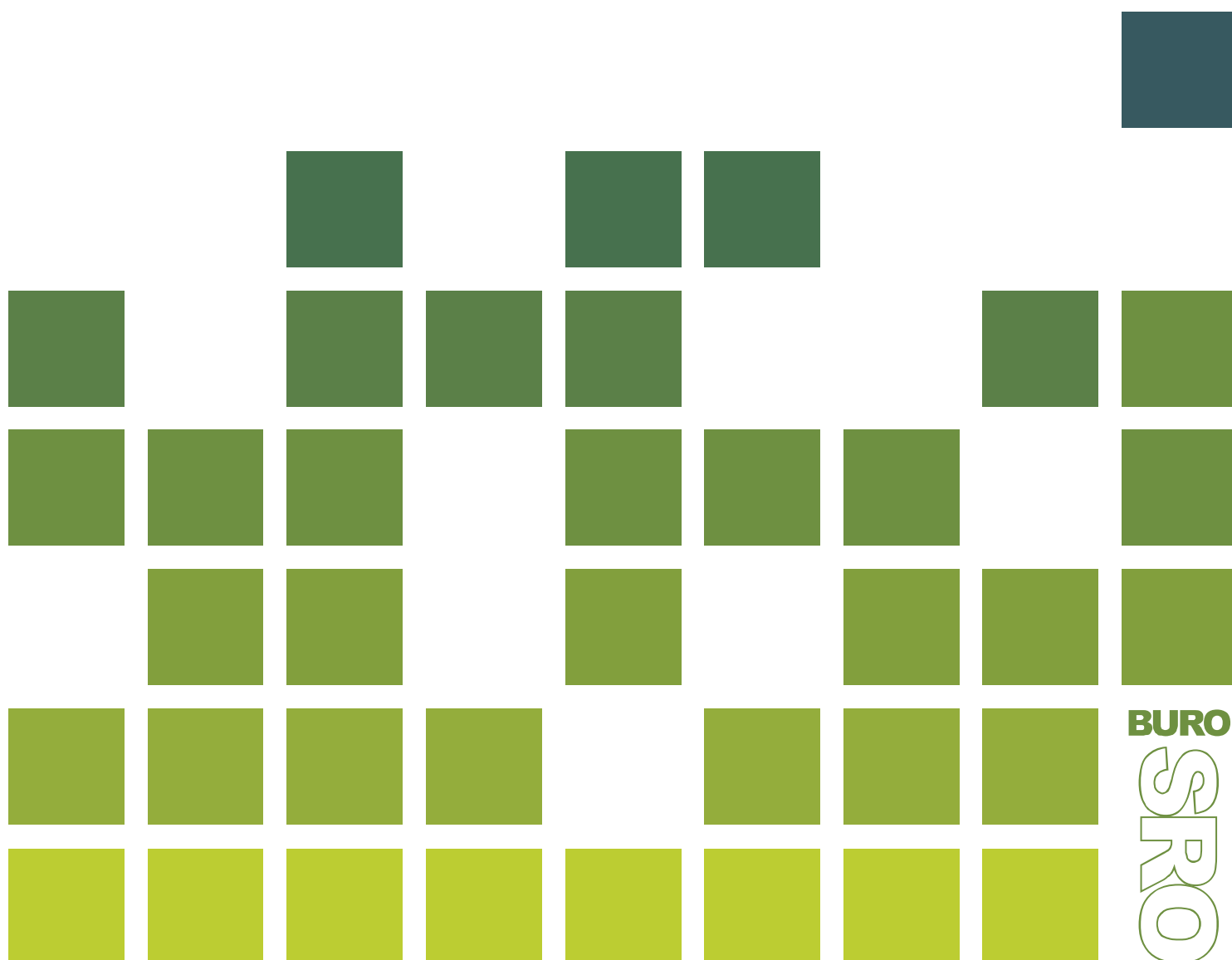


Bestemmingsplan

De Berken, Milheeze

Gemeente Gemert-Bakel



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	De Berken, Milheeze
Identificatienummer:	NL.IMRO.1652.BPDeBerken-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Mei 2023
Projectnummer Buro SRO:	32.80.01

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Gemert-Bakel
----------------	-----------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

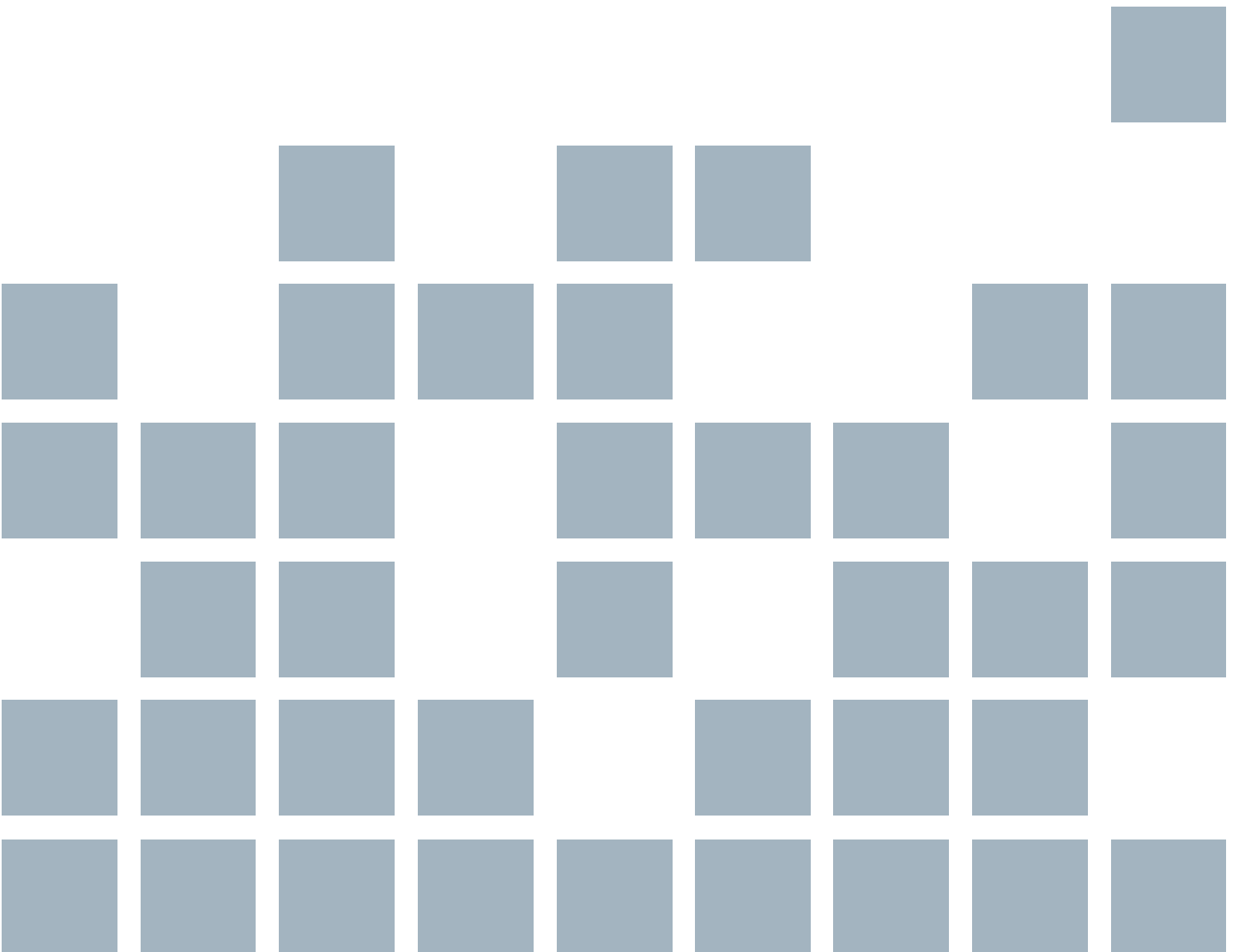


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Duurzaamheid	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	20
4.1 Milieu	20
4.2 Water	28
4.3 Ecologie	30
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	31
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Lagenbenadering	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Geuronderzoek	43
Bijlage 4 M.e.r.-beoordelingsnotitie	45
Bijlage 5 Memo water	47
Bijlage 6 Quickscan Wet natuurbescherming	49
Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie	51
Bijlage 8 Archeologisch onderzoek	53
Bijlage 9 Proefsleuvenonderzoek	55

Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	59
Artikel 1	Begrippen	59
Artikel 2	Wijze van meten	64
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	66
Artikel 3	Groen	66
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	67
Artikel 5	Wonen	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	74
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	74
Artikel 7	Algemene bouwregels	74
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	74
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	75
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	76
Artikel 11	Algemene procedureregels	76
Artikel 12	Overige regels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	78
Artikel 13	Overgangsrecht	78
Artikel 14	Slotregel	78
 Bijlagen bij de regels		 79
Bijlage 1	Schetsontwerp	81
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan	83
Bijlage 3	Nota parkeernormen	85

Toelichting



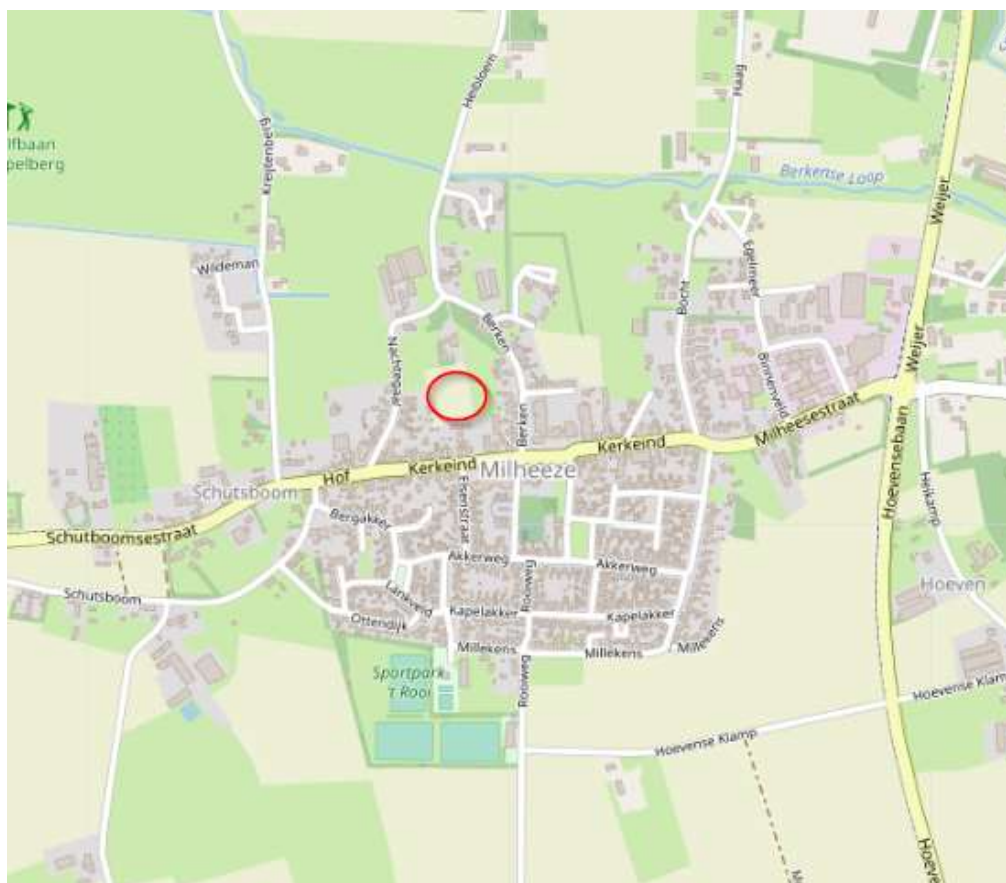
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het voornemen bestaat om maximaal 32 woningen te realiseren op een onbebouwd terrein aan De Berken in Milheeze. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op voorliggend bestemmingsplan zijn de procedureversnellingen van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de kern Milheeze. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Milheeze en wordt globaal omsloten door de straten Nachtegaal, Berken en Kerkeind. Ten zuiden van het plangebied ligt het stedelijk gebied van Milheeze. Milheeze kenmerkt zich door een ontspannen en ruime opzet met voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Alleen langs de hoofdroute (Kerkeind) komen andere bebouwingstypologieën voor. Langs deze route zijn ook andere functies gevestigd dan wonen, wat de overheersende functie is in het dorp. Ten noorden van de planlocatie ligt het landelijk gebied met woningen, agrarische gronden en enkele agrarische bedrijven.

De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied. Het plangebied betreft in de huidige situatie weiland en grasland. Door het plangebied loopt het onverharde pad De Berken van noord naar zuid.



Luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om maximaal 32 woningen in het plangebied te realiseren. Twee kenmerkende elementen in het plangebied zijn als drager voor de nieuwe opzet benut. Ten eerste is dat het huidige onverharde pad De Berken dat een functie krijgt als ontsluiting van het gebied en een verbinding blijft naar het buitengebied. Het tweede element is de heuvel in het plangebied die zichtbaar blijft in het plan. Aan de voet van de heuvel komen, afgestemd op de hoogtelijnen, woningen. De groene ruimte van de heuvel staat via de Berken in verbinding met de groene ruimte aan de rand van het plangebied. Deze groene ruimte ligt juist laag en wordt benut voor waterberging. Het geheel sluit aan op de omgeving door de afwisseling van gevarieerde dorpsbebouwing met open, groene ruimten waarin bijzondere bebouwing of groenelementen zijn gesitueerd. De woningen betreffen vrijstaande woningen of twee-onder-één-kapwoningen. De precieze verdeling is nader te bepalen. De onderstaande afbeelding geeft een impressie van de toekomstige situatie. Het volledige schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 1 bij de regels.



Impressie toekomstige situatie

Tevens is een beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan bijlage 2 bij de regels. Het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als aanvullend welstandsbeleid conform artikel 12a van de Woningwet. In het beeldkwaliteitsplan is een bebouwingsvrije zone langs het bestaande onverharde pad De Berken vastgelegd. Om de openheid naar buiten te garanderen, staat de bebouwing op afstand van het pad en is hierlangs geen bebouwing toegestaan.

2.3 Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2021 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid direct in de planvorming mee te nemen. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

De woningen zullen worden ontwikkeld en gebouwd volgens de eisen en voorwaarden van het huidige Bouwbesluit. De openbare ruimte in het plangebied wordt optimaal groen ingericht met aanvullende boombeplanting. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor opvang van regenwater. Om wateroverlast te voorkomen en het water te laten infiltreren in het plangebied zelf, wordt in het noordoostelijke deel van het plangebied ruimte gereserveerd ten behoeve van waterberging. Bij de provincie wordt een procedure doorlopen om het plangebied onderdeel te laten worden van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling zal daarmee binnen dit gebied plaatsvinden. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaarswegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Met voorliggend initiatief worden maximaal 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Behoefte

Op grond van de provinciale prognose zullen in de periode 2017-2027 in de gemeente Gemert-Bakel circa 1.200 woningen moeten worden gebouwd om in de behoefte te voorzien. De gemeente denkt dat er nog eens ruim 800 woningen extra nodig zijn.

Uit het woonbehoeftenonderzoek Zuidoost-Brabant (2014) blijkt dat voor de totale bevolking van Gemert-Bakel sprake is van een lichte groei van zo'n 6%, waardoor het aantal inwoners naar verwachting toeneemt van 29.315 in 2014 naar 31.205 in 2030. Bovenstaande betekent dat er afgaande op het aantal inwoners behoefte is aan meer woningen. Het inwoneraantal groeit namelijk nog steeds.

In het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel is voor onderhavig plan, De Berken, rekening gehouden met de realisatie van 32 woningen. Het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte aan nieuwe woningen.

Zowel gezinnen afkomstig uit Gemert-Bakel als gezinnen vanuit de regio en daarbuiten zijn op zoek naar een woning in de gemeente Gemert-Bakel. Het is binnen de huidige markt lastig voor deze groep om een woning te bemachtigen. Deze trend is zichtbaar in de hele gemeente (Woonvisie 2020-2024). Het realiseren van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen kan een bijdrage leveren aan deze woningbehoefte voor gezinnen.

Er is daarmee zowel kwantitatief als kwalitatief behoefte aan de woningen uit onderhavig plan.

Locatie

Daarnaast dient in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking te worden ingegaan op de locatie van het initiatief. De ligging nabij het centrum en het gegeven dat het plangebied grenst aan de kern Milheeze en voor een groot deel omsloten is door stedelijke functies, maken het plangebied tot een aantrekkelijke locatie voor woningbouwontwikkeling, zeker in vergelijking tot andere potentiële woningbouwlocaties. Alternatieve locaties binnen het stedelijk gebied waar een vergelijkbaar programma te realiseren is, zijn er niet in Milheeze. Bij de provincie wordt een procedure doorlopen om het plangebied onderdeel te laten worden van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling zal daarmee binnen dit gebied plaatsvinden. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.

De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat dat bereikt kan worden met een nieuwe manier van (samen)werken. Door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - gaat de kwaliteit van leven hier en nu goed samen met de kwaliteit van leven elders en later.

Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

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

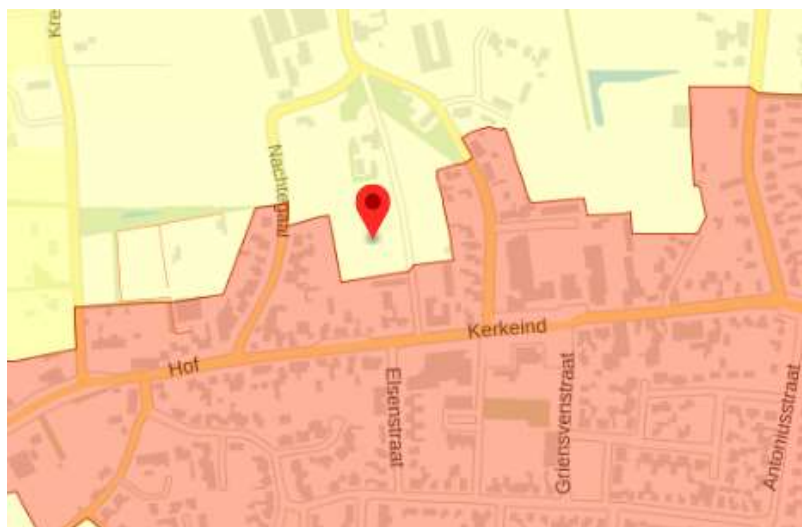
Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen, ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek

De navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Uitsnede kaart Omgevingsverordening

Herbegrenzing

Op de bovenstaande afbeelding is te zien dat het plangebied ter hoogte van het werkingsgebied 'Landelijk gebied – Gemengd Landelijk gebied' ligt. Hiermee ligt het plangebied buiten het stedelijk gebied, maar de locatie wordt wel grotendeels door omsloten door stedelijk gebied. Bij de provincie Noord-Brabant is een procedure voor de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' aangevraagd, waarbij het gehele plangebied onderdeel wordt van dit werkingsgebied. Op grond van artikel 5.3, lid 1 en lid 4 IOV zijn Gedeputeerde Staten bevoegd grenzen van 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen. De provincie is akkoord met het voorstel. De procedure tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' in de Interim omgevingsverordening zal gelijk lopen met de procedure van dit bestemmingsplan. Hiertoe is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 6.2 de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. In het vastgestelde bestemmingsplan is deze aanduiding weer verwijderd.

Hieronder worden de overig relevante artikelen uit de omgevingsverordening voor onderhavig plan besproken.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

1. *Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.*
2. *Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:*
 - a. *zorgvuldig ruimtegebruik;*
 - b. *de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
 - c. *meerwaardecreatie.*

Met de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' in voorliggend plan (zie hierboven) is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Interim omgevingsverordening), omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen het nieuw te begrenzen gebied. Voor de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking zie paragraaf 3.1. Wat betreft de lagenbenadering (artikel 3.7 Interim omgevingsverordening) wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied. Hier wordt nader op ingegaan in hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid. Voor de aanvraag van de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' is onlangs een lagenbenadering voor het plangebied opgesteld. Deze lagenbenadering is toegevoegd als bijlage 1. Wat betreft meerwaardecreatie (artikel 3.8 Interim omgevingsverordening) voorziet het plan in het geven van een nieuwe functie aan een ongebruikt terrein. Er worden verschillende nieuwe functies mogelijk gemaakt, waarbij bestaande (omliggende) functies zijn betrokken bij de planontwikkeling. In paragraaf 2.2 is bovendien de wijze waarop dit plan landschappelijk wordt ingepast, inzichtelijk gemaakt en toegelicht.

Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Hieruit volgt dat voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de realisatie van een woningbouwlocatie, de bijdrage kwaliteitsverbetering zo groot is als 1% van de uitgifteprijs van de gronden. De bijdrage wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het woongebied. Voor het plangebied geldt dat de uitgifteprijs € 313,- per m² bedraagt. In het plangebied wordt 9.723m² uitgegeven ten behoeve van de woonpercelen. Dat betekent een bijdrage van 9.723 m² * € 313,- * 1% = € 30.432,99. Doordat het plangebied niet voldoende ruimte biedt enerzijds en anderzijds vanuit landschapskwaliteit niet geschikt is om de bijdrage kwaliteitsverbetering van het landschap te investeren in landschappelijke inpassing, wordt de bijdrage gestort in het gemeentelijk Groenfonds. Dit Groenfonds is opgericht ten behoeve van de realisatie van diverse landschapsprojecten in de gemeente zoals opgenomen in de Structuurvisie. Het bedrag dat gestort wordt in het Groenfonds bedraagt € 30.432,99.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

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;*
 - b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
2. *Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:*
 - a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
 - b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
 - c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
 - d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
 - e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
 - f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

De procedure van de herbegrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' zal gelijk lopen met de procedure van dit bestemmingsplan. Het beleid van de provincie is er op gericht om stedelijke ontwikkeling in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit betekent voor woningbouw dat het merendeel moet plaatsvinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Hierboven is nader ingegaan op hoe het plan bijdraagt aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in 2011, heeft de volgende kernpunten: samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Wat betreft wonen is het de taak om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Een ander doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Voor woningbouw wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (rode cirkel) is aangemerkt als primair woon- en leefgebied, omsloten door stedelijk gebied. Voor deze gebieden worden geen nadere beleidsmaatregelen in de

visie benoemd. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Met het plan worden nieuwe woningen aan de kern Milheeze toegevoegd. Uit paragraaf 3.1 blijkt dat er behoefte is aan de woningen en waarom het plangebied hiervoor een geschikte locatie is. Van aantasting van natuurwaarden is geen sprake. Het plan past daarmee binnen de Structuurvisie+.



Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

Op basis van gemeentelijk – en regionaal woononderzoek en maatschappelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Gemert-Bakel haar woonvisie ontwikkeld. De invoering van de Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld.

Voor heel Gemert Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemt men in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:

- Passende en betaalbare woningen;
- Adequate huisvesting doelgroepen;
- Duurzaamheid;
- Gezonde woonomgeving;
- Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

Met name de eerste twee speerpunten zijn van belang voor een woningmarkt waarbij vraag en aanbod elkaar ontmoeten. De gemeente streeft ernaar voor iedere inwoner passende en betaalbare woningen te realiseren. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte, zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Er

bestaat een grote vraag naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen houdt de gemeente daar rekening mee. Ten aanzien van duurzaamheid, een derde belangrijk speerpunt, kiest de gemeente voor het stimuleren van woningen die levensloopbestendig zijn en waar energiebesparing een voornamelijk rol speelt. De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn.

Planspecifiek

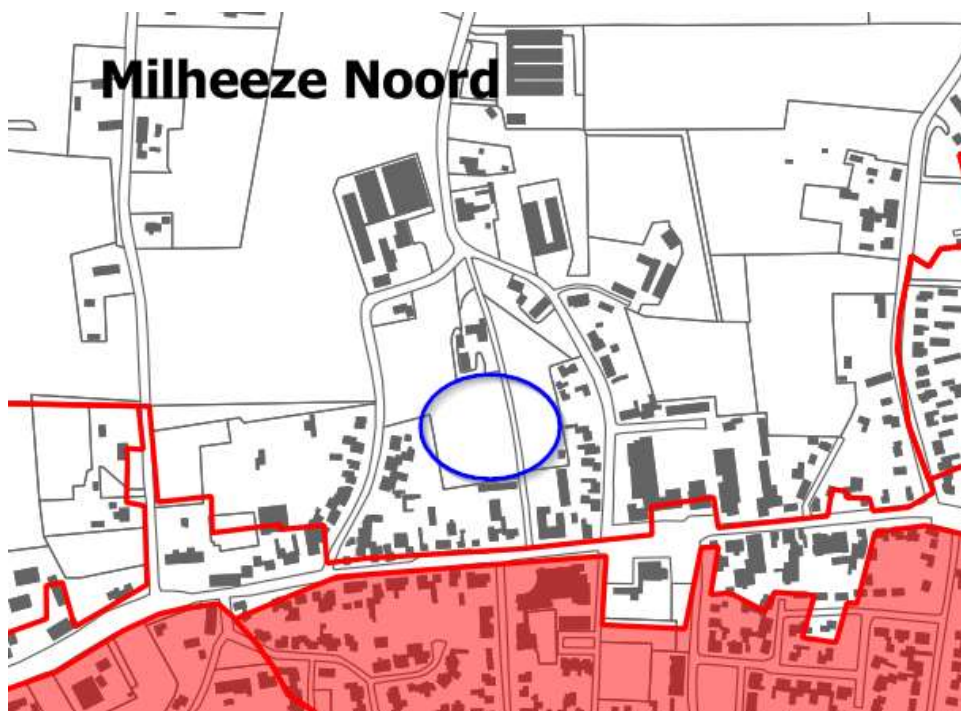
Voorliggend plan voorziet in maximaal 32 grondgebonden woningen. De opzet van het plan is flexibel zodat ingespeeld kan worden op de concrete marktbehoefte. Daarbij kan voorzien worden in woningen voor verschillende doelgroepen. In het kader van duurzaamheid worden de woningen qua energiezuinigheid ontwikkeld en gebouwd volgens de eisen en voorwaarden van het huidige Bouwbesluit. Het plan draagt daarmee bij aan de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en sluit aan de bij de Woonvisie.

3.3.3 Notitie 'de oude akkers'

Onderdeel van het gemeentelijke cultuurhistorische beleid is aandacht voor het omliggende landschap. De gemeente Gemert-Bakel kent een rijk en gevarieerd landschap waar de oude akkercomplexen deel van uitmaken. Veel van deze oude akkercomplexen zijn zichtbaar bewaard gebleven. Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat als zodanig is aangeduid in het op 31 mei 2016 vastgestelde beleid 'de oude akkers'. Het doel van het beleid is het behouden en versterken van de waarden van de oude akkers.

Planspecifiek

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart Oude Akkers met het plangebied blauw omcirkeld. Het plangebied is onderdeel van de oude akker Milheeze Noord. De oude akker heeft een lage waardering vanwege het ontbreken van een gave ruimtelijke structuur. Het fijngelede karakter van het akkergebied is aangetast door de bebouwing die op het akkergebied is ontstaan. De bebouwing is immers niet geclusterd, maar is verspreid over de gehele akker, waardoor het fijngelede karakter nog verder versnipperd is. Daarnaast is ook door de schaalvergroting van de percelen de herinnering aan de kamptongingen geheel verdwenen. Het plangebied heeft derhalve ook geen planologische bescherming gekregen op grond van het beleid 'de oude Akkers'. Hiermee past het plan binnen het beleid van de notitie.



Uitsnede kaart Oude Akkers

3.3.4 Verordening Groenfonds en uitwerking groennorm

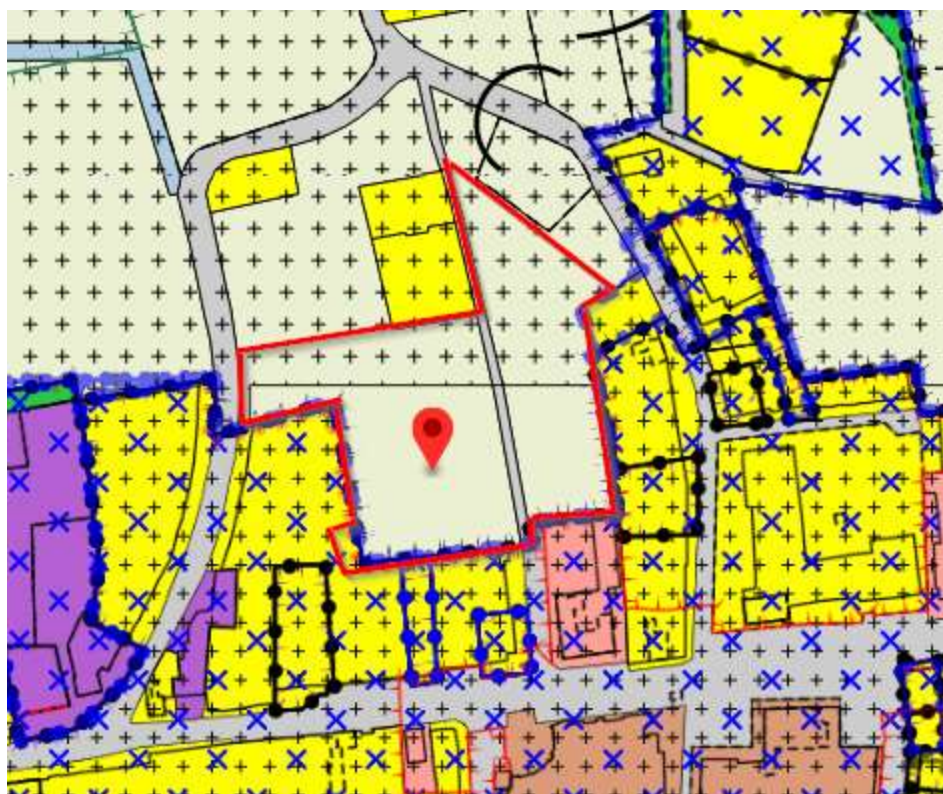
Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd. Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit. De uitdaging is om een gezonde, toekomstbestendige balans te vinden tussen 'rode' (stedelijke) en 'groen/blauwe' (natuur en water)-functies. Door de groennorm toe te passen bij woningbouwinitiatieven wil de gemeente de leefbaarheid duurzaam veilig stellen. Realisatie van 75 m² permanent openbaar toegankelijk groen per extra wooneenheid is normaliter vereist. Er zijn enkele uitzonderingen waarbij het 'fysiek realiseren' anders mag worden opgelost.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden maximaal 32 woningen gerealiseerd. Hiermee zou volgens de groennorm in totaal 2.400 m² aan openbaar toegankelijk groen gerealiseerd moeten worden (32 * 75). Met onderhavig plan wordt circa 3.700 m² aan openbaar toegankelijk groen gerealiseerd (exclusief waterberging). Hiermee wordt ruimschoots aan de groennorm voldaan. Het initiatief sluit daarmee aan bij de Verordening Groenfonds en de uitwerking groennorm.

3.3.5 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer' en voor een groot deel de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. Tevens heeft de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartveerzone - ihcs' en 'overige zone - beperkingen veehouderij'. Ter plaatse van het zuidwestelijk deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips', vastgesteld op 5 juli 2012. Dit deel van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van maximaal 32 woningen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het plan is daarmee strijdig met het geldende bestemming. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 2. Hierin wordt geconcludeerd dat in de bovengrond een licht verhoogd gehalte koper in een mengmonster is aangetoond. In het grondwater zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Deze worden beschouwd als regionaal verhoogde achtergrondwaarden, vermoedelijk grotendeels te relateren aan de zinkassenproblematiek in de regio. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein daarom geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder

dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 226782 (aan het Kerkeind ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	15.1 µg/m ³	18.4 µg/m ³	11.3 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 32 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van meerdere geluidsgevoelige objecten. Het plangebied ligt tussen de straten Nachtegaal, Berken en Kerkeind in Milheeze. Wat betreft wegverkeerslawaai is in heel Milheeze sprake van een 30 km zone. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen

onderzoekszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig. Gezien er sprake is van rustige wegen zonder veel (vracht)verkeer, is er ook sprake van een goede ruimtelijke ordening. Verder akoestisch onderzoek is daarmee niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, vastgesteld in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'. Hierin zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregels 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden nieuwe woningen gerealiseerd. Omdat dit geurgevoelige objecten zijn, is het van belang om naar de mogelijke geuroverlast te kijken. Het plangebied ligt tegen de bebouwde kom van Milheeze. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Ten noorden van het plangebied ligt een intensieve vleesvarkenshouderij aan de Nachtegaal 17. In het rapport wordt geconcludeerd dat de norm van de voorgrondbelasting op de toekomstige woningen nergens wordt overschreden. De achtergrondbelasting op de toekomstige woningen bedraagt maximaal $6,2 \text{ ouE/m}^3$, wat overeenkomt met een goed woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde veehouderij waar vaste afstanden gelden, ligt aan de Kreijtenberg 2. Dit bedrijf ligt op ruim 300 meter van het plangebied. Hieruit blijkt dat de vaste afstand van 100 meter niet over de nieuwe woningen is gelegen. Ook het bedrijf aan de Nachtegaal 17 wordt niet in haar belangen geschaad door onderhavige ontwikkeling. Er zijn reeds bestaande woningen aanwezig die eerder beperkend zijn voor de ontwikkeling van de veehouderij dan de nieuwe woningen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het verrichten van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden nieuwe milieugevoelige objecten toegevoegd, namelijk woningen. Rondom het plangebied liggen voornamelijk agrarische gronden en woningen. Ten zuiden van het plangebied ligt het stedelijk gebied van Milheeze met voornamelijk woningen en enkele centrumfuncties. Ten zuidwesten van het plangebied is een antiekwinkel gevestigd aan het Kerkeind 44. De publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG geeft hiervoor een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Overige bedrijven en functies liggen op een nog grotere afstand van het plangebied en de richtafstanden hiervoor worden niet overschreden.

Met voorliggend plan is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuw te realiseren woningen. Tevens worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

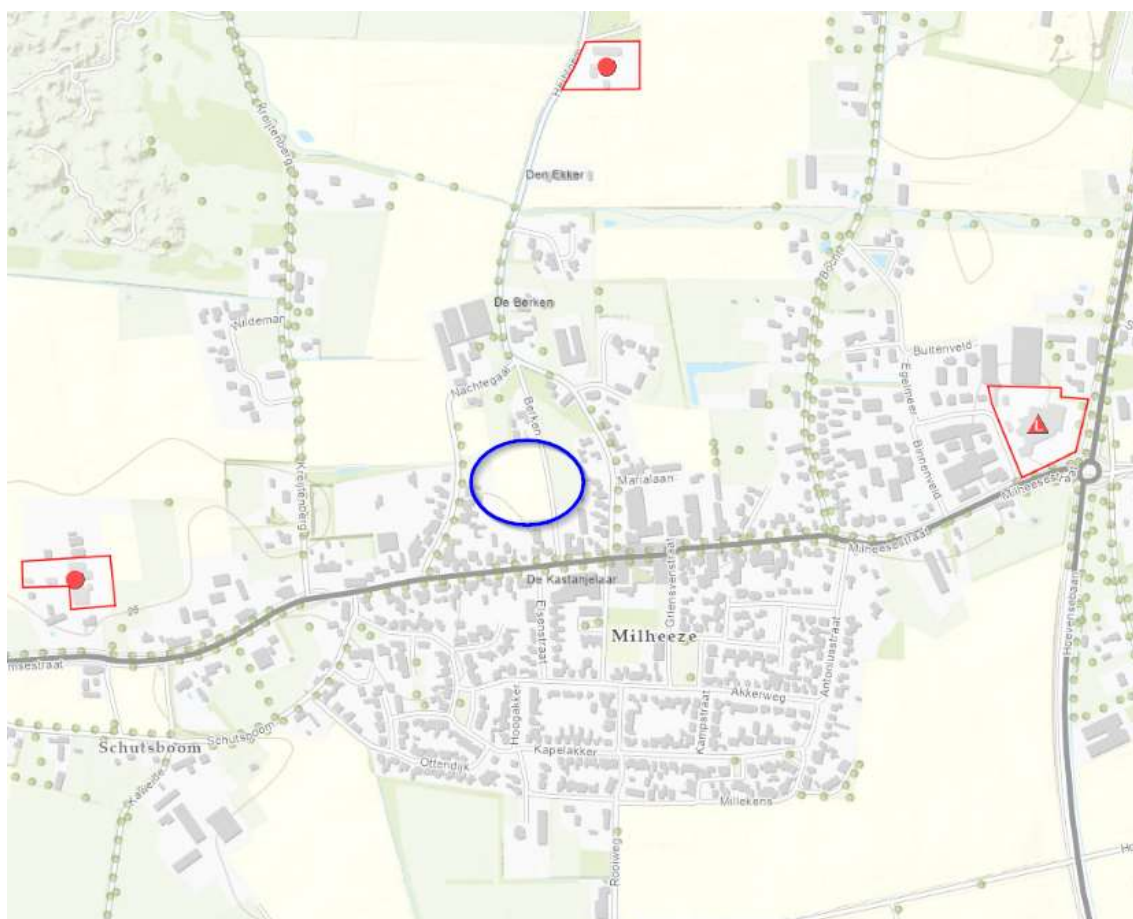
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uit de risicokaart is op te maken dat in de omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van deze inrichtingen en daarmee ook niet binnen de PR 10^{-6} contour. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of buisleidingen.

Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreven kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk

belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Het onderhavige plan betreft het realiseren van 32 woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen in geval van een nieuw ontwikkelingsproject zoals genoemd in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage. Daarom kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in bijlage 4. Hierin is geconcludeerd dat verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage niet nodig is: het plan is niet mer-plichtig.

4.1.8 Volksgezondheid

Veehouderij en Gezondheid Omwonenden

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

In onderhavig plangebied en de omgeving hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

In 2016 zijn de resultaten van het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. In dit onderzoek is gekeken naar de gezondheidseffecten bij omwonenden van ziekteverwekkers en luchtverontreiniging afkomstig van veehouderijen. In 2017 is een aanvullende studie naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden gepubliceerd. Daarin zijn nieuwe analyses gedaan die de eerdere resultaten bevestigen.

Door het Rijk wordt momenteel een landelijk toetsingskader voor endotoxine ontwikkeld op advies van de Gezondheidsraad. Deze hanteert een advieswaarde van 30 EU/m³ voor de maximale blootstelling aan endotoxinen in de buitenlucht. De Gezondheidsraad gaat ervanuit dat met deze advieswaarde de gezondheid van omwonenden van veehouderijen tegen teveel aan endotoxinen kan worden beschermd. Omdat dit toetsingskader nog niet is afgerond, heeft het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid vooruitlopend daarop de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxinen toetsingskader 1.0" en de "Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0" opgesteld. Onderdeel daarvan is een stappenplan, dat moet worden doorlopen om te beoordelen of in het kader van het planvoornemen advisering door de GGD wenselijk is.

Stappenplan 2.0:

1. In de VGO-onderzoeken werd aangetoond dat omwonenden gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Uit deze beoordeling blijkt dat binnen 200 meter een vleesvarkenshouderij ligt, namelijk ten noorden van het plangebied aan de Nachtegaal 17. Het bedrijf ligt op circa 100 meter afstand. Hiermee wordt niet aan de richtafstand van 200 meter voor varkenshouderijen voldaan.
2. Het plan betreft het realiseren van woningen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.
3. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorgond en achtergrond). Er is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De afstand tot veehouderijen met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 m in de bebouwde kom (zie paragraaf 4.1.4).
4. Binnen de omliggende veehouderijen is geen sprake van het bedrijfsmatig houden van meerdere diersoorten.
5. Uit de VGO-onderzoeken komt naar voren dat omwonenden van met name pluimveehouderijen een grotere kans hebben op het krijgen van longontsteking. Echter ook rondom geitenhouderijen hebben mensen een grotere kans op longontsteking. Naar aanleiding van de VGO-onderzoeken adviseert de GGD aan gemeenten om geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer van een geitenhouderij en binnen 1 kilometer van een pluimveehouderij.
Ten zuidwesten van het plangebied ligt een geitenhouderij aan de Oldert 7 te Bakel op een afstand van 1.5 kilometer van het plangebied. Binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied liggen verder geen geitenhouderijen en binnen een afstand van 1 kilometer geen pluimveehouderijen.
6. Er is geen sprake van realisatie mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden van stap 1 en 5.

Bij stap 1 wordt niet aan de richtafstand van 200 meter voor varkenshouderijen voldaan. Echter, op basis van de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0, is een nadere berekening te maken van de aan te houden afstand om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. De veehouderij aan Nachtegaal 17 heeft een vergunning voor 3.146 varkens (verschillende categorieën). Deze vallen in het toetsingskader onder de categorie Vleesvarkens. Voor Vleesvarkens is op basis van de emissie van fijnstof (PM10) de aan te houden afstand te bepalen. Hiervoor wordt de volgende formule gebruikt:

$$\text{afstand} = 60,0608184 * \ln(x) - 231,712643$$

waarbij x = PM10 emissie (kg/j).

Voor Nachtegaal 17 is een fijnstofemissie (PM10) van 99 kg/j vergund. Op basis van de formule is de aan te houden afstand 44 meter. Dit is de minimaal aan te houden afstand tussen te beschermen object (in dit geval de nieuwe woningen) en het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij. Het plangebied ligt niet binnen 44 meter van het dichtstbijzijnde emissiepunt van de veehouderij.

De gemeente Gemert-Bakel mag ten aanzien van stap 5 een eigen afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Conclusie

Voorliggend plan heeft in het kader van volksgezondheid geen negatieve invloed op de omgeving van het plangebied. De gemeente heeft beoordeeld dat er in het plangebied sprake zal zijn van een gezonde leefomgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van volksgezondheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 500 m². Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1). De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m³/ha).

Gemeentelijk Watertakenplan

Het waterbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 'Onweerstaanbaar Gemert-Bakel', en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Gemert-Bakel vorm moet krijgen. Het gemeentelijk watertakenplan is vastgesteld voor de planperiode 2019 tot en met 2023. Het plan bestaat uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het waterplan. In het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 zijn een aantal speerpunten opgenomen voor de waterketen en waterbeheer:

Waterketen:

- Duurzame waterketen;
- Klimaatbestendige waterketen;
- Grondwaterhuishouding in balans;
- Verder professionaliseren waterketen;
- Samen aan de slag.

Waterbeheer:

- Een klimaatbestendig watersysteem;
- Schoon en gezond water;
- Water als ordenend principe;
- Beleefbaar water;
- Verder professionaliseren van watertaken;
- Samen werken aan water.

Voor nieuwbouwplannen geldt dat 60 mm waterberging in het plangebied moet worden aangelegd ten behoeve van berging van regenwater. Deze eis geldt voor elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie. Sloop en te verwijderen verharding mag hierop niet in mindering worden gebracht.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een waterplan opgesteld. Het gehele plan is toegevoegd als bijlage 5. Hierin wordt berekend dat met onderhavig plan het verhard oppervlak toeneemt met 6.070 m². Op basis van het berekende verhard oppervlak bedraagt de wateropgave 8.135 m² (toename verhard oppervlak) x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 m (maatgevend bui) = 488 m³. In het noordoostelijk deel van het plangebied wordt een wadi aangelegd. Deze wadi heeft een bergingscapaciteit van circa 490 m³. Hiermee wordt aan de wateropgave voldaan. Om het regenwater van de woningen en de verharding bij de wadi te krijgen, worden alle woningen middels een individuele huisaansluiting aangesloten op een nieuw aan te leggen HWA hoofdriool in de nieuw aan te leggen ontsluitingswegen. Het regenwater van de verharding wordt middels kolken in dit zelfde riool gebracht. De voorgestelde waterberging is geschikt om het regenwater van het bouwplan te ontvangen. De uitwerking van het complete riool- en watersysteem zal in de civieltechnische voorbereidingsfase plaatsvinden.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 6. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Dit gebied ligt op circa 3,9 kilometer afstand van het plangebied. Door de aard en de geringe omvang van de

ontwikkeling en de grote afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten worden uitgesloten. Om het effect van stikstofuitstoot door het plan te bepalen is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie bijlage 7). Hieruit blijkt dat als gevolg van de ontwikkeling de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiksfase als de aanlegfase niet toeneemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

Soortenbescherming

Uit de quickscan Wet natuurbescherming (bijlage 6) blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten via de Nachtegaal en Berken, welke beide uitkomen op Kerkeind. Het aantal verkeersbewegingen neemt door de realisatie van de woningen toe met maximaal 224 per dag (32 woningen x 7 bewegingen per woning per dag). Het aantal van 7 verkeersbewegingen is een gemiddelde, gebaseerd op de verkeerscijfers van CROW publicatie 317 'kerncijfers parkeren en verkeergeneratie'. De genoemde wegen hebben voldoende capaciteit om deze verkeerstoename op te vangen. Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het HOOR-2021-2 (Handboek Ontwerp Openbare Ruimte). Hiermee is o.a. de bereikbaarheid van de woonpercelen en de verkeersveiligheid in het plangebied gewaarborgd.

Wat betreft parkeren geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel' (2018). Dit plan gaat uit van de eigen 'Nota parkeernormen 2017' van de gemeente Gemert-Bakel. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317.

Met voorliggend plan worden maximaal 32 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit maximale aantal betreft aaneengebouwde woningen. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 voor bezoekersparkeren (rest bebouwde kom, overige kernen). In het plangebied is voldoende ruimte om op eigen terrein aan de parkeernorm te voldoen en in het plangebied te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Hiervoor zijn in het openbaar gebied 10 parkeerplaatsen nodig. In de regels van dit plan is geborgd dat er wordt voldaan aan de parkeernormen.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer, door deze bijvoorbeeld weer zichtbaar te maken. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In het plangebied is sprake van verschillende cultuurhistorische waarden. De dorpskom van Milheeze is ontstaan uit een aantal middeleeuwse hoeven aan de noordkant van de doorgaande weg. Aan de hand van de vorm van de infrastructuur en de oude perceelsgrenzen is het mogelijk om de meest waarschijnlijke rand van die hoeve in te tekenen. Op onderstaand kaartje van de situatie in 1832 is met een rode lijn de begrenzing van Aan de Berken aangegeven. Ster 1 is de ligging van Berken 9, ster 2 is de vermoedelijke plaats van de oude hoeve Aan de Berken. Het plangebied maakte deel uit van het akkercomplex bij de middeleeuwse hoeve de Berken, die ten minste teruggaat tot 1481. De historische weg (zandpad) die in noord-zuid richting door het plangebied loopt blijft met voorliggend plan behouden. In de regels is geborgd dat dit pad in stand dient te worden gehouden.

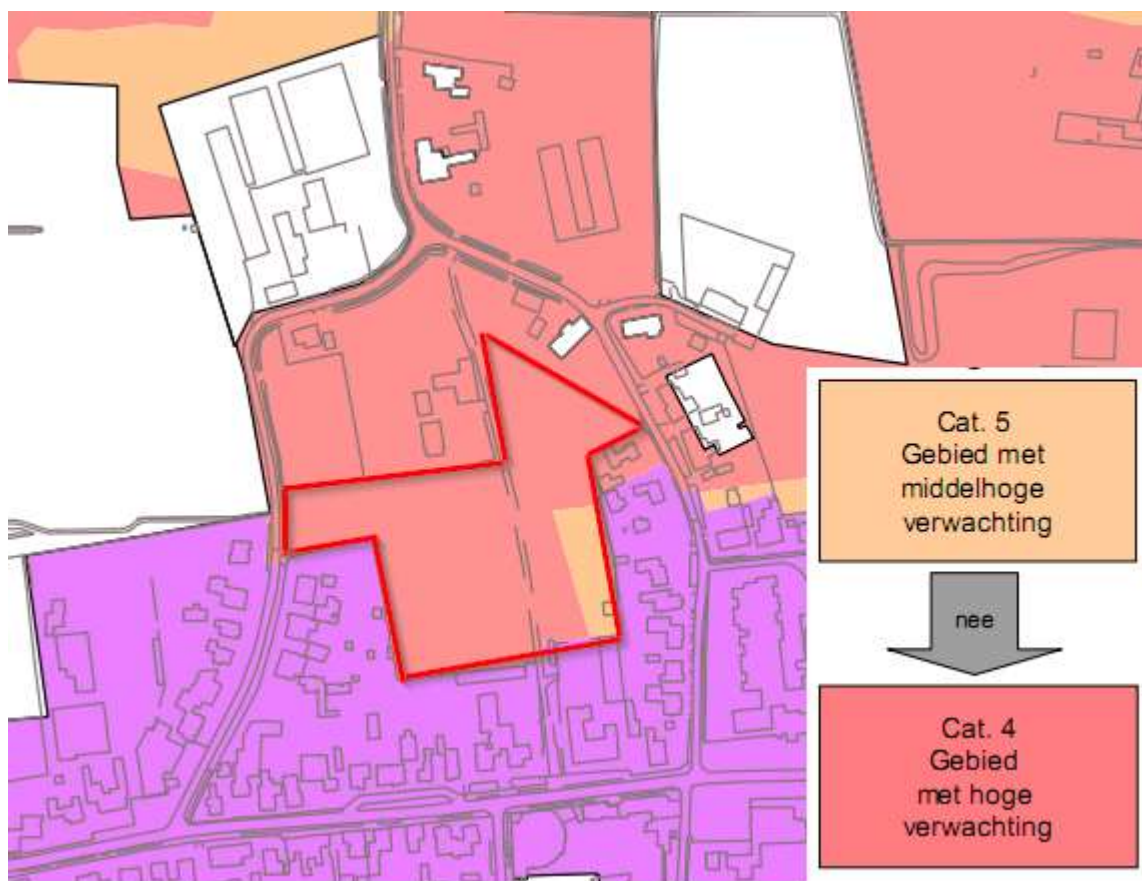


Uitsnede van het plangebied op de minuutplan 1832 (links) en de bonnenkaarten uit 1925 (rechts)

Het plangebied is tevens onderdeel van het oude akkercomplex Milheeze Noord. De oude akker heeft een lage waardering vanwege het ontbreken van een gave ruimtelijke structuur (zie ook paragraaf 3.3.3). Het plangebied heeft derhalve ook geen planologische bescherming gekregen op grond van het beleid 'de oude Akkers' en de oude akker vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. In het plangebied bevinden zich verder geen cultuurhistorische aspecten waar het plan een effect op kan hebben.

Archeologie

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel met het plangebied rood omkaderd. Het grootste deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 4'. Hierbij geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld. Een klein deel in de zuidoostelijke hoek ligt in een terrein met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5).



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Met voorliggend plan zal de oppervlakte van bodemingrepen meer dan 500 m² bedragen. Daarom is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. Hierin wordt geconcludeerd dat de hoge en middelhoge archeologische verwachting moeten worden gehandhaafd. Er wordt een nader onderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd en toegevoegd als bijlage 9. Op basis hiervan is het gehele plangebied archeologisch vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. De archeologische dubbelbestemmingen worden daarom niet overgenomen in voorliggend plan.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De gemeente Gemert-Bakel is initiatiefnemer van de beoogde ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Groen', ten behoeve van de groenvoorzieningen en waterbergingsvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zandpad' dient het bestaande zandpad in stand te worden gehouden. Dit pad mag niet worden verhard.
- 'Verkeer - Verblijfsgebied', ten behoeve van de wegen en de bestaande langzaamverkeersroute door het plangebied;
- 'Wonen', voor het realiseren van de woningen. Het maximaal aantal toegestane woningen per bouwvlak, de toegestane bouwwijze en de maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de verbeelding. Ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - geen achtererfgebied' is geen bebouwing toegestaan om de openheid naar buiten te garanderen.

In het plan is het realiseren en in stand houden van de groenstructuur en de waterbergingsvoorziening als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op voorliggend bestemmingsplan zijn de procedureversnellingen van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting. Voorafgaand aan de planvorming heeft reeds informele informatievoorziening plaatsgevonden, waarbij de omwonenden opmerkingen hebben kunnen geven en ideeën hebben kunnen aandragen omtrent de plannen. Het in deze toelichting opgenomen stedenbouwkundige plan betreft een uitwerking van het voorkeursmodel van de omwonenden.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 1 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Voor een samenvatting van de tijdens deze periode ingediende zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop wordt verwezen naar de zienswijzennota bij het vaststellingsbesluit.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Lagenbenadering

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Geuronderzoek

Bijlage 4 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Bijlage 5 Memo water

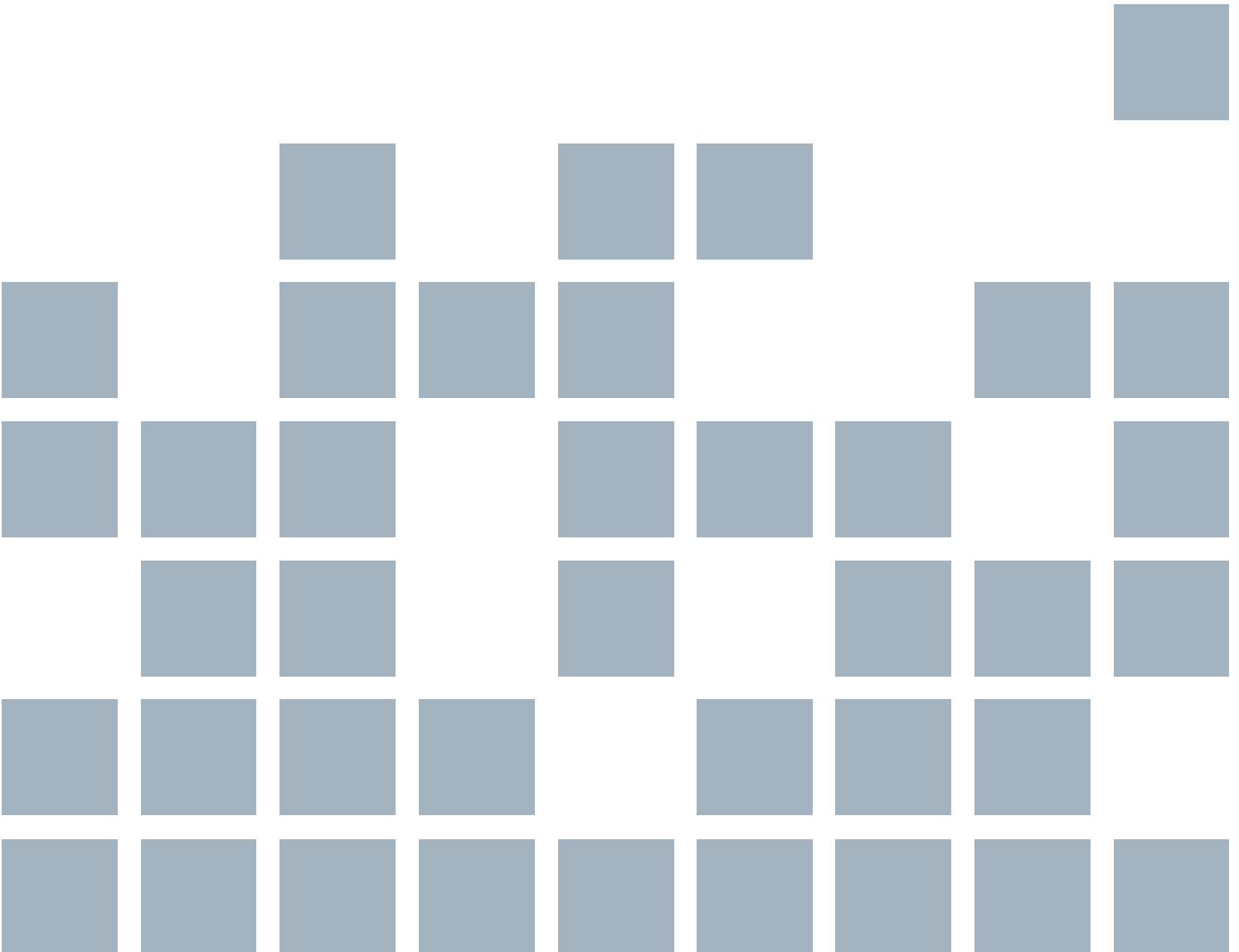
Bijlage 6 Quicksan Wet natuurbescherming

Bijlage 7 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Proefsleuvenonderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan De Berken, Milheeze met identificatienummer NL.IMRO.1652.BPDeBerken-VA01 van de gemeente Gemert-Bakel;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 verbeelding

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

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 aaneengebouwde woningen

een blok van meer dan twee woningen die aan elkaar zijn gebouwd inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen;

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf

het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten. Deze diensten en/ of activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m², en prostitutie niet toegestaan;

1.8 aan-huis-verbonden beroep

het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan;

1.9 achtergevel

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

1.10 afhankelijke woonruimte

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

1.11 ambachtelijk bedrijf

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

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bestaand

a. bij bouwwerken:

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

b. bij gebruik:

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.17 bijbehorend bouwwerk

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

1.18 bouwen

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

1.19 bouwwerk, geen gebouw zijnde

een bouwwerk, niet zijnde een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwhoogte

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

1.22 bouwlaag

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

1.23 bouwpeil

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

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

elke bouwkundige constructie van enige omvang welke indirect duurzaam met de aarde is verbonden is;

1.28 dakopbouw

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

1.29 dakvlak

schuin of horizontaal vlak van het dak;

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

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

1.32 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;

1.33 gebouw

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

1.34 gebruiken

gebruiken, doen of laten gebruiken;

1.35 gevellijn

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 tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.36 groene erfinrichting

een groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak. De groene erfinrichting is van belang voor het behoud of versterken van de beeldkwaliteit ter plaatse;

1.37 groothandel

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

1.38 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.39 horecabedrijf

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

1.40 huishouden

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

1.41 infiltratie

het doorsijpelen van water door de bodem naar het grondwater;

1.42 industrieel bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend verwerken van grondstoffen en/ of vervaardigen van producten (nijverheids- en productietechnische bedrijven);

1.43 kantoor

het bedrijfsmatig en/of beroepsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek niet of slechts in

ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.44 kap

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

1.45 landschappelijke inpassing

een erfbeplantingsplan, (landschappelijk) inrichtingsplan en/ of (landschappelijk) inpassingsplan waarmee de landschappelijk inpassing van een terrein is ingevuld;

1.46 mantelzorg

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

1.47 omgevingsvergunning

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

1.48 ondergeschikt

indien de hoofdbestemming van het perceel en de bestemming van omliggende percelen geen onevenredig nadeel ondervinden van de ondergeschikte functie én waarbij de hoofdfunctie behouden moet blijven;

1.49 openbaar toegankelijk gebied

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

1.50 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een ander bouwwerk, bestaande uit een gesloten bovenbeëindiging en ten hoogste één, al dan niet tot het bouwwerk behorende scheidingsconstructies;

1.51 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.52 parkeerplaats

plaats voor het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen. De afmetingen van parkeerplaatsen moeten voldoen aan het op dat moment geldend gemeentelijk parkeerbeleid;

1.53 peil

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

1.54 prostitutie

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

1.55 seksinrichting

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

1.56 twee-aaneen gebouwde woningen

woningen die onderdeel uitmaken van een blok van twee woningen die aaneen zijn gebouwd;

1.57 vergund

een (omgevings)vergunning met een onherroepelijke status, al dan niet bestaand, ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;

1.58 voorgevel

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

1.59 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 tenzij anders op de verbeelding aangegeven;

1.60 vrijstaand gebouwde woning

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.61 vrijstaand geschakelde woning

woning ten dienste van wonen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn én waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.62 waterberging

het in tijden van overvloedige neerslag tijdelijk vasthouden van water;

1.63 waterhuishouding

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

1.64 watervoorziening

waterlichaam ten behoeve van de afvoer van water;

1.65 weg

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

1.66 woning

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

1.67 zijgevel

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdellingse) 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

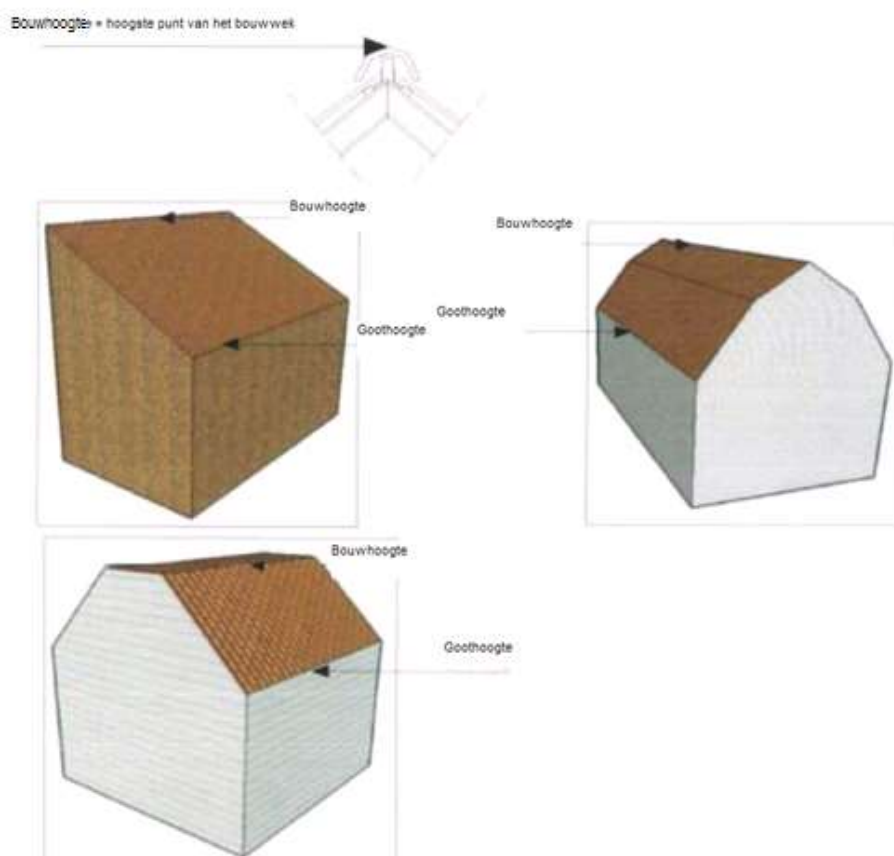
De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de bestemmingsgrens.

2.3 afstand tussen gebouwen

De kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het (bouw)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.

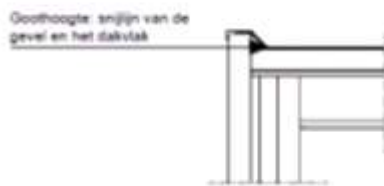
2.6 dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande:

1. 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;
2. 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;
3. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



2.8 inhoud van een bouwwerk

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

2.9 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

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

2.10 oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de 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;
- b. zandpad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zandpad';

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. (ontsluitings-) wegen en paden;
- f. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- 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 regels, tenzij anders op de verbeelding aangeduid.

3.2.1 *Bouwwerken van openbaar nut*

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

- 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 Gebruiksregels

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

3.3.1 *Strijdig gebruik*

a Algemeen

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 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 voor zover 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 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;
- i. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

b Instandhouding zandpad

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - zandpad' dient het zandpad in stand te worden gehouden. Dit zandpad mag niet worden verhard.

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, voet- en rijwielpaden en langzaam verkeerroutes;
- 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

4.2.1 Algemeen

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken van openbaar nut

Voor het bouwen van bouwwerken van openbaar nut gelden in afwijking van artikel 4.2.1 de volgende regels:

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

4.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

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

4.3 Gebruiksregels

4.3.1 *Algemeen*

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

4.3.2 *Specifieke gebruiksregels*

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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- 1. 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

- f. bijbehorende bouwwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- h. groenvoorzieningen en paden t.b.v. langzaam verkeer;
- i. tuinen en erven en hemelwaterinfiltratie;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. (openbare) nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is in artikel 5.1 worden gebouwd en gelden de onderstaande regels, 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 regels:

5.2.1 Algemeen

- a. Tenzij anders op de verbeelding aangeduid mag het totale bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50% voor vrijstaande woningen of ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. 60% voor (vrijstaand) geschakelde woningen;
 3. 60 % voor aaneengebouwde woningen of ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', mag de hoogte niet meer bedragen dan zoals op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de onderstaande regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij:
 1. deze gebouwd dient te worden in de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak, of maximaal 1 m voor- of achter de voorgevelrooilijn/ naar de weg gekeerde bouwgrens mits de afstand met de perceelgrens minimaal 2 m bedraagt;
 2. in geval van vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de bouwaanduiding 'vrijstaand' het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt ten aanzien van de situering van de woning dat:
 1. in geval van vrijstaande woningen en/ of ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' het hoofdgebouw aan beide zijden minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelgrens dient te worden gebouwd;
 2. in geval van aaneen gebouwde woningen en/ of ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', het hoofdgebouw aan beide zijden in de perceelgrens dient te worden gebouwd met uitzondering van de hoekwoning waarbij geldt dat deze aan één zijde in de zijdelingse bouwgrens en aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelgrens dient te worden gebouwd;
 3. in geval van twee-aaneen gebouwde woningen en vrijstaand geschakelde woningen en/of ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' het hoofdgebouw aan één zijde minimaal 3 m uit de perceelgrens dient te worden gebouwd en aan de andere zijde in de perceelgrens dient te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. zijn overschrijdingen van het bouwvlak door ondergeschikte bouwdelen, zoals balkons, overstekken en bloemramen toegestaan mits de diepte van dit ondergeschikte bouwdeel niet meer bedraagt dan 1 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m²;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. 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.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de onderstaande bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd. Daarbij mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
 3. 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 perceelgrens minimaal 2 m bedraagt en mits de breedte:
 - van de erker niet meer dan 60% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt en;
 - van de luifel niet meer dan 40% van de bestaand gevel van het hoofdgebouw bedraagt.
- c. de maximale goothoogte bedraagt 3,3 m;
- d. de maximale bouwhoogte bedraagt:
 1. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7 m bij vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
 2. 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw bij aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- e. de totale oppervlakte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 80 m² bedragen;
- f. het gedeelte van een overkapping geplaatst voor de voorgevel van het hoofdgebouw mag geen wanden bevatten;
- g. indien het vrijstaande bijbehorende bouwwerk wordt uitgevoerd met een dak mag de dakhelling maximaal 55° bedragen.

5.2.4 *Bouwwerken van openbaar nut*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 3 m 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 regels:

- 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 m 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 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 m bedragen.

5.2.6 *Verbod vergunningvrij bouwen*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geen achtererfgebied' dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van de inwerkingtreding van dit plan en mogen geen vergunningsvrije bouwwerken gebouwd worden.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Vergroten maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken*

- a. het bevoegd gezag kan 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 artikel 5.5.2, met dien verstande dat het voorgeschreven bebouwingspercentage ten aanzien van het bouwperceel met ten hoogste 10% mag worden verhoogd;
- b. de omgevingsvergunning als bedoeld onder a. wordt uitsluitend verleend indien de maximale oppervlaktemaat voor afhankelijke woonruimte zoals genoemd in dit artikel en in 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 artikel 5.1 en hiervoor gelden de onderstaande regels, tenzij anders op de verbeelding aangeduid:

5.4.1 *Niet-strijdig gebruik*

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

- c. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft;
- d. 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;
- e. wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1;
- f. de parkeernorm zoals bedoeld onder c. van dit artikel in stand wordt gehouden;
- g. 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;
- h. 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.

5.4.2 *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. 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, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. de verkoop van motorbrandstoffen;
- 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 en artikel 12.2;
- j. de voorzieningen zoals bedoeld onder i. niet in stand worden gehouden;
- k. het verwijderen van groene erfinrichting als onderdeel van de (landschappelijke) inpassing.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting groenstructuur

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 groenstructuur, zoals aangegeven in bijlage 1 bij de regels, 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 wordt 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 de waterbergende voorziening, zoals aangegeven in bijlage 1 bij de regels, is gerealiseerd en vervolgens als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

5.4.5 Voorwaardelijke verplichting groene hagen

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 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - haag' een groene haag is gerealiseerd en vervolgens als zodanig wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder c. voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de daarbij behorende gebouwen, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - 1. in principe geen afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van die bedrijvigheid welke vergunningplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Besluit van 5 januari 1993, Stb. 1993, nr. 50) dan wel een Algemene Maatregel van Bestuur op grond van de Wet milieubeheer, tenzij bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van het bedrijf blijkt, dat het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden wel verantwoord is. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitworp, trillinghinder, gevaar, straling, visuele hinder, verontreiniging van lucht, bodem en water, alsmede de verkeersaantrekkende;

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning tijdelijk afwijken van het bepaalde in artikel 5.4.2 onder h. 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 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 regels van dit artikel;
- b. Het is niet toegestaan om binnen het gehele plangebied enig bouwwerk te bouwen, werken of werkzaamheden uit te voeren met een grotere hoogte dan 65 m boven NAP;
- c. 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;
- d. bouwplannen dienen te voldoen aan de regeling voor waterberging conform artikel 12.2.

7.2 Afwijking van bouwregels

7.2.1 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, stoep treden, 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.

7.3 Vergunningsvrij bouwen

Uitgezonderd indien nadrukkelijk anders bepaald in de regels van dit plan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 regels van dit artikel;
- b. alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.

8.2 Bestaand legaal gebruik

Indien bestaand, legaal/vergund gebruik afwijkt of in strijd is met de regels van de hoofdbestemming uit hoofdstuk 2, wordt dit gebruik als toelaatbaar beschouwd.

8.3 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.

8.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. indien niet wordt voldaan aan de parkeerregeling zoals opgenomen in artikel 12.1 of aan de in afwijking daarvan geldende parkeernorm;
- b. het vergund bestaand gebruik van gronden en bouwwerken betreft op het moment van de inwerkingtreding van dit plan;
- 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.

8.5 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.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan afwijken bij omgevingsvergunning van het bepaalde artikel 8.1 indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen, of bouwvlakken worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels 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 bestemmingsregels 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 m boven N.A.P.;
- d. de bestemmingsregels 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 bestemmingsregels en toestaan dat reclamezuilen hoger dan 3 m mogen worden gerealiseerd;
- f. de bestemmingsregels 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.

9.2 Wijziging erfinrichtingsplan/ (landschappelijk) inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van artikel 5.4.3 of 5.4.5, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door het bevoegd gezag 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 beeldkwaliteitsplan in bijlage 2 bij de regels.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Wijzigen bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden 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. ten behoeve van 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 11 Algemene procedureregels

11.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de in hoofdstuk 4 van de Awb en zijn de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wabo geregelde procedure van toepassing.

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 en opgenomen als bijlage 3 bij de regels;
- 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) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
- b. het bevoegd gezag kan 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 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 13.1 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 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 13.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid onder artikel 13.2 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 'De Berken, Milheeze'.

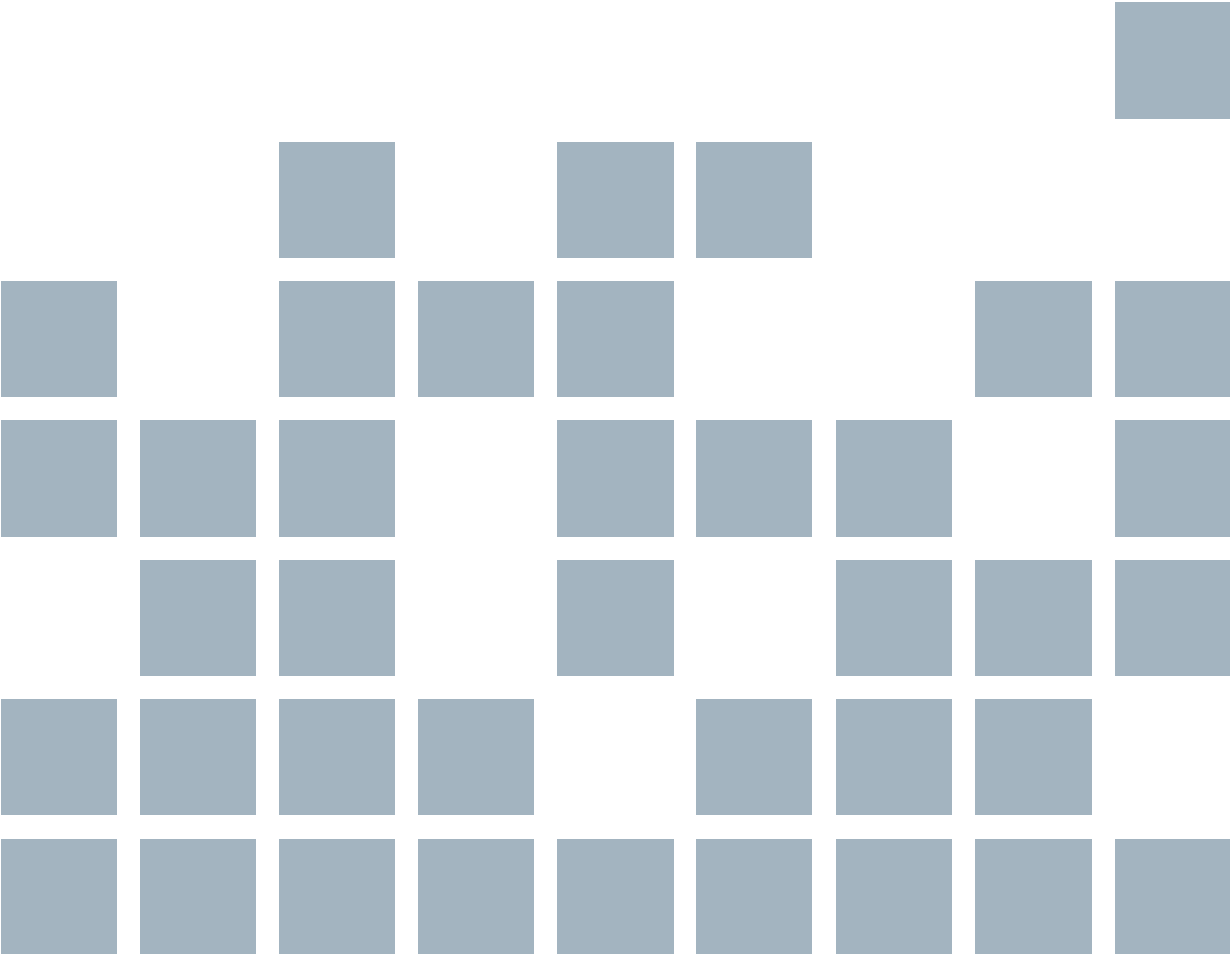
Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 3 Nota parkeernormen

Verbeelding





buro-sro.nl