groen' en 'Verkeer'. Het oprichten van nieuwe woningen ter plaatse is niet toegestaan. Een deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

4. ONDERZOEK

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie in werking getreden. In afdeling 6.4 van de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemers middels een exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Ten behoeve van afronding van het middengebied in plan Soersel is er sprake van een posterieure overeenkomst. De voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is hiervan een onlosmakelijk onderdeel. Kostenverhaal van de gemeentelijke kosten, zoals de aanleg van het openbaar gebied is hiermee geregeld. Het voorliggend plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

4.2 Milieu-aspecten

4.2.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

In 2005 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Dit bodemonderzoek is echter verouderd. Door adviesbureau Archimil is daarom een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied¹. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond, net zoals tijdens het onderzoek in 2005, niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht.

Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven geen restricties gesteld te worden aan bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

4.2.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aan-

¹ Archimil, Rapportage actualiserend bodemonderzoek, PH150035, 22 januari 2015

gegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Een nieuwe woning is een geluidsgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van Burgemeester en Wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.

Overeenkomstig de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek voor onderhavige planherziening niet meer noodzakelijk omdat er per 2016 sprake is een verlaagde snelheidsgrens van 30km/u op de weg Roessel. In 2005 is voor het oorspronkelijk bestemmingsplan wel een onderzoek uitgevoerd. Deze is nog steeds van toepassing op het plangebied omdat het aantal toelaatbare woningen van 140 in het bestemmingsplan niet is overschreden. In het onderzoek is van dit aantal uitgegaan. In plan Soersel zijn begin 2016 84 woningen gerealiseerd. In het reeds in ontwikkeling gebrachte middengebied zijn maximaal 33 woningen toegestaan. Samen bedraagt dit 117 woningen. Theoretisch zijn er derhalve nog 21 woningen mogelijk binnen het onderzoek. Voorliggend BP voorziet in maximaal 13 woningen waarmee het maximaal aantal woningen niet bereikt zal worden. De geluidsbelastingen zijn berekend ten gevolge van de Roessel, alsmede de Oldert en de 30km/u-wegen in de directe omgeving. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor wegverkeerslawaaï in dit plangebied ter plaatse van de nieuwe woonbestemming niet wordt overschreden. 50 dB(A) kan gelijkgesteld worden met 48 dB. De Roessel was toentertijd een 50 km/u-weg, de snelheidsgrens is nu verlaagd naar 30km/u en de weg is voorzien van een drempel. Het wegverkeerslawaaï is hiermee inmiddels afgenomen. Geconcludeerd kan dan worden dat er ten aanzien van de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden

wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel 'Niet in betekende mate' is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Regeling NIBM

Binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM draagt een project altijd niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningen en kantoren gelden in de Regeling NIBM de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1500	3000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Getalsmatige grenzen Regeling NIBM

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal 13 woningen te bouwen. Het totaal aantal van 13 woningen is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.2.4 Milieuzonering

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen dan te worden benoemd en gemotiveerd. In gebieden met een gemengde functie kan op basis van de VNG normen een afstandsrap lager worden gedaan.

In de omgeving van het plangebied komt binnen een straal van meer dan 100 meter uitsluitend de woonfunctie voor. Er zijn buiten deze afstand geen bedrijven of functies aanwezig die een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse. Ter plaatse is dan ook een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

4.2.5 Geurhinder

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. Voor het onderhavige plangebied zijn in deze verordening geen andere normen dan de wettelijk bepaalde normen opgenomen. Dit betekent dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een geurnorm van 2 odeur units per m³ lucht geldt.

Ten zuiden van het plangebied liggen enkele intensieve veehouderijen. Op kortere afstand van deze veehouderijen zijn echter reeds bestaande woningen aanwezig, die maatgevend zijn voor de toegestane geurbelasting vanwege deze veehouderijen. Door de bouw van de woningen worden de belangen van deze veehouderijen dan ook niet aangetast.

Op de kaart die de achtergrondgeurbelasting weergeeft is te zien dat in het plangebied een goed tot redelijk goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Op de kaart die de voorgrondgeurbelasting aangeeft is het plangebied niet aangegeven als een gebied waar de geurnorm van 2 odeur units per m³ wordt overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat er plaatsse sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat en dat de belangen van omliggende veehouderijen niet worden aangetast. Het bouwplan is dan ook in lijn met de Verordening Geurhinder en veehouderij.

4.2.6 Vormvrije m.e.r.(-beoordeling)

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Het bevoegd gezag kan hier aan tegemoet komen door een korte en eenvoudige m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor activiteiten die een aanzienlijk milieueffect kunnen hebben en op de D-lijst van het Besluit m.e.r. onder de drempel vallen. Hiervoor is meer aanleiding naarmate de activiteit dicht tegen de drempel aan zit, plaats vindt in de nabijheid van een gevoelig gebied en/of er sprake is van cumulatie met andere projecten.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Het planvoornemen komt niet voor op de C lijst van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied wordt de bouw van 13 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

m.e.r.). De ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Het plangebied is niet aan te merken als een gevoelig gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

De aanleiding voor een m.e.r.-beoordeling wordt groter naarmate de drempelwaarde van 2000 woningen wordt benaderd. De bouw van maximaal 13 woningen valt ver onder de drempelwaarde van 2000 woningen. Ter plaatse is geen sprake van een gevoelig gebied. Er zijn geen aanzienlijke milieu-effecten. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.2.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen (deze wordt in april 2015 vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening.

De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet in te voeren met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke

Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. De overige wetgeving rond het Basisnet is nog niet in werking getreden. Het besluit tot wijziging van de circulaire risicovol transport van gevaarlijke stoffen is reeds van kracht.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In het Bevi is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Vanuit de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen geldt deze verantwoordingsplicht alleen bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde of bij een toename van het groepsrisico. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Beleidsvisie externe veiligheid Gemert-Bakel

Op de kaart bij de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in het gebiedstype risicoluw gebied, in een woonwijk.

Dit zijn volgens de beleidsvisie locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente Gemert-Bakel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in woonwijken worden daarom geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Bestaande risicovolle inrichtingen zoals vuurwerkopslagen en LPG tankstations leveren momenteel geen problemen of belemmeringen op. Indien noodzakelijk worden in de toekomst de mogelijkheden onderzocht om deze activiteiten op termijn te saneren.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De geplande woningen zijn kwetsbare objecten en moeten getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijvigheid rond het plangebied

De meest nabijgelegen inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is het LPG-tankstation aan de Roessel 2. Uit de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de aan te houden afstand ingevolge de 10-6 contour met betrekking tot het plaatsgebonden risico 45 meter vanaf het vulpunt bedraagt. Hieruit kan worden afgeleid dat de doorzet van dit LPG-tankstation minder dan 1.000 m³ per jaar bedraagt.

De afstand vanaf het vulpunt van het LPG-tankstation aan de Roessel 2 tot aan het plangebied bedraagt ten minste 180 meter. Deze afstand is groter dan de aan te houden afstanden van 45 meter (plaatsgebonden risico) en 150 meter (groepsrisico). Gelet op de afstand van circa 180 meter wordt voldaan aan de Regeling externe veiligheid inrichtingen en daarmee ook aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het LPG-tankstation vormt dus geen belemmering voor de planvorming.

Er zijn geen andere objecten in de nabijheid van het plangebied gelegen die invloed hebben op de externe veiligheid in het plangebied.

Risicovol wegtransport

De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente geeft aan dat over de doorgaande weg Roessel geen transport van gevaarlijke stoffen

Risicovol transport per spoor, buisleiding en water

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt. Gezien de grote afstand tot deze transportassen leidingen ligt het plangebied buiten de plaatsgebonden risicocontour en buiten het invloedsgebied. Het oprichten van de woningen is dan ook niet bezwaarlijk.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bouwplan niet bezwaarlijk is in het kader van het aspect 'externe veiligheid'.

4.3 Archeologie

In januari 2006 is door het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied Soersel in de Gemert-Bakel (N-B). Het onderzoek heeft als doel de archeologische waarden van het gebied vast te stellen. In het plangebied zijn vier lange proefsleuven gegraven die inzicht gaven in de opbouw van de bodem. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport (nr 32) van het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond (p.16-27.)

In het rapport wordt geconcludeerd dat het terrein aan de straatzijde door ontgrondingen, zandwinning en ontginningen is verstoord. Tussen de ontgrondings- en zandwinningsporen of ontginningssporen zijn nergens oude sporen van bewoning aangetroffen (zoals paalkuilen, afvalkuilen of een waterput). Bij de aanleg van de proefputten zijn geen vondsten (met name scherven) uit de prehistorie, Romeinse tijd of vroege-volle middeleeuwen gevonden, die wijzen op bewoning ter plaatse. Het terrein loopt richting het zuiden sterk af naar een beekje of waterloop, langs het Wim Vloetpad. Een groot deel van het terrein heeft een leemrijke ondergrond, die zorgt voor een natte en drassige akker. Het grondwater ligt daardoor hoog, waardoor bewoning in het verleden onwaarschijnlijk is op de plaats.

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied Soersel, waaronder voor het zuidelijk deel³. Alleen het noordelijk deel van het gebied is destijds interessant geacht voor proefsleuvenonderzoek. Dit hooggelegen (noordelijk) deel is/was in principe geschikt voor bewoning in de (pre-)historie.

Op pagina 12 wordt in de conclusie aangegeven dat verder archeologisch onderzoek in het plangebied Soersel) niet nodig is.

De conclusies van het rapport zijn anno 2015 niet anders dan die in 2006 zijn vastgesteld. Verder archeologisch onderzoek is op dit terrein niet nodig, het opnemen van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie

³ Jong, Th. de, en L. Korthorst, 2008. Archeologisch onderzoek gemeente Gemert-Bakel, De Mortel-Vraant en Bakel-Soersel. Ontginningen en ruilverkavelingen in een moestuincomplex en een akkergebied. Rapportage inventariserend veldonderzoek-proefsleuven. Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond, Rapport 32.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het plangebied ligt in een woonwijk in aanbouw. In het plangebied en de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig waar het bouwplan een negatieve invloed op zou kunnen hebben.

4.5 Explosieven

Het onderhavige terrein is in de Tweede Wereldoorlog gebombardeerd. Voordat grondwerkzaamheden kunnen plaatsvinden dient eerst onderzocht te worden of er nog ongesprongen explosieven aanwezig zijn. Tijdens de werkzaamheden is in totaal 16.880 m² onderzocht op mogelijk aanwezige explosieven met een kaliber vanaf 50 mm. Tijdens de werkzaamheden zijn geen explosieven aangetroffen. De aangetroffen objecten betroffen onder andere granaatscherven, schroot en oud handgereedschap⁴.

Het gebied is dan ook vrijgegeven van Conventionele Explosieven conform de gestelde opdracht.

4.6 Flora en fauna

Door adviesbureau BRO is een quickscan flora en fauna uitgevoerd in het plangebied⁵. Het rapport is opgenomen in de separate bijlagen. In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- Binnen het plangebied is het voorkomen van zwaarder beschermde soorten planten niet uitgesloten. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten dan ook niet op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten planten binnen het plangebied is noodzakelijk. In bijlage 1 in de quickscan zijn de voorlopige resultaten van het vervolgonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat met uitzondering

⁴ Leemans Speciaalwerken BV, Procesverbaal van oplevering: onderzoek naar explosieven uit WOII plan Soersel, 12 oktober 2015

⁵ BRO, Quickscan flora en fauna Soersel ong. te Bakel, 211x06652, 18-6-2015

van wilde marjolein, het voorkomen van beschermde plantensoorten binnen het plangebied uitgesloten kan worden.

- Het voorkomen van de das (tabel 3) is uit het plangebied en/of directe omgeving bekend. Van de das zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen binnen het plangebied en deze worden dan ook op voorhand uitgesloten. Het plangebied kan wel onderdeel uitmaken van het leefgebied als geschikt foerageergebied en als vaste looproute. Met de ontwikkeling zijn negatieve effecten op het leefgebied voor das niet op voorhand uitgesloten. Nader onderzoek naar het gebruik van het plangebied door de das is dan ook noodzakelijk. In bijlage 1 in de quickscan zijn de resultaten van het vervolgonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen looproutes of sporen van foerageeractiviteiten van das binnen het plangebied aanwezig zijn. Negatieve effecten voor das worden hierdoor uitgesloten.
- Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3). Binnen het plangebied zijn geen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen en/of vliegroutes voor vleermuizen aanwezig. Het plangebied is beperkt geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Verwacht wordt, dat met de toekomstige ontwikkeling er geen sprake is van wezenlijke invloed op de aanwezigheid van geschikt foerageergebied voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. Negatieve effecten voor vleermuizen zijn uitgesloten.
- Het plangebied maakt mogelijk onderdeel uit van het leefgebied van in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten alsook het leefgebied jaarrond beschermd zijn zoals steenuil, kerkuil en huismus. Gezien de grootte van het plangebied en de toekomstige inrichting, is het niet op voorhand uit te sluiten dat het plangebied geen essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied voor deze soorten. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de waarde van het plangebied als leefgebied voor deze soorten is noodzakelijk. In bijlage 1 zijn de resultaten van het vervolgonderzoek naar huismus weergegeven. Hieruit blijkt dat er geen foeragerende huismussen binnen het plangebied aangetroffen zijn. Negatieve effecten voor huismus worden hierdoor uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie buiten deze broedperiode uit te voeren of door inspectie voor aanvang werkzaamheden, wordt het risico op verstoring van aanwezige legsels of nestjongen sterk verminderd.
- Tijdens de (aanleg)werkzaamheden (bouwrijp maken) is het niet uitgesloten dat de rugstreeppad (tabel 3 soort) zich binnen het plangebied vestigt. Hiervoor zullen maatregelen getroffen dienen te worden om negatieve effecten voor de rugstreeppad te

voorkomen. Begin 2016 is het plangebied echter door gemeente bouwrijp gemaakt. Er is hierbij geen rugstreep pad aangetroffen. Hiermee is het op voorhand uit te sluiten dat de rugstreep pad zich alsnog vestigt het plangebied. De aanlegwerkzaamheden zijn zodanig uitgevoerd dat in het plangebied geen stagnerend water is ontstaan of alsnog ontstaat.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval hiervoor echter geen specifieke maatregelen nodig.

De gemeente Gemert-Bakel is verantwoordelijk voor de aanleg van het openbaar gebied. Het betreft zowel het bouwrijp als woonklaar maken. Voor de grondbalans van plan Soersel heeft er in opdracht van gemeente Gemert-Bakel in het voorjaar van 2016 grondverzet plaatsgevonden aan de Waterlaan als gedeelte van het bestemmingsplan. De ontgraven grond is op het werk zelf verwerkt om geen of zo min mogelijk grond aan of af te voeren. Voor het woongebied aan de Waterlaan is hiermee geen sprake meer van een weiland en is het maaischema komen te vervallen.

4.7 Leidingen en infrastructuur

In (of in de directe omgeving van) het plangebied komen geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige planologische-juridische beschermingszone dat zij de realisatie van de woningen belemmeren.

Voordat grondverstorende werkzaamheden zullen plaatsvinden, zal de ligging van eventuele kabels en leidingen geïnventariseerd worden middels een melding bij het Kabels en leidingen informatiecentrum (Klic).

4.8 Verkeer en parkeren

De parkeernorm is nader uitgewerkt in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013. Voor woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Daarvan dient tenminste 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein gerealiseerd te worden. Indien een seniorenwoning of starterswoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 75 m² geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per woning. Daarvan dient tenminste 0,6 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te worden gerealiseerd.

In plan Soersel zijn alleen de belangrijkste elementen van het stedenbouwkundig plan vastgelegd, zoals de hoofdstructuur en de contouren van de woonvlekken. Binnen de contouren van de woonvlekken bestaat een grote mate van vrijheid ten aanzien van de uiteindelijke invulling waaronder de definitieve locatie van inritten, parkeerplaatsen en aantal woningen.

Het parkeren vindt plaats in het openbaar gebied en op eigen terrein. Dat betekent voor de projectlocatie maximaal 28,6 parkeerplaatsen (13 wooneenheden x 2,2 parkeerplaatsen) waarvan 13 op eigen terrein. Met de maximale variant voor parkeren is rekening gehouden bij de inrichting van het openbaar gebied. Er wordt hiermee voldaan aan de parkeereis. De maatvoering van de parkeerplaatsen en uitrijruimte zal voldoen aan de gangbare normen (11 meter).

In de presentatietekening in paragraaf 2.2 is zowel de situering van de inritten te zien, als de openbare parkeerruimte.

4.9 Waterparagraaf

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van Waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Keur Waterschap Aa en Maas

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe Keur van de drie Brabantse waterschappen. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Het waterschap maakt bij het beoordelen van plannen met een toenemend verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Op planniveau is voor de herontwikkeling de aanleg van compensatie vereist. Voor plannen met een bijkomend verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m², groene daken en afkoppelplannen kleiner dan 10.000 m² geldt een vrijstelling tot de realisatie van compensatie. Voor een toename van het verhard oppervlak van tenminste 2.000 m² en maximaal 10.000 m² of grotere afkoppelplannen is compensatie noodzakelijk. Aan de hand van de Algemene Regel (Artikel 15: Afvoer hemelwater door verhard oppervlak), behorend bij de vernieuwde Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: Infiltreren of retentie binnen of nabij het plangebied.

Aanbevelingen voor het ontwerpen van een compensatievoorziening zijn:

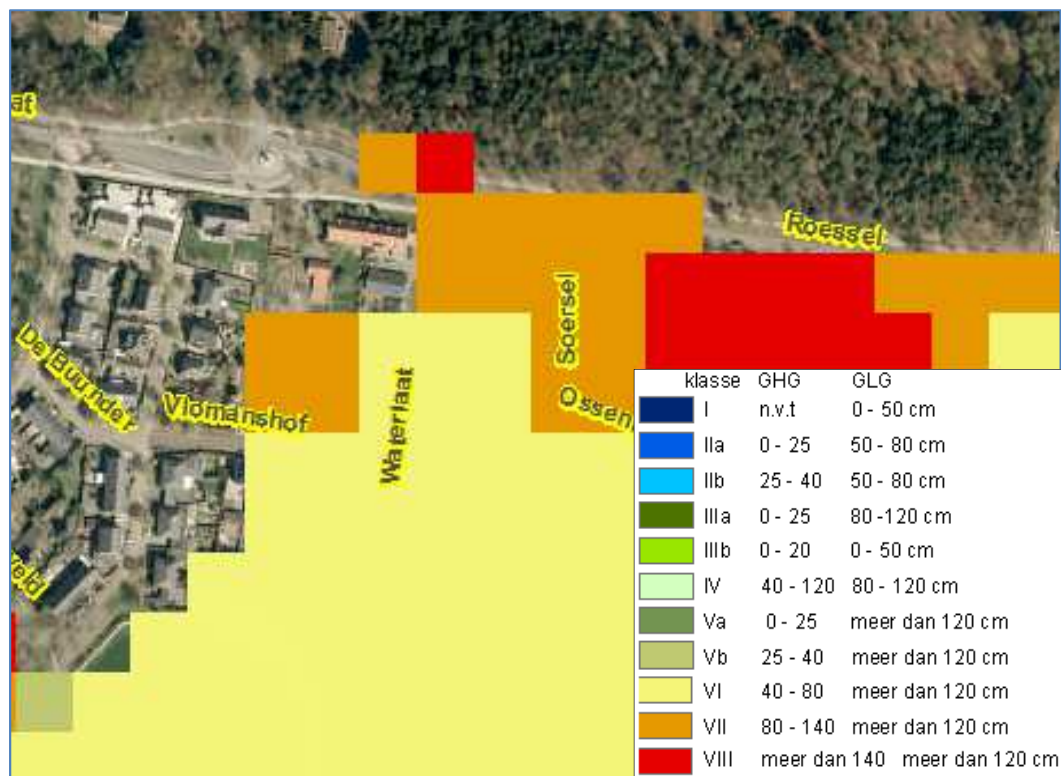
- Leg de compensatievoorziening zodanig aan dat deze gemakkelijk te onderhouden is. Hierbij moet gedacht worden aan maaien en schoonmaken. Een flauw talud is tevens veiliger.
- Een bovengrondse compensatievoorziening is gemakkelijker (en goedkoper) te onderhouden dan een ondergrondse compensatievoorziening en hierdoor ook bedrijfszekerder is. Bij ondergrondse compensatievoorzieningen is het aan te bevelen een voorfiltering/sedimentvang te plaatsen.
- Aanbevolen wordt om een veilige compensatievoorziening te maken. Mensen en dieren moeten niet zo maar in de voorziening kunnen vallen of zich zelf kunnen bezeren.
- De compenserende voorziening moet er voor zorgen dat de lozing wordt teruggebracht tot de landbouwkundige afvoernorm door voldoende retentie te creëren.
- Door maatwerkoplossingen (aanleg voorziening(en), hergebruik,...) of specifieke gebiedskenmerken (zoals goede infiltratiemogelijkheid, geen overlast van de grondwaterstanden,...), kan de omvang van de benodigde compensatie worden beperkt. Hiervoor dient de uitwerking en het effect te worden aangetoond met een waterhuishoudkundig onderzoek.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen nabij de bebouwde kom van Bakel.

Bodem en grondwater

In de provinciale Wateratlas is het plangebied aangemerkt met grondwatertrap VII (noordelijk deel) en grondwatertrap VI (zuidelijk deel) en grondwatertrap VI (zuidoostelijk deel). De ligging van de grondwatertrappen is weergegeven in de volgende afbeelding.



Ligging grondwatertrappen

Oppervlaktewater

Om de ontwatering van het gebied veilig te stellen zijn alle hoofdwaterlopen en oppervlaktewateren voorzien van een op de functie toegesneden bestemming en worden op de verbeelding opgenomen. Aangrenzend aan het plangebied, aan de zuidzijde, ligt een watergang van het Waterschap Aa en Maas, welke bijzondere bescherming in het bestemmingsplan behoeft. Aan weerszijden van de waterkant dient een strook van 5 meter vrij gehouden te worden voor aanleg, verruiming en onderhoud van de watergangen. Eventueel gebruik en/of bebouwing is uitsluitend mogelijk na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Riolering

In de omgeving van het plangebied is reeds een rioleringssysteem aanwezig.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Toename verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied geheel onverhard. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van maximaal 13 vrijstaande woningen (worst case). Als gevolg van het bouwplan zal er sprake zijn van een toename van het verhard oppervlak.

In de gewenste situatie zal op de planlocatie nieuwe verharding worden gerealiseerd in de vorm van dakoppervlak en terreinverharding. De hoeveelheid verharding die zal worden toegevoegd is sterk afhankelijk van de daadwerkelijk te realiseren woningen. Daarom wordt uitgegaan van het maximum toegestane bebouwingspercentage van 60% per kavel. In totaal is het plangebied (beide delen samen) circa 4000 m² groot. Hiervan wordt maximaal circa 60% verhard met dakoppervlak, en met nog eens circa 15% aan terreinverharding. In totaal is het verhard oppervlak (dakoppervlak en terreinverharding) circa 75%, dus circa 3000 m².

Conform het beleid van het waterschap geldt de algemene rekenregel. De gevoeligheidsfactor in het plangebied is 1 en er dient een bergingshoeveelheid van 60 mm per m² verhard oppervlak aangehouden te worden. Door de ontwikkeling neemt de verharding toe met ca. 3000 m². Het afgekoppelde hemelwater dient binnen/in de directe nabijheid van het plandeel verwerkt te worden. Hiertoe is rekening gehouden in het kader van de reeds gerealiseerde plandelen (zie afbeelding infiltratievoorziening).

De neerslag die hierop valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen. Met een berging van 60 mm dient ten behoeve van onderhavig plan dus $3000 \times 1 \times 0,06 = 180$ m³ hemelwaterberging gerealiseerd te worden.

De benodigde hemelwaterberging voor het totale plan bedroeg 2500-3100 m³, hetgeen overeenkomt met circa 1075 m³ (afgeleid uit de inhoud en tekst van de toenmalige waterparagraaf⁶).

Zoals aangegeven dient voor de onderhavige planontwikkeling 180 m³ aanvullende wadi gerealiseerd te worden, hetgeen een totaal maakt van circa 1255 m³ voor het totale plan. In dat totale plan was (op basis van een wadi-oppervlakte van 4500 m²) al rekening gehouden met een bergingscapaciteit van 1845 m³. Daarmee past de benodigde aantal m³'s van onderhavig plan ruimschoots in de voorziene opvangcapaciteit uit het oorspronkelijke totaalplan. De ligging van de meest nabijgelegen wadi's is aangegeven in de tekening 'Infiltratievoorziening' aangegeven.

Het hemelwater zal, conform de omliggende percelen, niet infiltreren op het eigen terrein. Dit wordt via een voorziening zoals bijvoorbeeld een molgoot via het straatoppervlak van

⁶ "Globaal berekend komt het verhard oppervlak uit op 12.000 m² en is er derhalve 516 m³ wadi benodigd. Bij een diepte van een halve meter betekent dit een benodigd oppervlak van minimaal 1200-1500 m². In het plan is rekening gehouden met 4.500 m². Er zou derhalve in principe nog infiltratieruimte over zijn voor (een deel van het) water van de daken. De totale geschatte oppervlakte hiervan is 13.000 m² en de benodigde infiltratieoppervlakte 1300 tot 1600 m². Wanneer niet gekozen wordt voor infiltratie van de daken op het eigen perceel is derhalve hiervoor voldoende infiltratiecapaciteit in het plan aanwezig."

de kavels worden af worden gevoerd naar een gezamenlijke waterbergingsvoorziening met overstort op het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Riolering

Het huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk rioleringsstelsel worden afgekoppeld. Er zijn hierbij geen capaciteitsproblemen te verwachten, aangezien de riolering ter plaatse wordt berekend op ontwikkeling van het bouwplan Soersel.



Infiltratievoorziening

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk worden de diverse bepalingen artikelsgewijs besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede aanduidingen ten aanzien van de toegestane bouwtypologie, goot- en bouwhoogtes, maximum aantal wooneenheden en het bouwvlak.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en conform het bestemmingsplan 'Kom Bakel, Milheeze en De Rips'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSGEELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan. De belangrijkste hiervan is de bestemming Wonen. Daarnaast geldt tevens de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen'.

Wonen (art 3)

In artikel 3 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming nieuwe woningen toegestaan in diverse woningbouwcategorieën en met verschillende bouw- en goothoogten. Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten en voor mantelzorg.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSGEELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 4 tot en met 9) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten. Hierin is ook het overgangsrecht opgenomen en de citeertitel van het plan.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

6.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn, en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

De planstukken zijn in april 2016 t.b.v. het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

Provincie Noord Brabant

De Provincie heeft bij reactie d.d. 17 mei 2016 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap heeft bij reactie d.d. 9 mei verzocht om de meest actuele Keur in de planstukken te verwerken en de daarop gebaseerde compensatiecapaciteit te berekenen. Dit is in de planstukken verwerkt.

6.2 Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is geen inspraakprocedure gevolgd.

6.3 Procedure

Algemeen

In het kader van de procedure ex artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de procedure genoemd in afdeling 3.4 Awb (Algemene wet bestuursrecht) gevolgd te worden.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Zienswijzenprocedure

PM

Ambtshalve aanpassingen

PM

REGELS

Bestemmingsplan Roessel - Waterlaat te Bakel

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Wonen	12
Artikel 4 Waterstaat - Waterlopen	16
Hoofdstuk 3 Algemene planregels	18
Artikel 5 Anti - dubbelregel	18
Artikel 6 Algemene bouwregels	19
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 8 Algemene wijzigingsregels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 9 Overgangsrecht	22
Artikel 10 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Roessel - Waterlaat te Bakel" met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPSoerselWaterlt-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 verbeelding

de verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen zijn aangegeven;

1.4 aaneen gebouwde woningen

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.5 aanduiding

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

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

het zonder personeel bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel zijnde (met uitzondering van detailhandel via een webwinkel met ondergeschikte opslag niet groter dan 20 m²) en uitgezonderd prostitutie, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten

een beroep of het zonder personeel beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kapsalon, kunstzinnig, ontwerptechnisch dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Ter plaats wordt geen detailhandel, showroom en prostitutie toegestaan.

1.9 achtergevel

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw niet zijnde een hoeksituatie voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.10 achtergevel op hoeksituaties

een van de weg of openbaar toegankelijk gebied afgekeerde gevel van een (hoofd)gebouw welke grenst aan het grootste onbebouwde deel van de (achter-)tuin voor zover gelegen in het achtererfgebied;

1.11 achtergevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel ter hoogte van de achtergevel van het hoofdgebouw voor zover gelegen in de 2,5 m-zone in het achtererfgebied;

1.12 achtererfgebied

erf aan de achterkant en aan de niet aan het openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant op meer dan één meter van de voorgevel van het hoofdgebouw;

1.13 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin tijdelijk een gedeelte van een huishouding gevestigd is uit oogpunt van mantelzorg;

1.14 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een (bouw)perceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 begane grondlaag

de bouwlaag van een gebouw, welke rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau;

1.18 bestaand

bij bouwwerken:

- vergund, al dan niet feitelijk aanwezige bouwmassa (bestaand) of ter uitvoering ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp of;
- na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning met betrekking tot een activiteit bouwen als bedoeld in de artikelen 1.1, 2.1 eerste lid en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend c.q. dat voor dat tijdstip is gemeld op grond van het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

bij gebruik:

- vergund, al dan niet bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk (vanaf 2 wanden)

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevinden hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd of daarvan vrijstaand dat op een (bouw)perceel door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwhoogte

maximale hoogte van een bouwwerk gerekend vanaf peil met uitzondering van ondergeschiktebouwdelen zoals schoorstenen, antennes, liftschachten of daarmee gelijk te stellen onderdelen;

1.25 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd zulks met inbegrip van de begane grond (eerste bouwlaag) en met uitzondering van onderbouw en zolder;

1.26 bouwpeil

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

1.27 (bouw)perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.28 (bouw)perceelgrens

de grens van een (bouw)perceel als bedoeld in 1.27;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

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

1.31 daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.32 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.33 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.34 detailhandel

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

1.35 dienstverlening

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.36 differentiatiegrens

een op de verbeelding zodanig aangegeven grens waarmee een verschil wordt aangeduid ten aanzien van: maatvoeringseisen, aantallen woningen, woningtypen, nokrichting en/of de grens tussen twee verschillende differentiatievlakken;

1.37 erotisch getinte horeca

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken; onder dit begrip vallen tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.38 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte kan worden uitgeoefend;

1.39 gebouw

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

1.40 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.41 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen, tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.42 hoofdgebouw

de krachtens het bestemmingsplan toegelaten bebouwing, dat op een (bouw)perceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.43 horeca

een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren: daaronder worden begrepen: nacht-café en een zalencentrum (met nachtvergunning);

1.44 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, uitgezonderd seksinrichting;

1.45 huishouden

een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt;

1.46 kap

het gedeelte van een dak tussen goot- en bouwhoogte m.u.v. gevelbekleding;

1.47 mantelzorg

het bieden van zorg op het fysieke, psychische en/ of sociale vlak op vrijwillige basis en buiten een georganiseerd verband aan een ieder die hulpbehoevend is;

1.48 maximum bebouwingspercentage

voor (delen van) bestemmingsvlakken met de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' geldt het waarin aangegeven getal als maximum;

1.49 omgevingsvergunning

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.50 ondergeschikte functie

functie waarvoor maximaal 35% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie als zodanig mag worden gebruikt;

1.51 onzelfstandige woonruimte

een verblijfsruimte en/of kamer die door de aard van de inrichting en gebruik het privédomein is van een bewoner en is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;

1.52 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1 eerste lid onder b van de Wegenverkeerswet 1994 alsmede parken, plantsoenen, pleinen en ander openbaar gebied, niet zijnde water, dat voor publiek algemeen toegankelijk is;

1.53 overkapping (1 wand)

een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructie, bestemd om te dienen als:

- a. schuilgelegenheid;
- b. stalling van voertuigen en onderkomens;
- c. opslag van materialen en goederen;

1.54 parkeerplaats

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De minimale lengte van één parkeerplaats bedraagt 6 m¹;

1.55 peil

het bouwpeil overeenkomstig de gemeentelijke bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte terrein;

1.56 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

Onder publiekverzorgend ambacht en dienstverlening wordt verstaan een ambachtelijk bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een schoenmaker, kapper, goudsmid e.d.

1.57 praktijkruimte

een gedeelte van een woning dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in de woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.58 productiegebonden detailhandel

detailhandel die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan hoofdbedrijfsactiviteit(en) van het bedrijf zoals ter plaatse gevestigd, met uitzondering van detailhandel van voedingsmiddelen en genotmiddelen. Uitzondering hierop vormt de aanduiding 'verkooppunt van brandstof' waar (ondergeschikte) verkoop van voedingsmiddelen en niet-verdovende genotmiddelen wel zijn toegestaan.

1.59 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het tegen betaling verlenen van seksuele diensten aan anderen, zoals het exploiteren van een seksclub, privé-huis raamprostitutie, escortservice, thuisprostitutie, en bemiddelingsbureau dat bemiddelt tussen prostituee en klant;

1.60 seksinrichting

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

1.61 twee aaneen gebouwde woningen

blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen, waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gekoppeld zijn;

1.62 voorgevel

de naar de weg of openbaar toegankelijk gebied toegekeerde representatieve gevel van een hoofdgebouw gelegen in het voorerfgebied;

1.63 voorgevelrooilijn

de denkbeeldige lijn over het perceel strak langs de voorgevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrenzen die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen;

1.64 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.65 waterhuishouding

de wijze waarop water in een bepaald gebied wordt opgenomen, zich verplaatst, verbruikt of afgevoerd wordt;

1.66 waterhuishouding

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.67 webwinkel

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.68 weg

alle openbare wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

1.69 wet

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals die luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.70 woning

een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.71 woningblok

een gebouw, dat uit tenminste twee woningen bestaat;

1.72 woning in gesloten bebouwing

blokken van meer dan twee aaneengesloten woningen;

1.73 zadeldak

Een zadeldak is een kapvorm waarbij beide schuine dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;

1.74 zijgevel

een gevel van een (hoofd)gebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 afstand tot de bestemmingsgrens

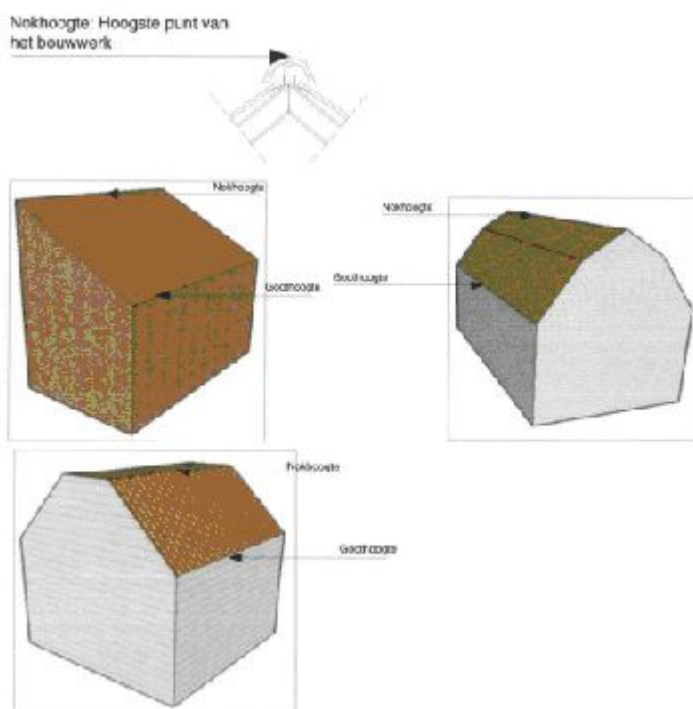
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

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



2.5 breedte van bouwpercelen

de afstand tussen de zijdelingse perceelsscheidingen van het (bouw)perceel in de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens of perceelsgrens.

2.6 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

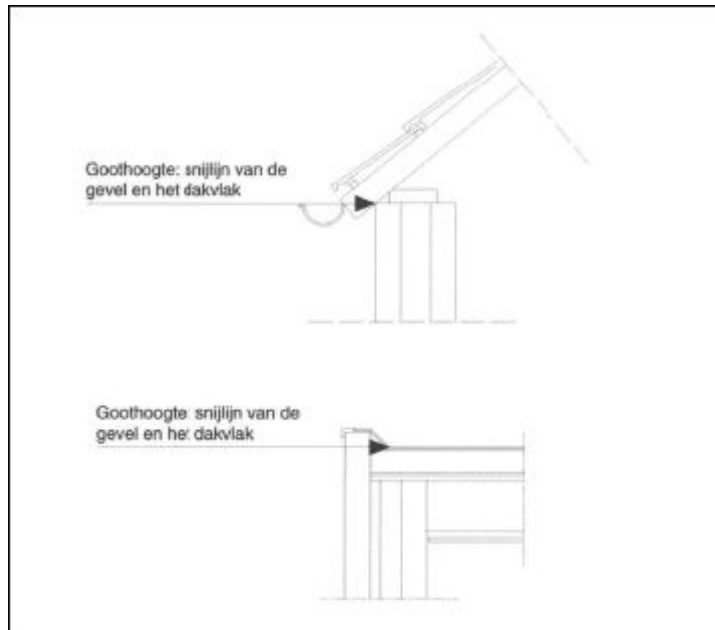
2.7 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwonderdelen, niet meegerekend worden;

- a. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap. Waarbij de druiplijn van een rieten kap wordt gezien: de snijlijn van de kap met het

muurvlak. Horizontale gevelbekleding van 0° tot 60° valt niet onder kap en wordt gezien als gevelbekleding;

- b. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 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, exclusief ondergronds bouwen.

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken van gebouwen en/of hart van de scheidsmuren.

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van aaneen gebouwde, twee-aaneen gebouwde, vrijstaande en vrijstaand 2 woningen, met dien verstande dat enkel het aantal, type en soort woning mag worden gebouwd zoals ter plaatse op de verbeelding aangeduid inclusief de daarbij opgenomen maatvoering;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneengebouwd', aaneen gebouwde woningen conform bijbehorende planregels;
- c. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2', vrijstaande woningen conform bijbehorende planregels;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', twee aaneen gebouwde woningen conform bijbehorende planregels;

met daaraan ondergeschikt:

- e. bijbehorende bouwwerken;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. tuinen en erven;
- h. (openbare) nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde doeleinden worden gebouwd en gelden de volgende bepalingen:

- a. met betrekking tot parkeervoorzieningen dient ter voorkoming van een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte het volgende in acht te worden genomen:
 1. per nieuw te bouwen woning dient de geldende parkeernorm van 2,2 parkeerplaats in acht te worden genomen, waarvan minimaal 1 parkeerplaats op eigen (bouw)perceel en met een minimale lengte van 6m¹;
- b. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' tot een maximum van 270 m²;
 2. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen gebouwde woningen';
 3. 60% van aaneen gebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'aaneen gebouwde woningen'.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen, te weten woningen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in aanvulling van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. geldt dat hoofdgebouwen in of maximaal 1 m¹ voor en/of achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrans van het bouwvlak gebouwd dienen te worden gebouwd mits de afstand met de perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons en overstekken, toegestaan, mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;

- d. de maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot en bouwhoogte' is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
- f. ten aanzien van de situering van de woningen geldt de bestaande situering van de hoofdgebouwen ten tijde van de vaststelling van dit plan en de volgende regels:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 2' dient het hoofdgebouw minimaal 3 m¹ uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 2. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan één zijde in de perceelsgrens en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens te worden gebouwd;
 - 3. in geval van aaneen gebouwde woningen dient het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelsgrens te worden gebouwd, met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrans en aan één zijde minimaal 3 m¹ uit de perceelsgrens dient te worden gebouwd;

3.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde artikel 3.2.3 onder b. geldt bij vrijstaande woningen dat slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd en dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd;
- f. in afwijking van het bepaalde artikel 3.2.3 onder e. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 - 2. van de luifel niet meer dan 40% van de bestaande gevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- g. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen, m.u.v. kavels met een oppervlakte van 1.000m² waar een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van 100m² is toegestaan;
 - 2. de goothoogte mag maximaal 3,30 m¹ bedragen;
 - 3. indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak:
 - mag de dakhelling maximaal 50° bedragen en;
 - mag de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 7m¹;
- h. in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder g. mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing;
- i. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- j. aan de achtergevel en zijgevel van het hoofdgebouw mogen aan het hoofdgebouw verbonden bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 3,3 m¹ bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk met maximaal 0,25 m¹ worden verhoogd indien dit noodzakelijk is voor de architectonische dan wel constructieve inpassing.

3.2.4 *Bouwwerken van openbaar nut*

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag maximaal 3 m¹ bedragen en de oppervlakte niet meer dan 15 m²;
- b. bouwwerken van openbaar nut mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd.

3.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ bedragen, uitgezonderd bij hoekpercelen waar de bouwhoogte van erf-/ terreinafscheidingen voor de zijgevel maximaal 2 m¹ mag bedragen, mits deze erf-/ terreinafscheiding wordt gebouwd minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 m¹ mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag maximaal 8 m¹ bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennemasten mag maximaal 12 m¹ bedragen waarbij deze niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het bijbehorende hoofdgebouw;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m¹ bedragen.

3.3 **Afwijken van de bouwregels**

3.3.1 *Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken*

- a. burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 3.2.1 onder b. voor vergroting van bestaande bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m², met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het (bouw)perceel met ten hoogste 10 % mag worden verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning in artikel 3.3.1 onder a. wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte van 80m² niet overschreden wordt en voldaan wordt aan de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden:
 - een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
 2. de woonsituatie:
 - het in stand houden c.q. garanderen van een goede woonsituatie binnen deze en andere bestemmingen, in het bijzonder met het oog op:
 - de lichttoetreding/ bezonning / schaduwwerking ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden;
 - het uitzicht;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Niet-strijdig gebruik*

Onder niet-strijdig gebruik van de grond en bouwwerken wordt verstaan aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten in de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mits:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- b. het medegebruik van de woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken beperkt is tot ten hoogste 35% van het grondoppervlak van de woning en de daarbij behorende bouwwerken tot maximaal 80m²;
- c. het parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- d. er geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden, die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.

3.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan het gebruik voor:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf of ambachtelijk bedrijf
- b. de uitoefening van een groothandelsbedrijf;
- c. de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

- d. voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.2 onder c. voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende werking;
 - 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 - 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
- c. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, d.w.z. dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- d. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- e. het onttrekken van (een deel van) de bij de desbetreffende woning bijbehorende bouwwerk aan de bestemming slechts is toegestaan, indien op het bij de woning behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop van ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit;
- g. geen showrooms zijn toegestaan;
- h. ten hoogste 35% van het oppervlak van de woning en de daarbij behorende gebouwen ten behoeve van de aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteit in gebruik mag zijn, tot een maximum van 50 m².

Artikel 4 Waterstaat - Waterlopen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. watersystemen als fysiek systeem van waterlopen en andere met de waterhuishouding samenhangende voorzieningen;
- b. de instandhouding en bescherming van de ondergrondse en bovengrondse waterlopen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de waterlopen als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming Waterstaat - Waterlopen.

4.2.2 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

4.2.3 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2,5 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2 en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de betreffende waterlopen.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waterstaat - Waterlopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- e. diepploegen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterlopen;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende beheerder van de waterlopen.

Hoofdstuk 3 Algemene planregels

Artikel 5 Anti - dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestemmingsomschrijving

Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor:

- a. Behoud, herstel en/ of versterking van de waterhuishoudkundige waarden

6.2 Algemene bouwregels

- a. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding;

6.3 Afwijking van bouwregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen mag in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 de bouwgrens, gevellijn of bestemmingsgrens worden overschreden door tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen als stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen, indien de overschrijding niet meer dan 0,75 m¹ bedraagt.

6.4 Vergunningsvrij bouwen

Ongeacht het bepaalde in dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat niet voor bewoning bestemde openbare nutsgebouwen, wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, toiletgebouwen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen, worden gebouwd, mits de inhoud per gebouw maximaal 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 65 m¹ boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken wordt vergroot voor de bouw van opbouwen voor technische installaties op daken, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftopbouwen, ventilatie-installaties en soortgelijke bouwwerken, die anders hun functie niet kunnen vervullen;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m¹ mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 6 m¹.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

8.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen:

- a. door het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen te behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande, dat de afwijking ten hoogste 5 m¹ mag bedragen mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. 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.

9.2 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 onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Roessel - Waterlaat te Bakel"

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van....

de griffier,

.....

de voorzitter,

.....

