



BESTEMMINGSPLAN ROESSEL BAKEL

Opdrachtgever: Bots Wonen BV
Projectnr: VKL085-0002
Datum: 6 februari 2023

BESTEMMINGSPLAN ROESSEL BAKEL

Opdrachtgever: Bots Wonen BV
Projectnr: VKL085-0002
Rapportnr: ON01 23020 6 VKL00085
Status: ontwerp
Datum: 6 februari 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding en doel	9
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	9
1.3 Vigerend bestemmingsplan	10
Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied	13
2.1 Historie Bakel	13
2.2 Bebouwing en functies	14
2.3 Ontsluiting	14
2.4 Groen en water	14
Hoofdstuk 3 Plan	17
3.1 Bebouwing en functies	17
3.2 Beeldkwaliteitsplan	19
3.3 Verkeer en parkeren	20
3.4 Groen en water	22
3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving	24
Hoofdstuk 4 Beleid	25
4.1 Nationaal niveau	25
4.2 Provinciaal niveau	29
4.3 Gemeentelijk niveau	34
Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten paragrafen	39
5.1 Bodemkwaliteit	39
5.2 Bedrijven en milieuzonering	39
5.3 Externe veiligheid	40
5.4 Geurhinder veehouderijen	42
5.5 Geluid	43
5.6 Luchtkwaliteit	44
5.7 Archeologie	45
5.8 Cultuurhistorie	45
5.9 Natuurwaarden	47
5.10 Waterparagraaf	49
5.11 Gezondheid	53
5.12 Milieueffectrapportage	55
Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid	57
6.1 Financieel	57

Hoofdstuk 7	Juridische aspecten	59
7.1	Algemeen	59
7.2	Planregels	59
Hoofdstuk 8	Procedure	61
8.1	Omgevingsdialoog	61
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	61
8.3	Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan	61

Bijlagen toelichting 63

Bijlage 1	Stedenbouwkundig verkenning	63
Bijlage 2	Stedenbouwkundig / beplantingsplan	63
Bijlage 3	Beeldkwaliteitplan	63
Bijlage 4	Verkenkend bodemonderzoek	63
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	63
Bijlage 6	Onderzoek geurhinder	63
Bijlage 7	Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek	63
Bijlage 8	Selectiebesluit archeologie	63
Bijlage 9	Quickscan Wet natuurbescherming	63
Bijlage 10	Ecologisch nader onderzoek	63
Bijlage 11	Stikstofdepositie	63
Bijlage 12	Watertoets	63
Bijlage 13	Milieueffectrapportage	63
Bijlage 14	Omgevingsdialoog	63

Regels 65

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	67
Artikel 1	Begrippen	67
Artikel 2	Wijze van meten	76
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Groen	79
Artikel 4	Verkeer-Verblijfsgebied	81
Artikel 5	Wonen	83
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	91
Artikel 8	Algemene bouwregels	91
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	92
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	92
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	93
Artikel 12	Overige regels	93

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 13	Overgangsrecht	95
Artikel 14	Slotregel	95

Bijlagen regels 97

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	97
Bijlage 2	Nota Parkeernormen	97

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Roessel Bakel" van de gemeente Gemert-Bakel.

1.1 Aanleiding en doel

De locatie aan de Roessel is thans een onbebouwd perceel binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het perceel 15 grondgebonden woningen te realiseren.

Het initiatief kan niet gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Wonen' geen (nieuwe) woningen mogen worden gerealiseerd. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de toelichting en regels voor het realiseren van 15 grondgebonden woningen.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft het plangebied weer op een satellietfoto achtergrond.



LIGGING PLANGEBIED

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



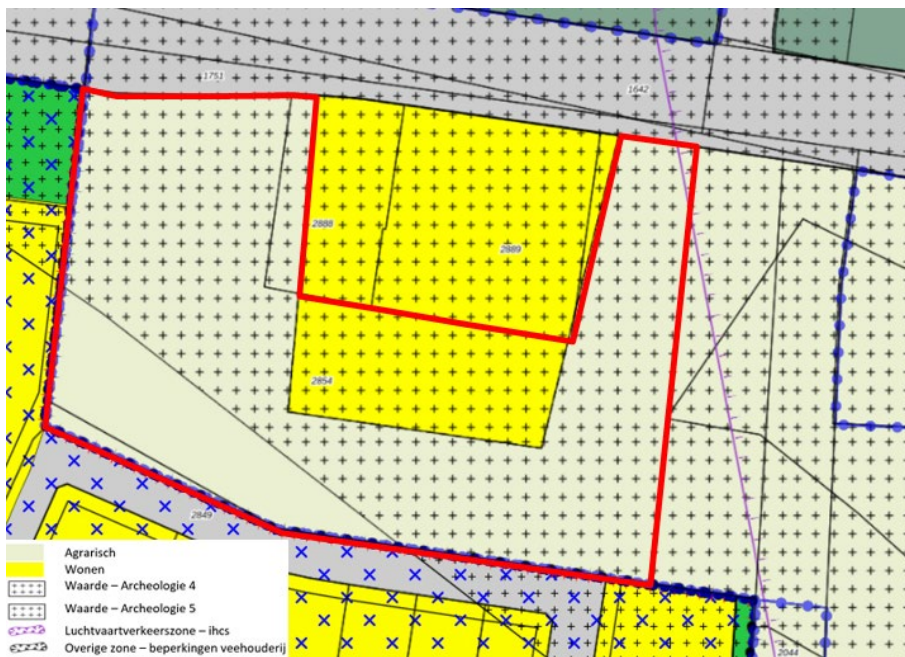
KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze., sectie N, nummer 2854. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 7.955 m². De gronden zijn in particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" (vastgesteld 5 juli 2018) en bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken' (vastgesteld 7 oktober 2021).

De bestemmingsplannen 'Buitengebied reparatie uitbreiding dierenverblijf Gemert-Bakel' en 'Reparatie Gemert-Bakel Buitengebied 2021' zorgen niet voor aanpassing van de regels voor voorliggend plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". De ligging van het plangebied is aangegeven.



UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Toetsing van het plan aan het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor:

- al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde (wandel)paden;
- waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
- ontwikkeling en instandhouding van natuur en landschap;
- realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor:

- een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft
- de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- tuinen en erven;

met de bijbehorende:

- verharding;
- realisatie en instandhouding van landschappelijke inpassing van een bestemmingsvlak;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

Daarnaast bevat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming verplicht archeologisch onderzoek bij bodemingrepen van bepaalde omvang. Dit staat nader beschreven in paragraaf 5.7.

De aangepaste/aangevulde regelingen uit bestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken' (vastgesteld 7 oktober 2021) vormen geen belemmering voor het initiatief.

Conclusie

Het initiatief, de realisatie van 15 grondgebonden woningen, kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Wonen' het realiseren van 15 woningen niet is toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie plangebied

2.1 Historie Bakel

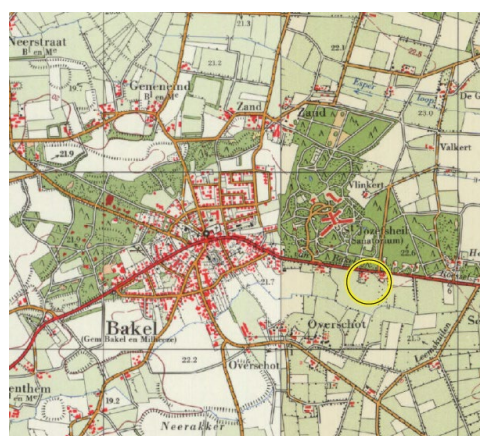
De oudste vermeldingen van Bakel dateren uit het jaar 714. Bakel is van oorsprong een landbouwdorp. Het kan getypeerd worden als een kerkdorp met een middeleeuwse oorsprong. Omringende akkercomplexen werden uitgebaat vanuit de gehuchten rond de dorpskern. De aan de west-, noord-, en oostzijde gelegen dekzanden zijn bebost en incidenteel bebouwd. De radiale wegenstructuur is een uitdrukking van dit gegeven: de wegen verbonden op een zo direct mogelijke manier de boerderijen in het dorp met de daarbij horende akkers. De groei van de kern is zeer lange tijd gestagneerd. Pas met de opkomst van de Helmondse textiel- en metaalindustrie aan het eind van de 19e eeuw vinden forensisme en migratie plaats. Tegenwoordig heeft de kern van Bakel vooral een woon- en verzorgingsfunctie.

Landschappelijke historische karakteristiek

Kenmerkend aan het landschap rondom Bakel zijn de van oudsher aanwezige dekzandgronden en het beekdal van de waterloop Fabriekslloop. Met name aan de noordzijde van de huidige kern zijn heide- en dekzandgronden aanwezig met opgaand naaldbout.



1900



1975

STEDELIJKE ONTWIKKELING BAKEL

Het onderhavige plangebied werd ook voorheen sterk gekenmerkt met hoge akkerlanden en weiden, doorsneden door een beek (huidige fabriekslloop). De akkerlanden en weiden werden afgebakend door middel van talloze bomenrijen en perceel sloten. Eveneens kenmerkend is de structuur van het dorp Bakel, die rondom de historische linten is geconcentreerd. Het gehucht Overschoot is op de topografische kaart uit 1897 duidelijk te onderscheiden en wordt gekenmerkt door vrijstaande agrarische bebouwing geclusterd rondom de ontsluitingsweg Overschoot. Het onderhavige plangebied werd ook voorheen sterk gekenmerkt met hoge akkerlanden en weiden, doorsneden door een beek (huidige fabriekslloop). De akkerlanden en weiden werden afgebakend door middel van talloze bomenrijen en perceel sloten. Eveneens kenmerkend is de structuur van het dorp Bakel, die rondom de historische linten is geconcentreerd. Het gehucht Overschoot is op de topografische kaart uit 1897 duidelijk te onderscheiden en wordt gekenmerkt door vrijstaande agrarische bebouwing geclusterd rondom de ontsluitingsweg Overschoot.

De bebouwde kom van Bakel is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel. Structuurbepalende elementen vormen de routes naar het centrum. Niet alleen de verkeersfunctie, maar ook andere waarden van de straten bepalen het belang. Dit bepaalt in belangrijke mate de structuur van de bebouwde kom. De afstand van het centrum tot aan de rand van de bebouwde kom vertoont in alle richtingen niet te grote verschillen.

De wijk Soersel is geprojecteerd ten oosten van het centrum van Bakel. Ten noorden grenst het gebied aan de doorlopende weg Roessel met aan de overzijde de bossen van Sint Jozefsheil. De weg Roessel is gekenmerkt door bossen, hoeven, maneges, landerijen en boerderijen. Ten zuiden grenst het gebied Soersel aan een waterloop dienend als fysieke grens naar het buitengebied.

Het plangebied is hiermee volledig gelegen tegen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied betreft een onbebouwd gebied rondom de boerderij aan Roessel 6. In vulling van deze locatie is voorstelbaar doordat in het plangebied hoofdzakelijk grasland aanwezig is en het plangebied in het verlengde van de bebouwde noordelijke grens van Soersel ligt.

2.2 Bebouwing en functies

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de woonkern Bakel. Het plangebied is gelegen in het overgangsgedebied tussen het woongebied en het buitengebied van de kern. In de vigerende situatie is het agrarisch perceel/weiland onbebouwd.

Het plangebied is gelegen in een zone waar de kom overgaat naar het buitengebied. Aan de zuid- en westzijde van het plangebied liggen de laatste grondgebonden woningen. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan de erven van twee langgevelboerderijen gelegen aan de Roessel.

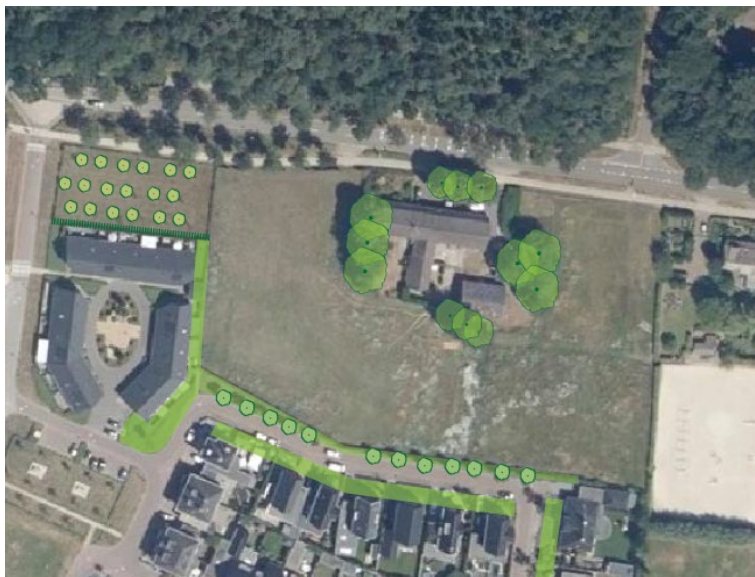
2.3 Ontsluiting

Het plangebied betreft het agrarisch perceel/weiland behorende tot de langgevelboerderij aan Roessel 6. Het plangebied is in de huidige situatie niet ontsloten en enkel bereikbaar via de woning aan Roessel 6.

2.4 Groen en water

Rondom het perceel van Roessel 6 staan diverse volwassen bomen die de boerderij landschappelijk inpassen en worden behouden. Tussen de Ossenmarkt en Roessel is een fruitboomgaard aangeplant. De Sluisweg heeft een groene uitstraling door de voortuinen en de berm met bomen en een hoge haag. De tuinen van de Ossenmarkt grenzen direct aan het plangebied en zijn grotendeels afgesloten met een haag. Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Op onderstaande afbeelding zijn de bestaande groenstructuren weergegeven.



BESTAANDE GROENSTRUCTUREN



FOTO BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

Hoofdstuk 3 Plan

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plan opgenomen.

Er is voorafgaand voorliggend bestemmingsplan een stedenbouwkundige verkenning gemaakt. Uit deze verkenning met een historische en ruimtelijke analyse volgt de verkavelingsopzet die passend is op deze locatie. De stedenbouwkundige verkenning is opgenomen als bijlage 1.

Op onderstaande afbeelding is de verkavelingsschets van het plan weergegeven.



VERKAVELINGSSCHETS

3.1 Bebouwing en functies

Bij het opstellen van het plan is zijn de volgende uitgangspunten meegenomen:

- Behoud van open ruimtes naast de langgevelboerderijen
- Het realiseren van openbaar groen voor ecologie, water en spelen
- Zorgen voor een verbinding vanaf de Sluisweg naar Roessel voor langzaam verkeer aan zowel de oost- als de westkant
- Behoud en versterken van de groene inpassing Roessel 6
- Afstand houden Ossenmarkt (minimaal 10 meter)
- Afstand houden van manege Roessel 8 (minimaal 100 meter gemeten vanaf gevel dierenverblijf tot gevel hoofdgebouw)
- Doorzetten van stedenbouwkundige opzet (haaks op Roessel) met doodlopende straten vanaf de Sluisweg
- Oriënteer woningen zo veel mogelijk aan de Sluisweg, maak een woonstraat
- Hoekwoningen krijgen een dubbele oriëntatie
- Qua architectuur, typologie en bouwmassa aansluiten bij de bestaande situatie
- Behoud profiel Sluisweg met berm en bomen

Binnen het plangebied zijn 15 grondgebonden woningen voorzien. Het betreft hier de volgende woningtypen:

- 5 hoek/tussen woningen (sociale huur of koop)
- 8 twee-onder-één-kap woningen (koop)
- 2 vrijstaande woningen (koop)

De woningen zijn allen met de achtertuinen aan elkaar en de boerderij gesloten zodat er een naar buitengekeerde buurt ontstaat die ook zicht heeft op het nieuwe groen.

De rijwoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 m en 8,5 m. De goot- en bouwhoogte van de twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen mogen niet meer dan 6 m en 10 m bedragen. Daarmee wordt aangesloten bij de overstaande woningen.

De hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie en zijn daarmee georiënteerd op twee straten tegelijk en vervullen daarmee een brug tussen deze twee straten. Daarnaast voorkomt het een blinde beëindiging van de straat met een hoge schutting of haag.





3D IMPRESSIES SCHETSONTWERP

3.2 Beeldkwaliteitsplan

Naast voorliggend bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit BKP is een aanvulling op het beeldkwaliteitsplan "Soersel" en geeft richtlijnen voor het bereiken van een hoge beeldkwaliteit. Het document geeft nadere eisen ten aanzien van de verdere uitwerking. Het BKP is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Het gaat hierbij niet alleen om eisen voor de bebouwing, maar tevens voor de inrichting van de openbare ruimte en de overgang privé / openbaar. Het gaat om het creëren van een woongebied dat de kwaliteit op de lange termijn behoudt. Daarom is het belangrijk dat er een woongebied gerealiseerd wordt met een hoog ambitieniveau. Een goede ruimtelijke kwaliteit en daarmee een hoge gebruiks- en belevingswaarde zijn daarbij uitgangspunt. Hierbij spelen ook de ruimtelijke samenhang en een eigen identiteit een belangrijke rol.

De beeldkwaliteitseisen zijn spelregels die zorgen voor samenhang binnen het plangebied en herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur.

Het doel is verloedering te voorkomen waardoor een betere waardevastheid van kavels en opstallen kan worden gewaarborgd. Handhaving van het voorliggende plan zal bijdragen tot een blijvend aantrekkelijk woongebied.

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie

De woningen binnen het plangebied zullen worden ontsloten via de Sluisweg en twee nieuw te realiseren wegen, welke zullen aansluiten op de Sluisweg.

De realisatie van 15 grondgebonden woningen heeft invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV 2012" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Gemert-Bakel wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de kern Bakel tot de rest bebouwde kom behoort.

Huidige situatie

Het plangebied zorgt in de huidige situatie niet voor een verkeersaantrekkende werking, daar het grasland betreft.

Nieuwe situatie

Het voorliggende plan omvat de realisatie van 15 grondgebonden woningen op een onbebouwd perceel in het buitengebied van Bakel.

De verkeersaantrekkende werking van het plan is berekend met behulp van de kengetallen van het CROW. In de onderstaande tabel is per woningsoort aangegeven wat de verkeersgeneratie is:

	Aantal	verkeersgeneratie	Totaal
Tussen/hoekwoningen	5	7,4	37
Twee-onder-één-kap	8	7,8	62,4
Vrijstaande woning	2	8,2	16,4
Totaal	15		115,8

Conclusie

In de vigerende situatie is er geen sprake van een verkeersaantrekkende werking. Er is daarom sprake van een toename in verkeersbewegingen van maximaal 115,8 verkeersbewegingen per etmaal.

In de vigerende situatie is er geen sprake van overmatige verkeersdruk. De Sluisweg is in staat de toegenomen verkeersintensiteiten, door toedoen van het initiatief, af te wikkelen.

3.3.2 Parkeren

Om bij ruimtelijke ontwikkelingen de theoretische parkeerbehoefte te bepalen hanteert de gemeente Gemert-Bakel parkeernormen conform 'Parkeernormen Gemert-Bakel 2017', gebaseerd op het rekenkundig gemiddelde van het minimum- en het maximumparceernorm uit de meest recente CROW-publicatie (in september 2016 is dat publicatie 317). De gemeente Gemert-Bakel wordt aangeduid als weinig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente tot de rest bebouwde kom behoort.

In de nieuwe situatie worden binnen het plangebied 15 woningen gerealiseerd. De rijwoningen worden, indien mogelijk, verhuurd als sociale huurwoningen. Indien dit niet lukt zullen deze woningen verkocht worden. In de onderstaande tabel is bij de berekening van de parkeernorm daarom uitgegaan van de zwaarste norm voor de rijwoningen, namelijk koop.

Type woning	Inrit	aantal	parkeernorm	benodigde plaatsen	berekeningsnorm	eigen terrein	openbare ruimte	aandeel bezoek
Koop, vrijstaand	garage met dubbele oprit	2	2,3	4,6	1,8	3,6	1	0,6
Koop, twee-onder-één-kap	garage met lange oprit	5	2,2	11	1,3	6,5	4,5	1,5
Koop, twee-onder-één-kap	garage met dubbele oprit	2	2,2	4,4	1,8	3,6	0,8	0,6

Koop, twee-onder-ee n-kap	garage met enkele oprit	1	2,2	2,2	1,0	1,0	1,2	0,3
koop, tussen/hoek	geen oprit	5	1,8	9	0	0	9	1,5
Totaal		15		31,2		14,7	16,5	4,5

Op basis van bovenstaande tabel kan worden gesteld dat onderhavig plan ten minste moet voorzien in 32 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 17 in de openbare ruimte. Onderhavig planvoornemen voorziet in 15 parkeerplaatsen op eigen terrein en daarnaast in 16 parkeerplaatsen in het openbaar gebied, zie inrichtingsschets. In onderhavig plan is er daarmee sprake van een tekort van 1 parkeerplaats. Indien er 5 sociale huurwoningen worden gerealiseerd is er 1 parkeerplaats minder nodig (parkeernorm 1,6 pp/woning i.p.v 1,8 pp/woning) en is er geen tekort.

De parkeernota 'Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' geeft ruimte om af te wijken van het berekeningsaantal. Indien sprake is van een zeer brede of lange oprit kan de rekenwaarde worden opgehoogd tot een maximum van de norm die bij de betreffende woning gesteld kan worden.

Op onderstaande afbeelding zijn de voorziene parkeerplaatsen weergegeven.



PARKEERPLAATSEN BINNEN PLANGEBIED IN BLAUW

3.4 Groen en water

Groen

Op onderstaande afbeelding zijn het plangebied en de daarin opgenomen groenstructuren weergegeven.



GROENZONES (AANGEDUID MET GROENE OMRANDING)

Het plan moet voldoen aan de groennorm:

- realiseer minstens 75 m² groen per toegevoegde wooneenheid. In totaal worden er 15 wooneenheden toegevoegd dat resulteert in een minimaal oppervlak van 1.125 m² groen.
- cluster dit groen zo veel als mogelijk tot een functionele eenheid.

In het plan zitten twee geclusterde groenplekken (zie afbeelding) met respectievelijk een oppervlak van 1.008 m² (west) en 128 m² (oost). Bij elkaar wordt 1.136 m² groen gerealiseerd. Daarmee voldoet het plan aan het eerste punt van de groennorm. Door de clustering van het groen wordt ook voldaan aan het tweede punt van de groennorm.

De inrichting van deze groenplekken met opgaand groen en water aan de zijde van Roessel zorgt er voor dat het directe zicht op de nieuwe woningen wordt ontnomen. Er blijven wel zichtlijnen naar Soersel behouden. Om het beeld van het historisch lint te behouden is er voor gekozen de groenzones van de ontwikkeling aan de Roessel te situeren waarmee tussen de langgevelboerderijen het groene aanzicht behouden blijft. Er is gekozen voor een natuurlijke inrichting om de aansluiting te maken met het bos aan de overkant van de Roessel.

Het deel aan de Sluisweg (in het groen aan de oostkant) wordt ingericht ten behoeve van de wijk. Hier zijn natuurlijke speel- en verblijfsmogelijkheden. Het groen wordt vormgegeven in lijn met de bestaande groenvoorziening in Soersel. Gemaaid gras met ruimte voor speel- en zitgelegenheden, gecombineerd met wadi's met bijpassende beplanting en diverse soorten bomen. Door de groenzone is een langzaamverkeersroute naar de Roessel voorzien waarmee voor de wijk een goede verbinding met het buitengebied krijgt.

Water

Binnen de groene zones is er ruimte voor groen, spelen en waterberging. De waterberging bestaat uit twee wadi's. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 203 m³.

Econsultancy heeft een onderzoek naar de waterbergingsopgave gedaan (zie paragraaf 5.10.4). Op basis van de huidige verkaveling is het niet haalbaar om al het regenwater op te vangen en te bergen in één centrale voorziening. Hemelwater zal moeten worden opgevangen in een westelijke- en oostelijke voorziening voor respectievelijk kavels 1 t/m 6 en kavels 12 t/m 15. Kavels 7 tot en met 11 dienen daarnaast het regenwater op eigen terrein te verwerken.

3.5 Duurzame en gezonde leefomgeving

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

3.5.1 Energietransitie

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

Onderhavig plan draagt op de volgende wijzen bij aan de energietransitie:

- de woningen worden 'aardgasvrij' gebouwd;
- er wordt gebruikt gemaakt vormen van duurzame energie;
- de woningen worden volgens het BENG-principe gebouwd;

3.5.2 Klimaatbestendigheid

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

Onderhavig plan voorziet hier op de volgende wijze in:

- water in openbare ruimte (waterbergende, ecologische, landschappelijke, recreatieve functie);
- zo min mogelijk verharding / halfverharding;
- aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, gebiedseigen planten en dieren;
- groen / bomen aanleggen ten behoeve van opname van stikstof en CO₂, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress;
- goed openbaar vervoer;
- goede langzaam verkeersnetwerken;

Hoofdstuk 4 Beleid

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

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

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad. De combinatie van wonen en natuur/landschap zorgt op deze locatie voor een meerwaarde voor de nieuwe woningen en het bestaand stedelijk gebied en de nieuwe woningen sluiten aan bij de identiteit van het omliggend gebied.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Conclusie

Op het plangebied zijn op basis van het Barro geen voorwaarden van toepassing.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

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

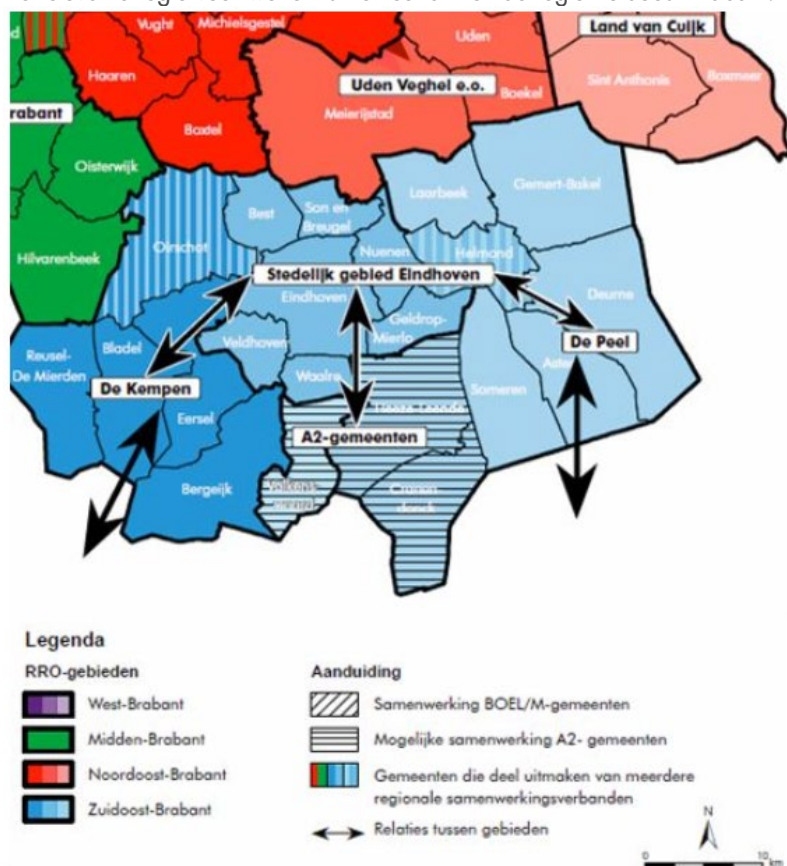
Toetsing

Voor woningbouwlocaties geldt dat het toevoegen van 12 (of meer) woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval geldt er voor de locatie een agrarische bestemming en een bestemming voor wonen. Het toevoegen van 15 woningen wordt op deze plek gezien als stedelijke ontwikkeling.

Bij voorliggend initiatief zijn er 5 rijwoningen, 8 twee-onder-één-kappers en 2 vrijstaande woningen voorzien.

4.1.3.1 Beschrijving behoefte

De relevante regio voor wonen is De Peel binnen de regio Zuidoost-Brabant.



De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel blijkt uit diverse onderzoeken. Hierna worden deze onderzoeken beschreven.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 1.280 woningen in de periode 2020-2030. Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

Indicatie toename woningvoorraad, 2020-2040							Zie ook: www.brabant.nl/bevolkingsprognose
Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020' (vastgesteld september 2020)							
	feitelijke woningvoorraad *	prognose van de woningvoorraad				toename woningvoorraad	groei- index
	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2020-2030 (2020=100)
Gemert-Bakel	12.635	13.310	13.915	14.440	14.720	1.280	110,1

INDICATIE TOENAME WONINGVOORRAAD

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 23.300 woningen.

Figuur 11. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven;
aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2021-2031

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-stallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	5-JAARSPERIODE (2021-2026)					10-JAARSPERIODE (2021-2031)				
	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plan-capaciteit >100%	indicator harde plan-capaciteit ≥100%	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plan-capaciteit >100%	indicator harde plan-capaciteit <=100%
NOORD-BRABANT	71.200	108.230	49.550	142%	70%	130.400	146.300	56.730	112%	44%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	56.000	79.700	38.850	142%	69%	103.850	113.750	45.050	110%	43%
- grote steden (B5)	33.100	45.000	22.100	136%	67%	62.050	63.950	25.750	103%	42%
- middelgrote steden (M7)	12.550	16.450	8.550	131%	68%	22.500	22.650	9.400	101%	42%
- overig stedelijk concentratiegebied	10.350	18.250	8.200	176%	79%	19.300	27.150	9.850	141%	51%
LANDELIJK GEBIED	15.150	23.550	10.700	155%	70%	26.600	32.600	11.700	123%	44%
WEST-BRABANT	16.500	21.100	11.500	128%	70%	29.600	33.250	12.600	112%	48%
MIDDEN-BRABANT	13.200	18.500	6.300	140%	48%	24.350	22.700	6.500	93%	27%
NOORD-OOST-BRABANT	18.050	24.400	12.400	135%	69%	32.950	37.350	14.400	113%	44%
ZUID-OOST-BRABANT	23.450	39.200	19.350	167%	82%	43.500	52.950	23.300	122%	53%

¹⁾ De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020.

Hierbij is rekening gehouden met de sloep van woningen. De te verwachten sloep is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2011-2021

De hogere rijkswaakte uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) is niet in de gegevens verwerkt.

²⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2021; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onroerzpelrekkte of door gemeenteraaden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West, Midden, Noord-oost en Zuid-oost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdletters) en het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdletters) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg. De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Maashorst, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Rosendaal, Waalwijk.

¹⁾ De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020. Hierbij is rekening gehouden met de sloop van woningen. De te verwachten sloop is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2011-2021.

²⁾ De hogere rijkswaarde uit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) is niet in de gegevens verwerkt.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2021; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant kent een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noord-oost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkeren) in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkeren) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 't-Hertogenbosch en Tilburg. De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Maasbracht, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Rosendaal, Waalwijk.

WONINGBOUWCAPACITEIT EN OPGAVEN

Binnen deze regio zijn de Woonafspraken De Peel gemaakt. Deze woonafspraken zijn nu in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan o.a. over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

Het Plan Roessel Bakel is een van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwantitatieve woningbehoefte.

Regionale afspraken

De 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant vormen samen de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. In deze regio worden jaarlijks afspraken gemaakt over de regionale, subregionale of lokale woningmarkt, waaronder de te hanteren begrippen en de prijsgrenzen voor huur en koop.

Woonvisie

In de gemeentelijke Woonvisie 2020-2024 wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar een verdeling over de verschillende marktsegmenten. De gemeente streeft naar 25% sociale huur en 10% middeldure huur. Verder is behoefte aan betaalbare/sociale koop (15%), lage en midden middeldure koop (20%), hoge middeldure koop (15%) en dure koop (15%). Voor de naamgeving en prijsgrenzen worden de actuele regionale afspraken gehanteerd.

Er is in deze verdeling op basis van de inbreng door stakeholders en een benchmark met omliggende gemeenten bewust afgeweken van de raming uit het externe woonbehoefteonderzoek (RIGO 2020). De gemeente streeft ten opzichte van de raming naar een groter aandeel aan middeldure huur en een accent op koop in het laag middelsegment (Middeldure koop).

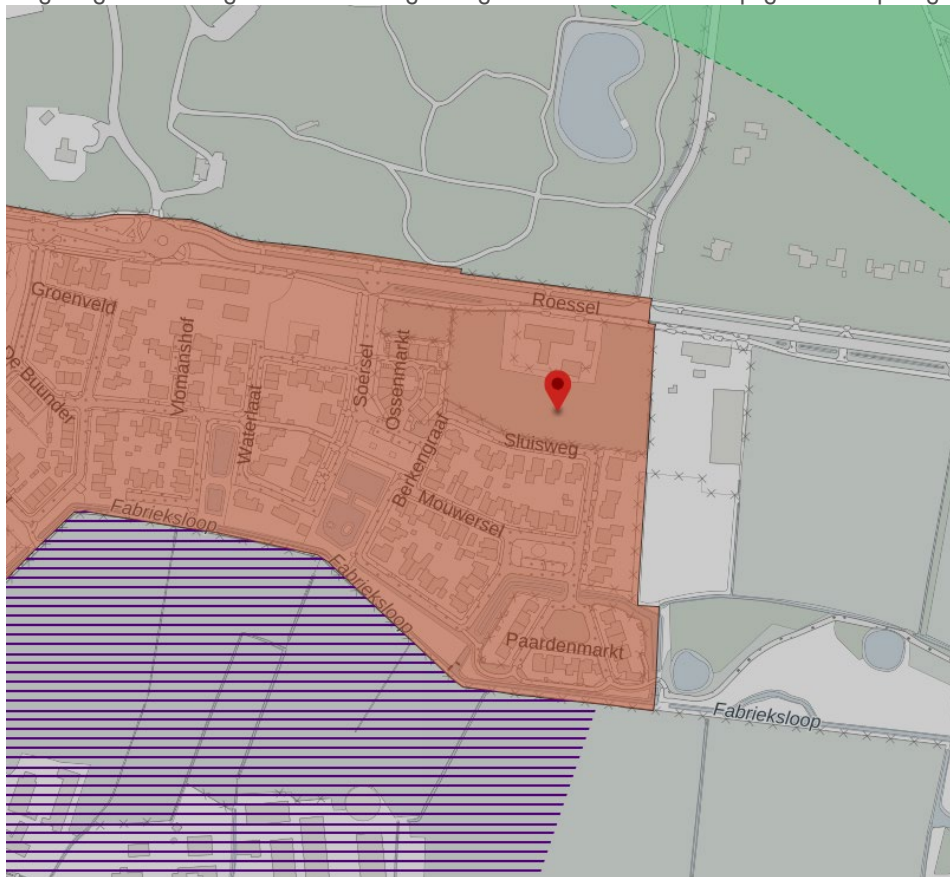
Conclusie

Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan wordt ruimte geboden voor grondgebonden woningen en zo mogelijk sociale huur. De verdeling is beschreven in paragraaf 3.1. Hiermee voorziet het plan in de woningbehoefte.

4.1.3.2 Motivering locatiekeuze

In 2011 is in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 bij uitbreiding van de kern gekozen voor locaties aansluitend aan de kern.

De locatie aan Roessel 6 is naar aanleiding van deze Structuurvisie in maart 2022 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gewijzigd naar bestaande stedelijk gebied zie paragraaf 3.3.2..



Een onderbouwing van de uitbreiding is vanuit de Omgevingsverordening niet noodzakelijk.

Conclusie

Binnen het bestaand stedelijk gebied is elders geen ruimte voor maximaal 15 grondgebonden woningen. In de andere kernen is te weinig harde plancapaciteit. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. In feite is sprake van een agrarische resthoek aan de rand van de kern Bakel. De ontwikkeling betreft een aanvulling van de bestaande bebouwing en de kern krijgt daarmee een duurzame stedelijke afronding.

4.2 Provinciaal niveau

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

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

Het plan wordt aan deze nota's getoetst.

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld (14 december 2018). Deze omgevingsvisie bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050). Naar de uitgangspunten van de Omgevingswet zijn daarbij geen routes naar de gestelde doelen vastgelegd, omdat daarmee een beter samenspel en draagvlak kunnen ontstaan. De Omgevingsvisie zal onder meer de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen.

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

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

Analyse

Onderhavig plan betreft de bouw van 15 grondgebondenwoningen. Deze relatief kleinschalige ontwikkeling draagt op de volgende wijze bij aan de 'grote' hoofdpogaven.

ad 1.	De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie. De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen. Nadere uitwerking hiervan zal plaatsvinden in het kader van het bouwplan voor de woningen. Daar komt dan ook de verduurzaming van de energie aan bod, bijvoorbeeld door het aanleggen van een eigen energievoorziening.
ad 2.	Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Onderhavig plan wordt gerealiseerd op een plek die hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt. Het ontwerp van de woningen en de inrichting van de woonpercelen kunnen voorts een bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie. Dit wordt in het bouwplan nader uitgewerkt.
ad 3	Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Aanvulling van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. In paragraaf 4.1.3 is ingegaan op de nut en noodzaak van het plan vanuit het oogpunt 'duurzame verstedelijking'
ad 4.	Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Door een zorgvuldige inpassing van de woningen wordt een bijdrage geleverd aan de leefomgeving en daarmee aan het vestigingsklimaat.

Conclusie

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

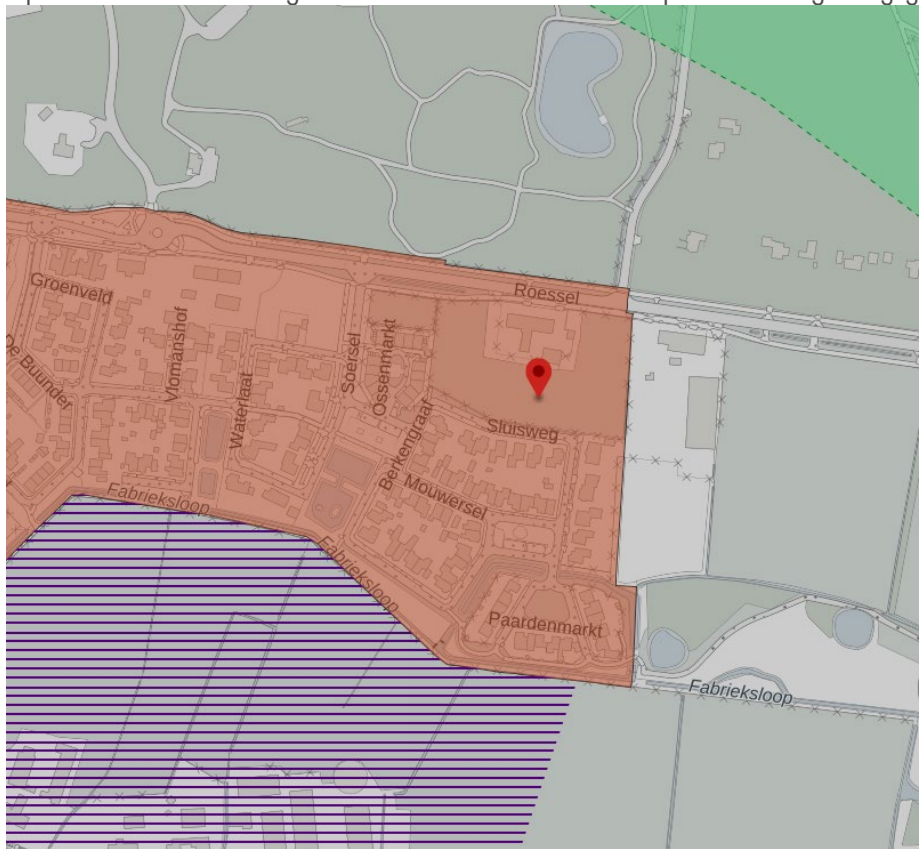
4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 8 december 2020) bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking zal treden.

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

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

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart Stedelijke ontwikkeling weergegeven.



UITSNEDE KAART STEDELIJKE ONTWIKKELING (BRON: INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT)

4.2.2.1 De toedeling van functies

Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; b. Het plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
- b. Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van de kern Bakel, binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is derhalve geen sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied. Deze ontwikkeling zal minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen moeten voldoen.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
Het plan voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
Het plan wordt gerealiseerd aan de rand van de kern Bakel, op een agrarisch perceel binnen het bestaand stedelijk gebied. Hierbij is derhalve geen sprake van uitbreiding van het stedelijk gebied en wordt zorgvuldig omgegaan met de ruimte.
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
Het plan voorziet bij de realisatie van een hoogwaardige woonlocatie in mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit projectvoornemen.
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
Het plan voldoet aan de in hoofdstuk 5 genoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
Het plan zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Het plan draagt, met de realisatie van 15 woningen, bij aan de continuïteit van Bakel als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaardcreatie.

Toetsing aan artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardcreatie.

Deze aspecten worden hierna beschreven.

Toetsing aan artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Hierna worden de regels van artikel 22.2 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

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

Toetsing

- a. Ingevolge artikel 3.6 lid 2 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan: 'bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel'. Onder nieuwvestiging verstaat de IOV N-B: 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de locatie met een agrarische bestemming naar wonen met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen ten behoeve van de realisatie van maximaal 15 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied. Er wordt daarmee voldaan aan deze regel.
- b. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.1.3. Daar wordt onderbouwd dat de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
- c. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de omliggende wegen- en bomenstructuur. De woningen wordt per bouwblok geconcentreerd, met voldoende openbare ruimte tussen de verschillende bouwblokken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.6 van lov N-B.

Toetsing aan artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Hierna worden de regels van artikel 3.7 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

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

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

Met het beoogde plan worden maximaal 15 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreiding is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie paragraaf 3.1. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaar en gemeente) tot stand gekomen.

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

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Toetsing aan artikel 3.8 Meerwaardcreatie

Hierna worden de regels van artikel 3.8 IOV N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Meerwaardcreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardcreatie.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 15 woningen. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving. Voor de bestaande woningen in de omgeving worden de recreatieve waarden vergroot door de toevoeging en uitbreiding van groenstructuren waarmee de landschappelijke kwaliteit wordt verbeterd van agrarisch weiland naar parkachtige omgeving met speelvoorzieningen.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardcreatie.

4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Of, zoals in het 'Bestuursakkoord Noord-Brabant 2015-2019' verwoord: "herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen". Vaak wordt in het licht van de transformatieopgaven gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Omdat er in veel andere vastgoedmarkten (per saldo) niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp. Veelal zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties naar een tweede leven, waarin wonen de boventoon voert. Hierbij zijn vooral de eerstkomende jaren (tot 2030) cruciaal. Urgentie is geboden. Samenhangend met de nog altijd flinke groei van het aantal huishoudens zal in deze periode immers het leeuwendeel van de benodigde woonruimte moeten worden gerealiseerd. Zoals uit onze actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt, zal van de ca. 160 duizend toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart (120 duizend woningen) voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af.

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021 staat dat er in de regio Noordoost Brabant in de periode 2021/2031 nog 43.500 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 23.300 woningen, zie paragraaf 4.1.3.

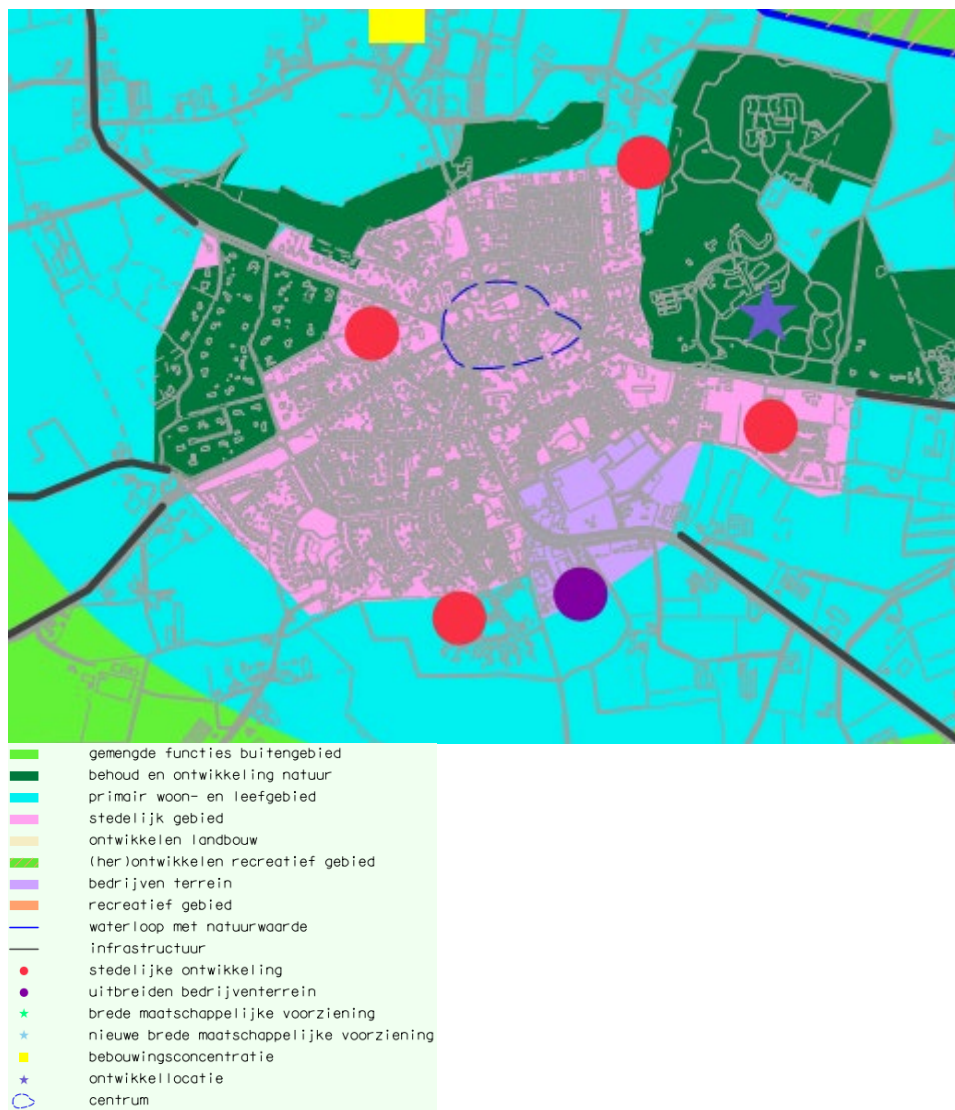
Toetsing

Uit de Brabantse Agenda Wonen blijkt dat de provincie in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking ruim baan wil geven bij herontwikkeling. Er moeten snel meer woningen worden gebouwd. Plannen voor herbestemming van leegstaande locaties of plannen voor inbreiding krijgen voorrang op uitbreidingslocaties. Het bouwen van maximaal 15 grondgebonden woningen is echter niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied of binnen bestaand vastgoed. Daarom is hier gekozen voor uitbreiding in een gebied waar verstedelijking afweegbaar is. De motivatie en afweging is nader omschreven in de ladderonderbouwing, zie paragraaf 4.1.3.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie.



UITSNEDE STRUCTURVISIEKAART

Toetsing

Binnen de kern Bakel is geen plek voor het toevoegen van maximaal 15 grondgebonden woningen. Daarom is al in 2011 in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 gekozen voor locaties aansluitend aan de kern. De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

De locatie aan Roessel is als stedelijke ontwikkellocatie aangemerkt. Hier is met minimale aanpassingen woningbouw mogelijk. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van het thema wonen uit de structuurvisie.

4.3.2 Omgevingsvisie Gemert-Bakel

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. Op 22 april 2021 is het koersdocument door de raad vastgesteld, waarna een verdiepingsslag per kern zal worden uitgewerkt. Lopende ontwikkelingen zoals de stedelijke ontwikkeling van Roessel worden in de omgevingsvisie verankerd.

4.3.3 Buitengebied "Gemert-Bakel Buitengebied 2017"

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" vastgesteld. Het plangebied is geheel gelegen binnen dit bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is uitgebreid ingegaan op het vigerende bestemmingsplan

Toetsing

De bouw van woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

4.3.4 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Toetsing

De toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen vindt plaats in paragraaf 3.3. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De algemene parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3.5 Woonvisie Gemert-Bakel 2020 - 2024

De gemeente heeft een actuele woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma, zodat er gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert. De woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouw aantallen en verdeling per doelgroepen.

Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten).

Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld. Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om binnen een exploitatieovereenkomst de locatie en aantallen af te dwingen bij een ontwikkelaar wanneer anterieur hierover geen of onvoldoende afspraken kunnen worden gemaakt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de gemeentelijke voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen. Hierbij is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

De gemeente wil betaalbare woningen voor iedere doelgroep en zet in op:

Starters/jongeren

Voor beide groepen zal meer aanbod moeten komen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop. In alle kernen wil de gemeente meer experimenteren met tijdelijke woonvormen en gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen aansluitend bij de provinciale lijn nieuwe woonvormen en zelfbouw.

Ouderen

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen, maar is er ook een vraag naar koopappartementen (betaalbaar en middelduur). Er is behoefte aan meer nultredenwoningen, zoals bungalows. Ook wordt ingezet op de segmenten middenkoop en middenhuur door tevens levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn. Gemengd wonen van doelgroepen wordt niet als een belemmering gezien, maar als een kans, zeker in de kleine kernen.

Gezinnen

Op dit moment ziet de gemeente een groot aanbod in het dure segment > €350.000. Veel gezinnen zijn juist op zoek naar de middeldure huizen € 275.000 – € 350.000. Om deze groep goed te faciliteren zal ook deze categorie de komende jaren extra aandacht krijgen.

Toetsing

In paragraaf 3.1 is het woningbouwprogramma opgenomen. Daaruit blijkt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een gevarieerd aanbod aan woningen in verschillende segmenten. De ontwikkeling maakt woningen mogelijk voor voornamelijk gezinnen. De ontwikkeling wordt daarmee passend geacht in het kader van de Woonvisie.

4.3.6 Groennorm Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie een groene gemeente te willen zijn. Het streven is om een goede balans te vinden tussen ruimte, economie en leefbaarheid. De te respecteren uitgangspunten zijn cultuurhistorie, natuurvriendelijkheid en duurzaamheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente de kwaliteit en de kwantiteit van het ruimtebeslag garanderen en waarborgen. Bij initiatieven met het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m² extra groen per woning verwacht. Deze groennorm van 75 m² dient als richtgetal voor een benodigde hoeveelheid recreatief groen in stedelijk gebied. De groennorm wordt toegepast voor alle initiatieven die een uitbreiding van het bestand aan woningen en appartementen tot doel hebben. De toepassing van de groennorm is uitgewerkt in 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'.

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m² ruimtebeslag groen of natuur met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden).

Toetsing

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 15 woningen mogelijk. Dit betekent dat conform de groennorm $15 \times 75 \text{ m}^2 = 1.125 \text{ m}^2$ extra groen gerealiseerd moet worden.

In het plan zijn twee grote geclusterde groenplekken van 944 m² (west) en 1.865 m² (oost). Daarmee voldoet het plan ruimschoots aan de norm. Op onderstaande afbeelding zijn deze groenzones aangegeven middels een groene omranding.



GROENVOORZIENINGEN

De inrichting van deze groenplekken met opgaand groen en water aan de zijde van Roessel zorgt er voor dat het directe zicht op de nieuwe woningen wordt ontnomen. Er blijven wel zichtlijnen naar Soersel behouden. Er ontstaat zo een natuur-ingerichte kant aan de zijde van Roessel tussen de langgevelboerderijen in. Het deel aan de Sluisweg (in het groen aan de oostkant) wordt ingericht ten behoeve van de wijk. Hier zijn speel- en verblijfsmogelijkheden. Het groen wordt vormgegeven in lijn met de bestaande groenvoorziening in Soersel. Gemaaid gras met ruimte voor speel- en zitgelegenheden, gecombineerd met wadi's met bijpassende beplanting en diverse soorten bomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsaspecten paragrafen

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Bodeminzicht uit Veghel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "verkennd bodemonderzoek Roessel 6 te Bakel" (26-05-2021 | B2693). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 4.

Bodeminzicht concludeert dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

5.2.1 Inleiding

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

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

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

In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een rustige woonwijk. In de omgeving is slecht van beperkte functiemenging sprake en er is weinig verstrend verkeer.

Invloed plan op de omgeving

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

Invloed omliggende inrichtingen op plan

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

bedrijf	SBI-code	categorie	richt-afstand	werkelijke afstand
Roessel 8: Paardenhouderij	0143	3.1	50 m	60m

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

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Inleiding

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

5.3.2 Beoordelingskader

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

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

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

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

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

Verantwoordingsplicht groepsrisico

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

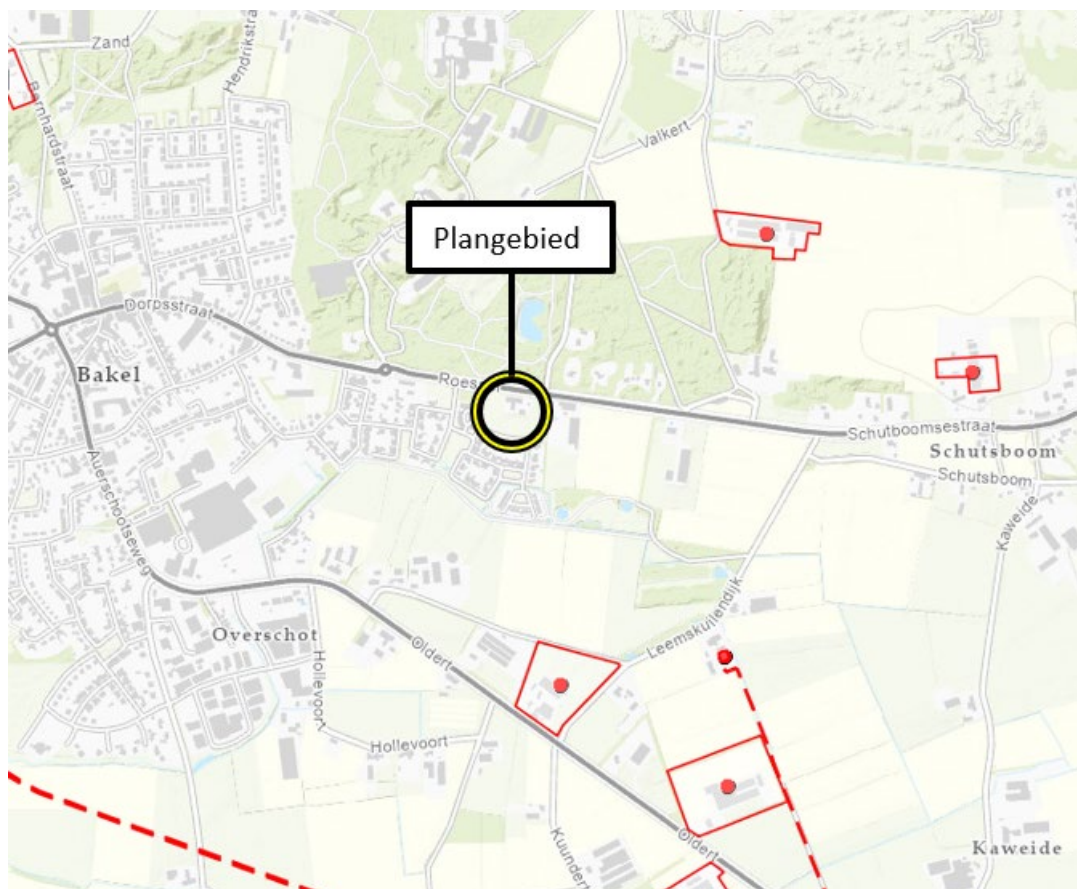
Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte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

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

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

5.3.3 Analyse

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



Inrichtingen

Er liggen geen Bevi-inrichtingen op korte afstand van het plangebied.

Buisleidingen

Er liggen geen buisleiding die onder het Bevb vallen op korte afstand van het plangebied.

Transportroutes

Er liggen geen transportroutes die onder het Bevt vallen op korte afstand van het plangebied.

5.3.4 Conclusie

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

5.4 Geurhinder veehouderijen

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Analyse

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij eigen geurbeleid vastgesteld. Daarin is opgenomen dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied niet meer mag bedragen dan 5 Ou/m³.

Op de onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven inclusief de minimale afstand (100 m) tot de nabijgelegen boerderij. Binnen deze afstand zijn geen woningen voorzien.



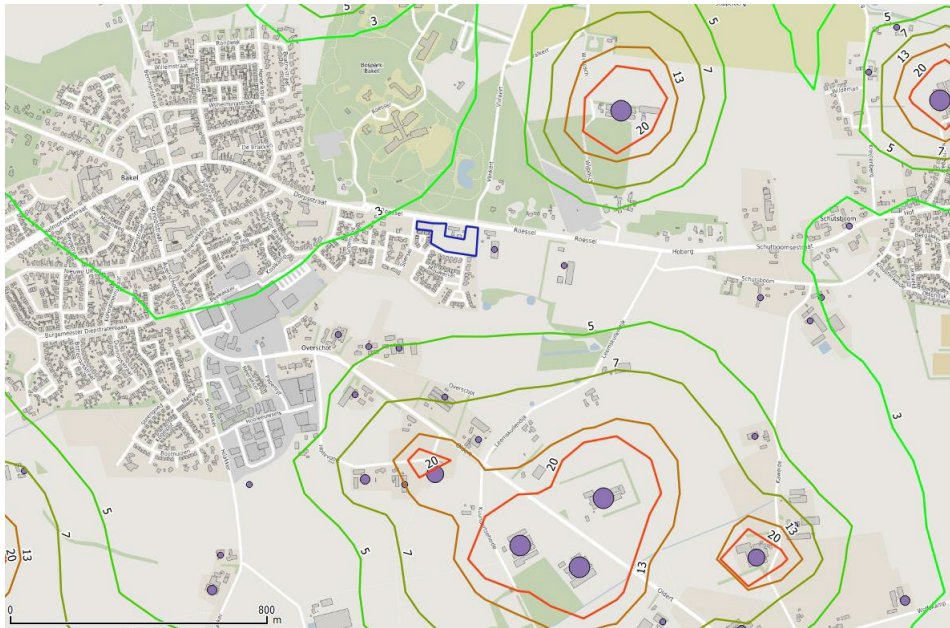
Onderzoeksbureau Econsultancy uit Swalmen heeft een onderzoek geurhinder uitgevoerd (02-06-2021 | 15626.005). Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 6.

Voorgrondbelasting

Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 5,0 ouE/m³ plaatsvinden ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen. De maximale geurbelasting bedraagt 1,4 ouE/m³ voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden binnen blijft hiermee beperkt tot 4,7%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de afzonderlijke veehouderijen zeer goed zal zijn.

Achtergrondbelasting

Voor de directe omgeving van het plan zijn op basis van de berekende geurbelastingen contouren vastgesteld. In onderstaande afbeelding zijn de 98-percentiel contouren van de achtergrondbelasting ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen weergegeven.



De achtergrondbelasting varieert ter plaatse van het plan van 3,2 tot 3,5 ouE/m³. Het percentage geurgehinderden blijft hiermee beperkt tot 5,6% (zie paragraaf 2.3 in de rapportage). Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit ten gevolge van de gezamenlijke veehouderijen goed zal zijn.

5.4.3 Conclusie

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderijen en de eisen uit de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt. Ter plaatse van de nieuwe woningen zal tevens een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig zijn.

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

5.5 Geluid

5.5.1 Inleiding

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

5.5.2 Analyse

Het voorliggende plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaaï

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Vinkert en de Roessel. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken heeft Econsultancy uit Swalmen een akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport

"Onderzoek wegverkeerslawaaï

De Roessel te Bakel" (10-05-2021 | 15626.004). Het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bijgevoegd.

Econsultancy concludeert dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 43 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Er gelden, rekening houdend met de bestaande voorgevelrooilijn, vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Industrielawaai

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

5.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

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

5.6.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

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

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

Goed woon- en leefklimaat

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

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

De monitoringstool die in het kader van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is opgesteld, geeft de volgende jaargemiddelden voor de relevante stoffen ter plaatse van het meest relevante meetpunt 'Roessel, 226081'.

categorie	grenswaarde	2019	2020	2030
jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	niet beschikbaar	11,6	8,9
jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	niet beschikbaar	16,0	13,7
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	niet beschikbaar	9,1	7,3
overschrijdingsdagen per jaar-gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	niet beschikbaar	6	6,0

Uit de resultaten van de Monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.7 Archeologie

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Analyse

Het plangebied ligt in een zone met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde - Archeologie 4). Er geldt een vrijstelling voor onderzoek bij bodemingrepen tot 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van minder dan 500 m². Onderhavig planvoornemen overschrijdt deze grenzen.

Onderzoeksbureau Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (24-06-2021 | 15626.001). Het rapport is als bijlage 7 toegevoegd aan dit plan.

Econsultancy concludeert dat op basis van de aangetroffen verstoringen, in combinatie met de aanwijzingen dat het plangebied in het verleden een nat gebied was en daardoor minder geschikt voor bewoning, er een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit het Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen geldt. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek naar beneden bijgesteld voor deze periodes. De historische kaarten tonen aan dat de noordoostelijke hoek van het plangebied gedurende de 19e eeuw was bebouwd. Mogelijk heeft deze bebouwing al een oorsprong in de Late-Middeleeuwen. Voor deze noordoostelijke hoek blijft de hoge verwachting voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd behouden. Voor de rest van het plangebied wordt de verwachting voor de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd naar beneden bijgesteld.

Advies

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om een deel van het plangebied vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen. Voor dit zuidelijke en westelijke deel van het plangebied geldt, op basis van het verkennend booronderzoek, een lage archeologische verwachting voor alle periodes. In de noordoostelijke hoek kunnen nog resten van historische bebouwing uit de Late-Middeleeuwen – Nieuwe tijd verwacht worden. Voor dit gebied adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Aangezien de toekomstige ontwikkelingen uitgevoerd zullen worden in zuidelijke en westelijke deel van het plangebied, en niet in het behoudenswaardige gebied, heeft het behoud van de dubbelbestemming geen invloed op de geplande werkzaamheden.

Selectiebesluit

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 25-06-2021 een selectiebesluit genomen omtrent het advies wat door onderzoeksbureau Econsultancy is uitgebracht. Het selectiebesluit is als bijlage 8 aan dit plan toegevoegd. Naar aanleiding van dit besluit wordt de dubbelbestemming Archeologie aangepast van 'Waarde -Archeologie 4' naar 'Waarde -Archeologie 2'. Dit betekent dat ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie 2' een onderzoeksverplichting geldt voor bodemverstorende activiteiten waarvan de omvang groter is dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld.

5.7.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

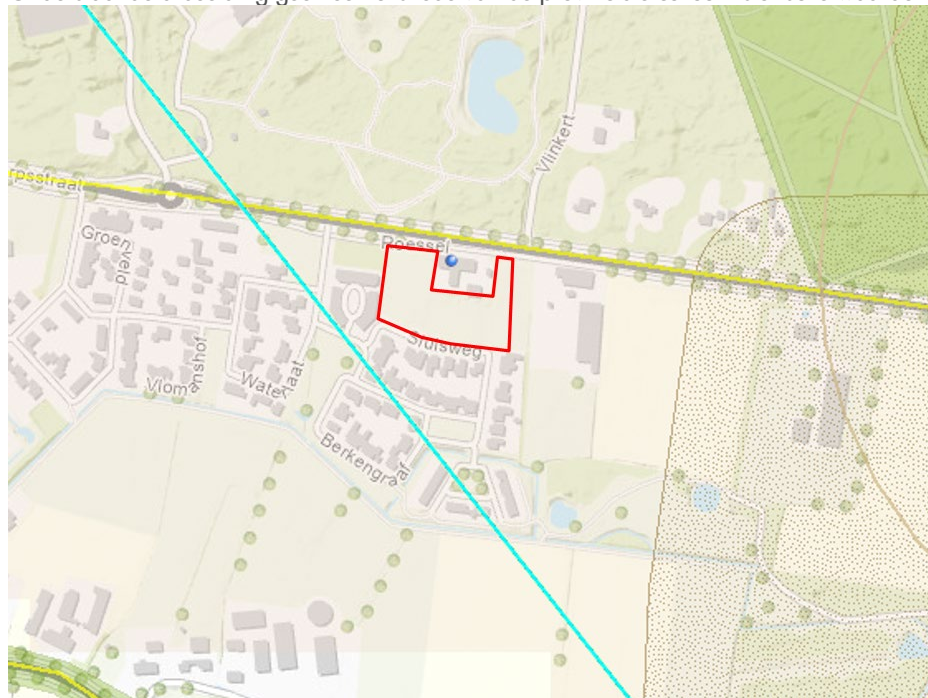
5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Inleiding

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

5.8.2 Analyse

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart.



Op de uitsnede is te zien dat binnen het plangebied zijn wel een cultuurhistorisch waardevol element aanwezig is in de vorm van de langgevelboerderij op Roessel 6 (blauwe stip). Het plan tast de aanwezige waardevolle elementen niet aan. De langgevelboerderij wordt behouden en het ontwerp sluit aan bij de reeds aanwezige bebouwing in de directe omgeving.

Daarnaast is het gehele plangebied aangeduid als gebied met Indicatieve Archeologische waarden met middelhoge trekfaks. Deze waarden zijn in het bestemmingsplan als dubbelbestemming opgenomen. Ook is het gebied opgenomen als regiogebied Peelkern (ten noordoosten van blauwe lijn) met een provinciaal cultureel belang. Hierin is het belangrijk dat landschappelijke structuren niet worden verstoord. Binnen het plangebied zijn geen structurerende landschappelijke elementen aanwezig.

Direct buiten het plangebied zijn drie onderdelen met cultuurhistorische waarde te zien:

- ten noorden van het plangebied is de weg Roessel aangeduid als geografische lijn met redelijk hoge waarde. Doordat de ontwikkeling niet tot aan de weg loopt wordt de waarde niet verstoord.
- ten oosten van het plangebied is een aanduiding als Archeologische landschappen opgenomen. De nieuwe ontwikkeling verstoord geen archeologische waarden binnen dit gebied.

In de in bijlage 1 opgenomen stedenbouwkundige verkenning is ook een historische verkenning opgenomen die de ontstaansgeschiedenis van de locatie laat zien.

5.8.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.9 Natuurwaarden

5.9.1 Inleiding

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

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.9.2 Analyse

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000 en NatuurNetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, bevindt zich op circa 5,6 kilometer afstand ten oosten van de onderzoekslocatie.

Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstof-depositie zijn vanwege de afstand ($\pm 5,6$ km) in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) op voorhand mogelijk niet uit te sluiten.

Stikstofdepositie

Conform de Wet natuurbescherming mag de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet toenemen. Er geldt dan ook een grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar.

Om de effecten van onderhavig plan op de omliggende Natura 2000-gebieden te bepalen is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport (3 februari 2023; 20230203-VKL085-RAP-STD-1.0) is als bijlage 11 bijgevoegd. Uit het onderzoek volgt dat het plan niet leidt tot een permanente toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig.

Soortenbescherming

Onderzoeksbureau Econsultancy uit Swalmen heeft een 'Quickscan Wnb natuurbescherming' uitgevoerd (2 juni 2021, 15626.003 D1). De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 9.

Econsultancy concludeert dat:

Steenuil

Op basis van de quickscan kan niet uitgesloten worden dat de onderzoekslocatie onderdeel uitmaakt van het functionele leefgebied van de steenuil, waardoor niet kan worden uitgesloten dat bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek wordt in dit geval noodzakelijk geacht.

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten.

Vleermuizen

Ten zuiden, westen en oosten van de onderzoekslocatie is aangrenzende bebouwing aanwezig welke geschikt is bevonden voor vleermuizen. De bomenrij ten zuiden van de onderzoekslocatie kan dienen als vliegroute voor vleermuizen. Overtreding van de Wet natuurbescherming is te vermijden indien mogelijke verblijfplaatsen in deze bebouwing en potentiële vliegroutes functioneel en duurzaam behouden blijven. Hierdoor wordt geadviseerd om geen additionele (bouw)verlichting toe te passen richting deze bebouwing en de bomenrij ten zuiden tijdens de bouwfase en de eindfase.

Algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van (graaf)werkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Aanvullend onderzoek Steenuil

In de ecologische quickscan uitgevoerd door Econsultancy (veldbezoek d.d. 26 mei 2021) is geconcludeerd dat op voorhand de aanwezigheid van de steenuil niet uitgesloten kan worden en waarvoor nader onderzoek nodig is. Daarnaast is op advies van Averti Ecologie ook nader onderzoek uitgevoerd naar foerageergebied van vleermuizen en leefgebied van kleine marterachtigen en de steenmarter. De rapportage 'Ecologisch nader onderzoek Roessel te Bakel' (14 oktober 2022, kenmerk 40.22.01) is als bijlage 10 opgenomen. De conclusies zijn hierna beschreven.

Conclusies

Op basis van het nader onderzoek blijkt dat in de omgeving van het projectgebied zich één paarterritorium en niet-essentieel foerageergebied van de gewone dwergvleermuis bevindt. Daarnaast zijn in de omgeving van het projectgebied een ransuil en steenuil waargenomen. Deze zijn echter niet gebonden aan het projectgebied. Binnen het projectgebied bevindt zich het leefgebied van de egel en huisspitsmuis. Deze soorten zijn echter algemeen vrijgesteld voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Er zijn dus geen beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied aangetroffen.

Implicaties

Ten aanzien van vogelsoorten moet bij de werkzaamheden te allen tijde rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedende vogels waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Dit kan worden bewerkstelligd door de uitvoering van werkzaamheden gedurende het broedseizoen (globaal lopende van 15 maart tot 15 juli) te vermijden.

Verder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden worden met algemeen vrijgestelde soorten, waaronder grondgebonden zoogdieren zoals de egel en huisspitsmuis. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden gefaseerd en in één richting uit te voeren waardoor deze soorten tijdig het projectgebied kunnen verlaten.

Daarnaast is het van belang dat zowel gedurende de werkzaamheden als in de permanente situatie het in de nabije omgeving aanwezige foerageergebied en paarterritorium van de gewone dwergvleermuis gewaarborgd wordt. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting en door de permanente situatie natuurinclusief in te richten (zie www.bouwnatuurinclusief.nl/).

Voor het uitvoeren van de beoogde werkzaamheden is geen ontheffing van de Wet Natuurbescherming noodzakelijk.

Bescherming van houtopstanden

Het plan omvat niet het kappen van bomen buiten de bebouwde kom of in een houtopstand van meer dan 10 are, of het kappen van een bomenrij van meer dan 20 bomen. Er is derhalve geen herplantplicht conform artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming.

5.9.3 Conclusie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezig steenuil is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die het uitvoeren van een aanvullend onderzoek en eventueel daaruit voortvloeiende maatregelen verplicht. Het aspect natuurwaarden vormt daarmee geen planologische belemmering voor het plan.

5.10 Waterparagraaf

5.10.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

De waterparagraaf beschrijft zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

5.10.2 Beleid

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

5.10.2.1 Nationaal niveau

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

5.10.2.2 Provinciaal niveau

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

5.10.2.3 Gemeente Gemert-Bakel

Het waterbeleid van de gemeente Gemert - Bakel is vast gesteld in het Gemeentelijk watertakenplan (GWTP). In het GWTP zijn de gemeentelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater uitgewerkt. De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Nieuwe ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. De initiatiefnemer is daarbij zelf verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater op eigen terrein. Om versnelde afvoer van hemelwater te voorkomen wordt compensatie geëist.

Vanuit de gemeente wordt voor de waterberging die binnen een ontwikkeling dient te worden gerealiseerd de volgende eisen gehanteerd:

- De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.
- De afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap).
- De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.
- De voorziening moet controleerbaar zijn op de werking (dus zichtbaar of toegankelijk).
- De voorziening moet de mogelijkheid hebben tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De voorziening voor het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- Het aan te leggen systeem in een situatie waar meerdere woningen/bedrijven worden gerealiseerd, dient te worden getoetst op bui9 en bui10 +10% van de kennisbank riolering en extreme buien (stresstest).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening (bij voorkeur bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is.

5.10.2.4 Waterschap Aa en Maas

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

- Het Waterbeheerplan 2022-2027 'Veilig Voldoende Schoon Water'
Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede of mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
- Brabant Keur
Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.
Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is in de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:
 1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen nadere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid.
 2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel:

$$\text{benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$
 3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.
- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'
De beleidsnota bevat acht uitgangspunten, die alle zijn gehanteerd bij het opstellen van voorliggend plan:
 1. Wateroverlastvrij bestemmen
 2. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
 3. Voorkomen van vervuiling
 4. Gescheiden houden van schoon en vuil water
 5. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer"
 6. Meervoudig ruimtegebruik
 7. Water als kans
 8. Waterschapsbelangen

5.10.3 Watersysteem

Onderzoeksbureau Econsultancy uit Swalmen heeft een watertoets uitgevoerd (19 mei 2022, 15626.002 D2). Het onderzoeksrapport is als bijlage 12 toegevoegd.

5.10.3.1 Bodem

Bodemopbouw

Uit locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd op 19 april 2021 blijkt de bodem voornamelijk te bestaan uit zwak tot matig siltig, zeer fijn zand. Lokaal komen tussen 1,5 en 2,5 m -mv sterk zandige lemlagen voor. De ondergrond is tussen 0,8 en 1,5 m -mv zwak tot matig roesthoudend.

Infiltratiecapaciteit

Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de infiltratiecapaciteit van de bodem. Uit de watertoets blijkt dat ter plaatse sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid is goed.

5.10.3.2 Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.10.3.3 Grondwater

Econsultancy heeft op basis van het uitgevoerde geohydrologische onderzoek de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bepaald op 0,9 m -mv.

5.10.3.4 Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen.

5.10.4 Hemelwater

5.10.4.1 Verhard oppervlak

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het verhard oppervlak (bebouwing en bestrating) in nieuwe situatie.

Type verhardingen	oppervlak (m²)
Woningen en bijgebouwen	1.053
Opritten	430
Erhverharding kavel 1 t/m 5*	202
Erhverharding kavel 6 t/m 15**	622
Ontsluiting + parkeren	870
Paden	210
Totaal verhard	3.387
* 50 % van het netto perceeloppervlak	
** 30 % van het netto perceeloppervlak	

De totale toename/ afname van de verharding is 3.387 m².

5.10.4.2 Berekening bergingscapaciteit

Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor de planlocatie in totaal circa 203 m³ (3.387 m² x 0,06 m).

5.10.4.3 Ontwerp bergingsvoorziening

Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:

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

Op basis van de huidige verkaveling is het niet haalbaar om al het regenwater op te vangen en te bergen in één centrale voorziening. Hemelwater zal moeten worden opgevangen in een westelijke- en oostelijke voorziening. Kavels 7 tot en met 11 dienen daarnaast het regenwater op eigen terrein te verwerken.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de planlocatie worden verwerkt. Het infiltreren van hemelwater vormt hierbij het uitgangspunt.

Het is technisch niet haalbaar om al het regenwater op te vangen en te bergen in één centrale voorziening. Hemelwater van kavel 1 tot en met 6 zal samen met het hemelwater van de wegen en parkeervoorzieningen aan de westzijde van de planlocatie worden geborgen. Het hemelwater afkomstig van kavel 12 tot en met 15 zal samen met de wegen en parkeervoorzieningen aan de oostzijde van de planlocatie worden geborgen. Het plan voorziet voor beide locaties in de aanleg van een "groene" bovengrondse voorziening, een wadi. Op kavels 7 tot en met 11 zal het regenwater op eigen terrein verwerkt worden omdat afstroming van het hemelwater van deze kavels naar één van de twee wadi's technisch niet haalbaar is.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort is onderstaand per locatie indicatief een hemelwatervoorziening uitgewerkt.

Hemelwatervoorziening oost

De wateropgave voor het oostelijke deel van de planlocatie, kavel 12 t/m 15 inclusief ontsluiting en parkeergelegenheid, bedraagt (ca. 1.300 x 0,06 =) 78 m³.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een wadi. Een dergelijke bovengrondse voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. In sommige situatie kan een gemeente specifieke eisen stellen aan het ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud.

Het heeft de voorkeur om hemelwater zoveel als mogelijk zichtbaar af te voeren richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd moeten plaatsvinden. Het aantal beschikbare m² zoals ingetekend op inrichtingstekening is getoetst uitgaande van een diepte van 0,6 m en een talud van 1 op 5. Dit is berekend met behulp van de formule van de afgeknotte piramide (bakjesmodel). Binnen het plan is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in de wateropgave.

Hemelwatervoorziening west

De wateropgave voor het westelijke deel van de planlocatie, kavel 1 tot en met 6 inclusief ontsluiting en parkeer gelegenheid, bedraagt (ca. $1170 \times 0,06 =$) 70 m³.

Het plan voorziet in de mogelijkheid tot de aanleg van een wadi. Een dergelijke bovengrondse voorziening is controleerbaar en beheersbaar en kan tevens een zuiverende werking hebben. In sommige situaties kan een gemeente specifieke eisen stellen aan het ontwerp, aanleg, beheer en onderhoud.

Het heeft de voorkeur om hemelwater zoveel als mogelijk zichtbaar af te voeren richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden. Het aantal beschikbare m² zoals ingetekend op inrichtingstekening is getoetst uitgaande van een diepte van 0,6 m en een talud van 1 op 5. Dit is berekend met behulp van de formule van de afgeknotte piramide (bakjesmodel). Binnen het plan is voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in de wateropgave.

Hemelwatervoorziening kavel 7 t/m 11

Om water op kavelniveau expliciet en evenwichtig in beschouwing te nemen zodat hemelwater op een klimaatbestendige wijze wordt verwerkt (hydrologisch neutraal) wordt geadviseerd om in het tuinontwerp niet te veel verharding aan te brengen en bijvoorbeeld te werken met half verhardingen. Door te werken met hoogteverschillen in de tuin kan tijdens zware regenbuien tijdelijk water worden vastgehouden in de onverharde lager gelegen delen waar het geleidelijk kan infiltreren in de bodem. Bij het ontwerp dient rekening te worden gehouden dat regenwater gemakkelijk naar het groen kan stromen. De lager gelegen delen dienen daarnaast op afstand van zowel de woning als naastgelegen percelen te zijn gelegen.

Bovengronds

De wateropgave is gelegen tussen de 9 m³ en de 13 m³. Indien in de tuinen een verlaging wordt aangebracht van 0,3 meter en een talud van 1 op 3 is circa 65 m² benodigd om 13 m³ te kunnen bergen. De bergingscapaciteit en het ruimtegebruik is berekend op basis van de formule van de afgeknotte kegel.

Ondergronds

Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend. Op basis van huidige ontwatering is de toepassing van een ondergrondse waterbergingsvoorziening beperkt. Tijdens de verdere planuitwerking zal bekeken moeten worden of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Lediging

De waterdoorlatendheid is niet onderzocht. Op basis van de bodemopbouw en textuur worden echter geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.

Calamiteit

Op basis van de wateropgave kan een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan overtollig water eventueel overstorten het gescheiden rioolstelsel in de Sluisweg.

Kwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater ten opzichte van de huidige situatie niet mag verslechteren. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

Om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden wordt gebruik gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood). De emissies vanuit bouwmaterialen worden beperkt door gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding wordt het landelijke beleid gevolgd. Voor bestrijding op verhardingen zal gebruik, voor zover toegestaan, plaats vinden via de DOB-systematiek en zal gezocht te worden naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

5.10.5 Afvalwater

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater wijzigen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120$ liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 15 woningen worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa 4,5 m³/dag. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

5.10.6 Advies waterschap

Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap zijn enkele tekstuele aanpassingen gedaan. De tekst aangaande de keuze voor gedeeltelijke waterbergende voorzieningen op eigen terrein verder is verduidelijkt. Het is niet mogelijk alle woningen af te koppelen naar de centrale waterbergingen. De voorwaardelijke verplichting voor de waterberging is aangepast, waarbij de minimale waterberging per m² verhard oppervlak (60 mm) is opgenomen in plaats van een vaste hoeveelheid waterberging per woning. Daarnaast is een beschrijving van het nieuwste waterbeheerplan ingevoegd. Dit heeft geen verdere consequenties van het bestemmingsplan.

5.10.7 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Algemeen

De woonomgeving heeft invloed op de gezondheid. Een gezonde woonomgeving is een omgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is.

De gemeente is mede verantwoordelijk voor de publieke gezondheid. Publieke gezondheid richt zich op het tegengaan van lichamelijke of psychische ziekte en het bevorderen van het lichamelijk, psychisch en mentaal welbevinden, maar ook op het vermogen om je eigen regie te voeren in het licht van de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen van het leven (ook bekend als 'positieve gezondheid').

Naast een gezond buitenmilieu (zie onder andere hierboven), adviseren we bij het realiseren van de woonwijk om ook aandacht te hebben om de opgaven uit het sociale domein (zoals voorkomen eenzaamheid en hittestress, bevorderen goed binnenklimaat en veilige speelplekken buiten) te verbinden met het realiseren van de woonopgave.

5.11.2 Toetsingskader gezondheid en veehouderijen in de omgeving van plangebied

Op dit moment zijn de belasting van veehouderijen op de omgeving en de daarmee samenhangende gezondheidsrisico's voor omwonenden slechts beperkt verankerd in de milieuwetgeving. Het betreft dan het cumulatieve effect van geurhinder en fijnstof (PM_{2,5}-PM₁₀) en de rol van endotoxinen, zoönosen en resistente bacteriën. Met betrekking tot het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen bestaat geen landelijk geldend toetsingskader. Doorgaans wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (30 april 2018). Deze handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd. Daarnaast is getoetst aan het endotoxinen toetsingskader 1.0.

Beoordeling

Het plangebied bevindt zich in de buurt van enkele veehouderijen.

Bij de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking en het toetsingskader endotoxinen.

Er is geen aantoonbaar bewijs dat toekomstige bewoners van het woningbouwplan Roessel 6 in Bakel specifieke gezondheidsrisico's lopen.

Daarnaast bevindt zich binnen 2 kilometer van de geitenhouderij, gelegen aan de Oldert 7 in Bakel. Bij deze beoordeling is gebruik gemaakt van het besluit van het college inclusief de adviesnota 'Meewegen aspect gezondheid bij ruimtelijke plannen' (kenmerk 3972-2018, 21 februari 2018) van de gemeente Gemert-Bakel. In de adviesnota is afgewogen dat geitenhouderijen geen reden vormen voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven op basis van het aspect gezondheid.

Uit de VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. Het moratorium is een voorzorgmaatregel en verwerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het doel van het moratorium is te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Het moratorium in de Verordening ruimte betekent voor geitenhouderijen een verbod op het uitbreiden van het bestaande oppervlakte dierverblijf (staloppervlak). De verbodsregels voor de geitenhouderij hebben geen rechtstreekse invloed op het mogelijk maken van gevoelige bestemmingen, zoals woningen. Indirect is dit wellicht wel mogelijk, via de doorwerking van deze milieuregelgeving in de ruimtelijke plannen, de omgekeerde werking.

De verbodsregels van de Verordening ruimte Noord-Brabant met betrekking tot uitbreiding en omschakeling van een geitenbedrijf zijn niet gerelateerd aan een afstand omdat zich in Brabant altijd al één of meerdere woningen bevinden binnen een afstand van 1,5 – 2 km van een geitenhouderij. Dat geldt ook voor de onderhavige bedrijf aan de Oldert. Impliciet betekent dit dat de verbodsregels niet ruimtelijk relevant zijn. Als bekend is welke ziekteverwekkers de bron zijn van de verhoogde longontstekingen, zullen er sowieso risicoreducerende maatregelen getroffen moeten worden omdat er zich al 1 of meerdere bestaande woningen in de directe omgeving van een geitenhouderij bevinden.

Ter bevordering van de leefbaarheid van dorp Bakel en de urgentie om op Roessel 6 nieuwe woningen te bouwen, is daarom nadrukkelijk meegewogen of die ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan borgen. Dit is het geval.

Door het toevoegen van woningbouw binnen een straal van 2 km rond geitenhouderij neemt de kans op longontsteking niet toe. Wel worden er meer mensen blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken. In het plan zijn geen voorzieningen voor longontsteking kwetsbare doelgroepen voorzien (zoals een school of een ouderenwooncomplex). Overigens doen de onderzoekers van het VGO ook geen uitspraak over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking.

Het gevolg is dat er nu nog geen verband kan worden gelegd met een maximale blootstelling vanwege een aanvaardbaar of niet aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat de oorzaak niet bekend is kan geen rekening worden gehouden met normen, grenswaarden of gezondheidskundige advieswaarden.

Er is geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Vervolgonderzoeken moeten dat in de toekomst uitwijzen.

Ons bestuur trekt in dit verband een parallel met het landelijk beleid. Deze kent de regel "niet-in-betekenende-mate (nibm)" welke een kleine toename van de concentratie fijn stof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap er in het beleid vanuit wordt gegaan dat de beperkte verhoging van concentraties fijn stof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd. De parallel is dat het toevoegen van een beperkt volume woningbouw aanvaardbaar is in het licht van het vervolgonderzoek van VGO naar de oorzaak van de verhoogde kans op longontsteking dat bedrijfsgerichte maatregelen mogelijk zal maken.

In Bakel bestaat een aanzienlijke woningbehoefte. Aan deze woningbehoefte dient invulling te worden gegeven teneinde de doelstellingen uit het woningbouwprogramma te kunnen halen. Vast is komen te staan dat de aspecten stof en gezondheid in voldoende mate zijn onderzocht en er geen onaanvaardbaar gezondheidsrisico ontstaat door de realisatie van het plan. De ontwikkelmogelijkheden van in de omgeving aanwezige geitenhouderij wordt door dit plan bovendien niet geschaad.

Conclusie

Het aspect gezondheid en geitenhouderij/veehouderijen vormt geen belemmering voor het planvoornemen woningbouw Roessel 6 in Bakel

5.12 Milieueffectrapportage

5.12.1 Inleiding

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. In de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Andere activiteiten zijn in principe niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig.

5.12.2 Analyse

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetwijziging is dat de effecten voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Het maakt daarvoor niet uit of een activiteit onder of boven de D-drempel waarde zit.

Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient dus wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. Hiertoe dient een MER-aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Deze MER-aanmeldnotitie (19 december 2022, 221220-VKL085-ADV- meldnotitie mer V2.0) is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

5.12.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 6 Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom hierna een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures in hoofdstuk 8 weergegeven.

6.1 Financieel

Kostenverhaal

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

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

Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft geen gronden in het plangebied in eigendom. Alle kosten en risico's van de planontwikkeling, -voorbereiding en -uitvoering zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus niet belast door voorliggend ruimtelijk plan. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

Hoofdstuk 7 Juridische aspecten

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voldoet aan de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen in het plangebied. Daarnaast zijn de gronden tevens bestemd voor water, paden, speelvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 4)

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' bestemde gronden zijn bestemd voor straten en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, groen en water.

Wonen (artikel 5)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, erven, tuinen, parkeervoorzieningen en verhardingen.

Waarde Archeologie 2 (artikel 6)

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische sporen die nader aandacht vragen. Voor middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de bouw)werkzaamheden. Als de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep groter is dan 100 m² dient een nader onderzoek te worden verricht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

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

Algemene bouwregels (artikel 8)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

Dit artikel bevat één lid, namelijk 'overschrijding bouwgrenzen' (lid : Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Voor wijziging van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van nutsvoorzieningen is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen.

Overige regels (artikel 12)

Dit artikel bevat drie bepalingen, namelijk een parkeerregeling, een regeling voor waterberging en een groenregeling.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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

Slotregel (artikel 14)

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

Hoofdstuk 8 Procedure

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

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

8.1 Omgevingsdialoog

Voor voorliggend plan is een omgevingsdialoog gevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in bijlage 14.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de betrokken instanties. Het verslag van dit overleg wordt ter zijner tijd hier opgenomen.

8.3 Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf ... (datum) tot en met ... ter inzage gelegen.
De beantwoording van de ingekomen zienswijzen wordt ter zijner tijd hier opgenomen.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Stedenbouwkundig verkenning

Bijlage 2 Stedenbouwkundig / beplantingsplan

Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Onderzoek geurhinder

Bijlage 7 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Bijlage 8 Selectiebesluit archeologie

Bijlage 9 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 10 Ecologisch nader onderzoek

Bijlage 11 Stikstofdepositie

Bijlage 12 Watertoets

Bijlage 13 Milieueffectrapportage

Bijlage 14 Omgevingsdialoog

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan Roessel Bakel met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPRoessel6Bakel-ON01 van de gemeente Gemert-Bakel

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen

1.3 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft

1.6 afhankelijke woonruimte

een (gedeelte van een) gebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is

1.7 agrarische hoofdstructuur (AHS)

het gebied buiten de GHS en de bebouwde kernen en infrastructuur waar de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop staan

1.8 agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten waarbij gemechaniseerd loonwerk ten behoeve van land-, tuin-, bos-, of natuurbouw wordt verricht of waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, tuin-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking

1.9 agrarisch verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking

1.10 agrarisch bedrijf

bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

1.11 agribusiness

een bedrijf dat goederen en diensten levert aan de land- en tuinbouwbedrijven of zorgt voor verwerking, afzet en transport van agrarische producten van de primaire land- en tuinbouwbedrijven

1.12 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsmede het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van ter plaatse vervaardigde goederen verband houdend met het ambacht

1.13 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.14 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage dat de grootte van het in de regels aangegeven terrein aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.15 bedrijf aan huis

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend

1.16 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten

1.17 bedrijfswoning

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

1.18 bedrijvigheid

het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van stoffelijke objecten/goederen

1.19 beperkt kwetsbaar object

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.20 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslagruimten, sanitaire ruimten en dergelijke

1.21 beroep aan huis

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.22 bestaand

- bij bouwwerken: op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- bij gebruik: bestaand op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.24 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.25 Bevi-inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.26 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning

1.27 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak

1.28 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw

1.29 bijzondere woonvormen

een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van meerdere huishoudens, al of niet in combinatie met gemeenschappelijke (zorg)voorzieningen.

1.30 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (een of meerdere van de functies natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) en recreatie

1.31 bouwen

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

1.32 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.33 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt is of geschikt te maken is

1.34 bouwmarkt

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak (van ten minste 1000 m²) waarop het volledige assortiment van bouw- en doe-het-zelf-producten uit voorraad aan zowel vakman als particulier op basis van zelfbediening wordt aangeboden

1.35 bouwperceel

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

1.36 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel

1.37 bouwvlak

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

1.38 bouwwerk

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

1.39 carport

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping

1.40 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik

1.41 cultuurhistorische waarden

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

1.42 daknok

hoogste punt van een schuin dak(vlak);

1.43 dakopbouw

toevoeging aan de bouwmassa van het schuine dak (geen dakkapel zijnde) of toevoeging aan een plat dak;

1.44 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.45 dakvoet

laagste punt van een schuin dak(vlak);

1.46 detailhandel

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

1.47 detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
- b. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen, en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen en materialen;
- c. tuincentra;
- d. grootschalige meubelbedrijven, al dan niet –in ondergeschikte mate– in combinatie met woninginrichting en stoffering;
- e. bouwmarkten

1.48 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen

1.49 discotheek / bar-dancing

een vorm van horeca, die gericht is op het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen

1.50 distributie-planologisch onderzoek

een onderzoek waarbij, naast de bestaande onder- of overcapaciteit in de betreffende branche(s) en vaststelling van de ruimte die de (consumptieve) bestedingsgroei in het betreffende verzorgingsgebied biedt, ook wordt vastgesteld de te verwachten kwalitatieve aanbodsontwikkeling alsmede een beschrijving wordt gegeven van de effecten voor het functioneren van een bestaand winkelgebied

1.51 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering –conform NEN5077– die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB (ingeval van wegverkeerslawaai) en 35 dB(A) (ingeval van industrielawaai), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder

1.52 duurzame locatie intensieve veehouderij

een bestaand agrarisch bouwblok met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieu-oogpunt (ammoniak, stank en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) verantwoord is om te laten groeien tot een bouwblok van maximaal 2,5 hectaren voor een intensieve veehouderij

1.53 ecologische hoofdstructuur (EHS)

samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen natuurgebieden

1.54 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;

1.55 extensieve recreatie

recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving. Bijvoorbeeld wandelen, fietsen en natuurkamperen. Er zijn weinig of geen gebouwen nodig en het aantal recreanten (per tijdseenheid of oppervlakte-eenheid) is beperkt

1.56 extensiveringsgebied

ruimtelijk begrensde gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat natuur of overig, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt

1.57 gebouw

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

1.58 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, waarbij ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.59 geurgevoelig object

een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Het gebouw moet hiervoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze worden gebruikt.

1.60 gevellijs

de als zodanig aangegeven lijn en het verlengde daarvan, welke niet door gebouwen mag worden overschreden.

1.61 glastuinbouwbedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in kassen plaatsvindt

1.62 groene hoofdstructuur (GHS)

een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden

1.63 grondgebonden teelten

teelten die in de volle grond plaatsvinden. Grondgebonden teelten zijn in ieder geval: akkerbouw, fruitteelt en volleggronstuinbouw en vormen van boomteelt waarbij de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant

1.64 grondgebonden agrarisch bedrijf

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt

1.65 groothandel

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

1.66 hoofdgebouw

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

1.67 horeca

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasseriën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek / bar-dancing, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie

1.68 huishouden

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren

1.69 intensieve veehouderij

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij

1.70 intramurale zorg

zorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer van 24 uur geboden wordt in een zorginstelling bestaande uit begeleiding, verzorging en/of behandeling

1.71 inwoning

wonen in een ondergeschikt deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de inwoonsituatie niet groter mag zijn dan 30% van de totale leefruimte van de woning

1.72 jongerenontmoetingsplek (JOP)

een geformaliseerde hangplek voor jongeren in de vorm van een overkapping al dan niet met zitgelegenheid

- 1.73 kas**
 agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter
- 1.74 kwetsbaar object**
 een kwetsbaar object als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen
- 1.75 landbouwontwikkelingsgebied**
 ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij
- 1.76 (nieuw) landgoed**
 een functionele eenheid, bestaande uit bos of andere natuur, al dan niet met agrarische gronden met een productiedoelstelling. Vormen van bos- en landbouw kunnen onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering. Het geheel omvat minimaal tien hectaren grond en is overwegend openbaar toegankelijk. Op het landgoed staan één of meer wooncomplexen met tuin van allure en uitstraling. Als ruimtelijk kenmerk geldt dat er een raamwerk van wegen, waterlopen, lanen en singels is, waarbinnen de verschillende ruimtegebruiksvormen zijn gerangschikt. Het geheel is een ecologische economische en esthetische eenheid waarvan de invulling is geïnspireerd door het omringende landschap, de cultuurhistorie en de bodemgesteldheid.
- 1.77 landhuis**
 een woning van allure, die qua situering en vormgeving integraal onderdeel uitmaakt van een landgoed
- 1.78 landschappelijke inpassing**
 een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten
- 1.79 maatschappelijke voorzieningen**
 voorzieningen op het gebied van openbaar bestuur en overheidsdiensten; levensbeschouwelijke organisaties, onderwijs, gezondheidszorg, veterinaire diensten, sociaal-medische, sociaal-culturele en culturele voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen
- 1.80 mantelzorg**
 het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband
- 1.81 natte natuurparel**
 waterafhankelijke delen van de Groene Hoofdstructuur die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid er op gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen
- 1.82 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**
 agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt
- 1.83 niet-grondgebonden teelten**
 productiewijze waarin de teelt niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond
- 1.84 nutsvoorzieningen**
 voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie
- 1.85 onderkomens**
 voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken woonwagens, woonschepen, kampeermiddelen, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken
- 1.86 overig-niet grondgebonden agrarisch bedrijf**
 een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij of een glastuinbouwbedrijf

- 1.87 overkapping**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak
- 1.88 patiobungalow**
een specifiek type bungalow waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woningen en muren
- 1.89 patiowoning (repeterend)**
een specifiek type eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woningen en muren
- 1.90 pergola**
een bouwwerk bestaande uit verticale pijlers al dan niet verbonden met een muur van maximaal 1 meter hoog, horizontaal met een lat of enige latten verbonden en gebouwd met het oogmerk om hierover planten te laten groeien
- 1.91 productiegebonden detailhandel**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie
- 1.92 professioneel vuurwerk**
vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk
- 1.93 recreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan
- 1.94 recreatiewoning**
woning ten behoeve van tijdelijk recreatief verblijf
- 1.95 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar
- 1.96 service/aanleunwoning**
een woning bestemd voor personen met een zorg-servicebehoefte, die diensten op het gebied van zorg/verzorging/beveiliging/service van elders binnen de bestemming betrekken
- 1.97 Staat van Bedrijfsactiviteiten**
de lijst van de bedrijven, bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals deze is opgenomen als bijlage, behorende bij deze regels
- 1.98 straatmeubilair**
bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedoeld als voorziening in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de openbare ruimte, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, informatieborden, zitbanken, hekken, speeltoestellen en hondentoiletten
- 1.99 tuincentrum**
een detailhandelsbedrijf met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak waar men bedrijfsmatig boomkwekerijproducten, planten, bloembollen, bloemen en attributen voor de aanleg, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en daarbij noodzakelijke hulpmiddelen ter verkoop worden aangeboden
- 1.100 teeltondersteunende voorziening**
ondersteunende voorziening die een onderdeel is van de vollegrondse bedrijfsvoering van een tuinbouwbedrijf of boomkwekerij
- 1.101 uitbouw**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.102 verblijfsrecreatie

vormen van recreatie die mede gericht zijn op verstrekken van nachtverblijf

1.103 verkoopvloeroppervlak

in een detailhandelsvestiging voorkomende hoeveelheid bedrijfsvloeroppervlakte, gemeten in m² op de vloer van de bedrijfsruimte, ten behoeve van de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen of het verlenen van aanverwante diensten;

1.104 verwevingsgebied

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten

1.105 volwaardig agrarisch bedrijf

bedrijf met de omvang van ten minste één volwaardige arbeidskracht met een daarbij passende arbeidsomvang en een daaruit te verwachten redelijk inkomen;

1.106 voor magnetische straling gevoelige bestemming

een gebouw of terrein waarbinnen kinderen langdurig kunnen verblijven, zoals woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen

1.107 voorgevel

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekperceel is er slechts sprake van één voorgevel)

1.108 voorgevelrooilijn

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

1.109 vuurwerkbedrijf

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is

1.110 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen

1.111 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie-en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen

1.112 windturbine

bouwwerk bestaande uit een mast met bijbehorende fundering en de rotor, bedoeld voor het opwekken van elektriciteit door middel van windenergie

1.113 Wgh-inrichting

een inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen en vergunningenbesluit milieubeheer

1.114 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

1.115 woning

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

1.116 zaalaccommodatie

een vorm van horeca die gericht is op het organiseren van festiviteiten zoals bruiloften en partijen, evenementen en/of optredens door muziek-, dans- of toneelgezelschappen

1.117 zelfstandige woonruimte

zie woning

1.118 zijdelingse-/achterperceelgrens

een niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel

1.119 zorgboerderij

(voormalig) agrarisch bedrijf dat zorg aanbiedt, zoals kinderopvang of gehandicaptenzorg

1.120 zorginstelling

een gebouw dat bestemd is voor het verlenen van intensieve zorg waarbij tevens de uitrusting van het gebouw sterk is gericht op zorgprocessen

1.121 zorgwoning

een woning uitsluitend bedoeld voor personen die vanwege hun leeftijd, gezondheid en/of beperking(en) aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens

de afstand 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

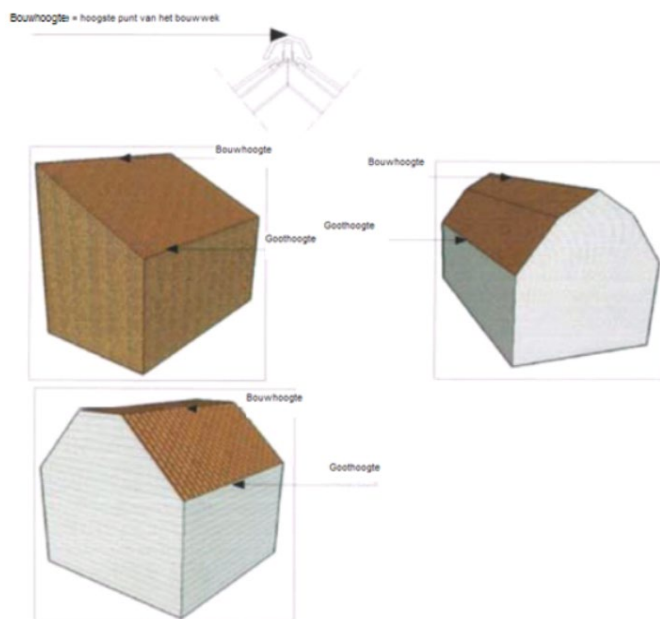
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens;

2.3 afstand tussen gebouwen

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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



2.5 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;

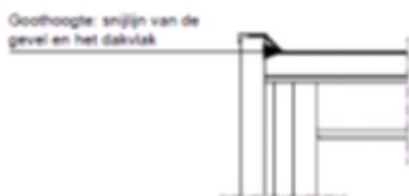
2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.7 de 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:

- 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 bouwdelen, niet meegerekend worden;
- 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;
- voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak;



2.8 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen exclusief ondergronds bouwen;

2.9 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken;

met daaraan ondergeschikt:

- b. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen,
- d. speelvoorzieningen;
- e. hondenuitlaatterreinen en -losloopgebieden;
- f. (ontsluitings-) wegen en paden;
- g. kunstobjecten;
- h. leidingen en kabels;
- i. (openbare) nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 3.1 worden gebouwd en gelden de onderstaande bepalingen:

3.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 3.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

3.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bouwwerken en gronden voor wonen;
- b. standplaats voor één of meerdere kampeermiddelen;
- c. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- d. het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- f. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen;
- g. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- h. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder g. van dit artikel niet in stand worden gehouden zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage(n) bij de planregels;
- i. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing;

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

3.4.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden op of in de artikel 3.1 bedoelde gronden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen van houtgewas wat niet overeenkomt met de duurzame ontwikkeling of instandhouding van de bij de bestemming behorende landschappelijke en natuurlijke waarden, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m1 onder het maaiveld.
- c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 3.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 3.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel 3.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding én in het bijbehorende landschapsplan; .

Artikel 4 Verkeer-Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen voor verblijf alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden zoals woonstraten, woonerven, paden en langzaam verkeer routes;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. groenvoorzieningen
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. straatmeubilair;

met daaraan ondergeschikt:

- g. kunstobjecten;
- h. leidingen en kabels;
- i. (openbare) nutsvoorzieningen;
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in artikel 4.1 benoemde doeleinden worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken van openbaar nut

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m¹ en de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van antennes bedraagt maximaal 12 m;
- b. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van bewegwijzering mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van voorzieningen ten behoeve van verkeersregeling mag maximaal 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggenmasten mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag maximaal 3,5 m¹ bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 4.1 worden gebouwd en hiervoor gelden de onderstaande regels:

4.3.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- b. het gebruik van de grond en bouwwerken voor de uitoefening van prostitutie;
- c. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- d. de parkeervoorzieningen zoals bedoeld onder c. niet in stand worden gehouden;
- e. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

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

4.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de artikel 5.1 bedoelde gronden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. vellen of rooien van houtgewas in publiek eigendom met een stamomvang groter dan 0,30 m¹ op 1,3 m¹ hoogte boven het maaiveld.

4.4.2 Uitzonderingen

Het verbod bedoeld in artikel 4.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.4.1 genoemde werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. zij verband houden met de genoemde doeleinden in artikel 5.1;
- b. door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de desbetreffende bestemming met eventuele aanduiding.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, 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;

met daaraan ondergeschikt:

- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen en paden t.b.v. langzaam verkeer;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven en hemelwaterinfiltratie;
- g. (openbare) nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 5.1 én gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken van openbaar nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de onderstaande bepalingen:

5.2.1 Algemeen

- a. Het bebouwingspercentage mag voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen;
 2. 60% voor twee-aaneen gebouwde woningen;
 3. 60% voor aaneengebouwde woningen;
- b. een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt slechts verleend indien voldaan wordt aan artikel 12.1, artikel 12.2 én aan artikel 12.3;
- c. ter plaatse van de op de verbeelding aangeduide type woning is uitsluitend het aangeduide type woning toegestaan;
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', vrijstaande woningen conform bijbehorende planregels;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', twee-onder-één-kap woningen conform bijbehorende planregels;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', aaneengebouwde of geschakelde woningen conform bijbehorende planregels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is het toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', is het maximaal op de verbeelding aangegeven aantal woningen toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - geurgevoelig object' mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' mag geen bebouwing worden gerealiseerd.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande bepalingen:

- a. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe woningen/ wooneenheden ten dienste van wonen te realiseren tenzij:
 1. op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - nieuwbouw toegestaan' is opgenomen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangeduide aantal woningen nog niet is gerealiseerd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd;

- c. in aanvulling van het bepaalde in artikel onder b. geldt dat hoofdgebouwen met de voorgevel in of maximaal 1 m achter de 'gevellijn' gebouwd dienen te worden gebouwd mits de afstand met de perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub b. 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;
- e. de maximale goothoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte';
- f. de maximale bouwhoogte bedraagt zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte';
- g. in afwijking van het bepaalde in artikel onder sub e. en f. mogen de goot- en bouwhoogte:
 - 1. met een maximum van 25% afwijken ten behoeve van:
 - (de realisatie van) gevelopbouw(en) geplaatst in het gevelvlak mits de totale breedte van de gevelopbouw(en) niet meer bedraagt dan 50% van de gevelbreedte én de bouwhoogte maximaal 6,5 m bedraagt;
 - (de realisatie van) dakopbouw(en), mits de totale breedte van de dakopbouw(en) niet meer dan 50% van de breedte van de woning bedraagt én de bouwhoogte maximaal 10 m bedraagt;
 - 2. met een maximum van 10% afwijken indien dit noodzakelijk is t.b.v. het aanbrengen van isolatie;
- h. het hoofdgebouw met kap mag in maximaal drie bouwlagen in de diepte met 5 m tot een maximale diepte van 15 m worden uitgebreid, gemeten vanuit de vergunde voorgevel van het hoofdgebouw én bij nieuw op te richten woning/ wooneenheid gemeten vanuit de vergunde voorgevel, voor zover het (bestaande) hoofdgebouw uit drie bouwlagen bestaat;
- i. ten aanzien van de situering van de woningen geldt voor de situering van de hoofdgebouwen de volgende regels:
 - 1. in geval van vrijstaande woningen dient het hoofdgebouw aan twee zijden minimaal 3 m uit de 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 aangegebouwde 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 perceelsgrens en aan één zijde minimaal 1,5 m uit de perceelsgrens moet worden gebouwd.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en/of vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in onder sub b. geldt dat:
 - 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
 - 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub b. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m 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 m bedraagt en mits de breedte:
 - 1. van de erker niet meer dan 60% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 - 2. van de luifel niet meer dan 40% van de vergunde gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- e. voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte per (bouw)perceel mag maximaal 80 m² bedragen;
 - 2. de goothoogte mag maximaal 3,3 m bedragen;
 - 3. indien het vrijstaande bijbehorend bouwwerken wordt uitgevoerd met een dak:
 - mag de dakhelling maximaal 45 graden bedragen en;
 - mag de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen tot een maximum van 7 m;
- f. een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- g. 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 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag bedragen.

5.2.4 Bouwwerken van openbaar nut

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

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

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels ten behoeve van afhankelijk wonen, mindervaliden en mantelzorg voor vergroting van vergunde bijbehorende bouwwerken en/of de bouw van extra bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 80 m² als genoemd in het artikel 5.5.2 met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. deze omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in het artikel 5.5.2 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 parkeerplaatsen op het eigen perceel;
 - de aanwezigheid van voldoende privacy;
 - waarbij in het bijzonder gekeken wordt naar de situatie aangaande de direct aangrenzende percelen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Deze gronden mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in lid 5.1 en hiervoor gelden de onderstaande bepalingen tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

5.4.1 Strijdig gebruik

Behoudens voor zover uitdrukkelijk toegestaan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. de uitoefening van een detailhandels-, horeca, seksinrichting, escortbedrijf, ambachtelijk, dienstverlenend en/of industrieel bedrijf anders dan bedoeld in artikel 5.1;
- 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 bijbehorende bouwwerken betreft voor permanente of tijdelijke bewoning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte, niet zijnde mantelzorg;
- e. als opslag- of bergplaats van stoffen en/of materialen en gebruikte 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;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken en andere niet voor bewoning vergunde gebouwen of delen van gebouwen voor bewoning;
- i. indien niet wordt voldaan aan de regelingen zoals opgenomen in artikel 12.1 én artikel 12.2;
- j. de voorzieningen zoals bedoeld onder i. van dit artikel niet in stand worden gehouden;
- k. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

5.4.2 Aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten

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 80 m²;
- c. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- d. de parkeernorm zoals bedoeld onder c. van dit artikel in stand wordt gehouden;
- e. er geen verkeersaantrekkende activiteiten plaatsvinden die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer en/ of tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte leiden.
- f. het gebruik de woonfunctie ondersteunt dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het bijbehorend bouwwerk en/of hoofdgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 5.1 onder a. is slechts toegestaan indien de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en vervolgens als zodanig wordt beheerd en in stand gehouden.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en doen (laten) gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden conform het bepaalde in artikel 5.1 onder a. is slechts toegestaan indien een waterbergende voorziening zoals bedoeld in artikel 12.2 is gerealiseerd, en vervolgens als zodanig in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels 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;
 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 dat wil zeggen 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 voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gelijktijdig worden aangelegd. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- 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.

5.5.2 Tijdelijke bewoning bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels voor het gebruik van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt;
- c. een goede woonsituatie binnen deze bestemming in stand gehouden c.q. gegarandeerd wordt;
- d. op het eigen perceel voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen. Onder voldoende parkeerplaatsen wordt verstaan: het aantal parkeerplaatsen conform de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- e. de afhankelijke woonruimte een oppervlakte heeft van maximaal 80 m²;
- f. het bijbehorend bouwwerk gelegen is op maximaal 15 m van het hoofdgebouw;
- g. indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is komt deze te vervallen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

- a. Het is verboden de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen;
- b. Het verbod geldt niet als:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
 2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 100 m².

6.2.2 Voorrangsregeling

Indien strijd ontstaat tussen het belang van de bescherming van de archeologische waarden als bedoeld in dit artikel en het bepaalde in de overige artikelen prevaleert de bestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 6.2.1 voor het oprichten van bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Verbod werken en/ of werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m1 onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 6.2.1. vermelde oppervlaktemaat, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;

- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m¹ onder het maaiveld én een oppervlakte groter dan de onder artikel 6.2.1. vermelde oppervlaktemaat.

6.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. welke reeds in uitvoering op basis van een verleende (omgevings)vergunning op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

6.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke (omgevings)vergunning van het bevoegd gezag reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder artikel 6.2.1 vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40m¹ hebben.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toevoegen dan wel verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bouwregels

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Bouwplannen worden integraal getoetst wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, (landschappelijke) inpassing en waterhuishouding. Dit betekent o.a. dat bouwplannen dienen te voldoen aan:
 1. het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels;
 2. en door het bevoegd gezag goedgekeurde watertoets;
- c. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 6,5m¹ boven NAP;
- d. Bouwplannen dienen te voldoen aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1 tenzij in de planregels of op de verbeelding een andere parkeernorm is aangeduid;
- e. Bouwplannen dienen te voldoen aan de regeling voor waterberging conform artikel 12.2;
- f. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning die op grond van dit bestemmingsplan is verleend, dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' het (landschappelijke) inpassingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij de planregels, te zijn gerealiseerd én daarna als zodanig duurzaam in stand te worden gehouden;

8.2 Afwijking van bouwregels

8.2.1 Afwijkende maatvoering

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 m bedraagt.

8.3 Vergunningsvrij bouwen

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Algemene gebruiksregels

- a. De gronden in dit bestemmingsplan mogen uitsluitend gebruikt worden ten dienste van hetgeen omschreven is in de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel én conform bijbehorende bepalingen van dit artikel;
- b. Indien op de verbeelding een aanduiding is opgenomen, gaan de planregels van deze aanduiding voor op de algemene planregels op dit specifieke onderdeel;
- c. Ter plaatse van de opgenomen aanduidingen op de verbeelding, zijn de genoemde functies toegestaan maar ondergeschikt aan de onderliggende bestemming(en);
- d. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

9.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde artikel 9.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.3 Verboden ander gebruik

Het is verboden de binnen dit plan begrepen gronden en opstallen te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met dit bestemmingsplan.

9.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan;

- a. indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de laatste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid, die op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd:
 1. landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijbehorende bijlage 1 bij de regels niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de laatste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit bestemmingsplan is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- b. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1 en/of deze parkeerregeling niet duurzaam in stand wordt gehouden;
- c. indien niet wordt voldaan aan artikel 12.2 en/of deze waterberging niet duurzaam in stand wordt gehouden tenzij het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- d. indien niet wordt voldaan aan de groencompensatie zoals opgenomen in artikel 12.3 en/of de groencompensatie niet duurzaam in stand worden gehouden.

9.5 Niet strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een (omgevings)vergunning vereist is en deze is verleend.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

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 m mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot meer dan 6 m;
- g. parkeren, voor zover wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- h. waterberging, voor zover wordt voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel 12.2.

10.2 Wijziging erfinrichtingsplan voor landschappelijke inpassing

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse enkelbestemmingen door af te wijken van de vereiste landschappelijke inpassing, zoals bepaald in het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage 1 bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door burgemeester en wethouders goed te keuren (erf)inrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan blijkt dat wordt voldaan aan het volgende:
 - 1. de landschappelijke inpassing voldoet aan de richtlijnen zoals opgenomen in het bijbehorende (erf)inrichtingsplan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding het plan te wijzigen:

- a. in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen ten behoeve van de praktische uitvoering van het plan met dien verstande dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de wijziging ten hoogste 5 m bedraagt;
 - 2. het een wijziging betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad;
 - 3. ter plaatse van de wijziging geen sprake is van Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- b. het oprichten van transformatorgebouwen, gemaalgebouwen en andere nutsgebouwen met een inhoud van ten hoogste 35 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn en welke op grond van het bepaalde in de voorafgaande artikelen niet kunnen worden gebouwd.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Parkeerregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld d.d. 1 juni 2017, met dien verstande dat in geval van vrijstaande woningen 2 parkeerplaatsen per vrijstaande woning op het eigen bouwperceel gerealiseerd dienen te worden;
- b. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017';
- c. indien de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' als bedoeld onder sub a. en b. van dit artikel gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning getoetst aan deze wijziging;
- d. voor gebruiksveranderingen die zijn ontstaan na vaststelling van het onderliggende paraplubestemmingsplan wordt onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken in elk geval verstaan indien niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni

- 2017);
- e. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub d. overeenkomstig de geboden afwijkingsmogelijkheden als opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' (vastgesteld d.d. 1 juni 2017);
 - f. parkeergelegenheid die is gerealiseerd om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid dient in stand te worden gehouden.

12.2 Waterberging

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 - 2. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.
- c. bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

12.3 Groenregeling

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van woningen dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van groen, een oppervlakte van 75 m² permanent toegankelijk openbaar groen per woning te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. het realiseren van de vereiste groencompensatie is redelijkerwijs niet mogelijk; en
 - 2. er in de directe omgeving, binnen een loopafstand van 300 m, voldoende groen aanwezig is;
- c. bij gebruikmaking van de bevoegdheid zoals genoemd onder sub b. van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform het gemeentelijke groenfonds.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overangsrecht

13.1 Overangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overangsrecht als volgt:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in dit artikel 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 in het bepaalde in dit artikel 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 in dit artikel 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Roessel Bakel'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Nota Parkeernormen

