

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planopzet.....	3
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	4
2.1 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	13
Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties	14
3.1 Doonheide 4 in Gemert	14
3.1.1 Planbeschrijving	14
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	14
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	14
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	17
3.2 Kerkeind 31 in Milheeze	18
3.2.1 Planbeschrijving	18
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	18
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	18
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	20
3.3 Verkoop reststroken	21
3.3.1 Planbeschrijving	21
3.3.2 Ruimtelijke onderbouwing.....	21
3.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	22
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Verbeelding	23
4.3 Planregels	23
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	24
5.1 Exploitatieplan	24
5.2 Planschade.....	25
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	26
6.1 Overleg en inspraak	26
6.1.1 Inspraak	26
6.1.2 Overleg	26
6.1.3 Vaststellingsprocedure	26
6.2 Vooroverleg	26
6.3 Ontwerp bestemmingsplan	26
6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	26
6.4 Vaststelling bestemmingsplan	26

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (ontwikkellocaties) opgestart. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2016”.

Ontwikkellocaties:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Doonheide 4 Gemert	Kavelsplitsing + toevoegen woning	Wonen t.b.v. 1 woning	Wonen t.b.v. 2 woningen
2.	Kerkeind 31 Milheeze	Kavelsplitsing + toevoegen woning	Wonen t.b.v. 1 woning	Wonen t.b.v. 2 woningen
3.	Verkoop groenstroken	Wijzigen bestemming van eerder verkochte reststroken.	Groen of verkeer	Wonen of groen

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR): "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"¹ en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR 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, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt 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'*.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

Wet ruimtelijke ordening²:

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³:

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

Nationaal Waterplan

Het nationale Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. 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.

Structuurvisie RO 2010-2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met de aanpassing Structuurvisie RO 2010-2014.

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

Verordening Ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. Op 10 juli 2015 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten van het afgelopen jaar verwerkt. Daarnaast is ook de toelichting op de Verordening ruimte 2014 op diverse plekken verduidelijkt of uitgebreid. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

- **Regionaal beleid**

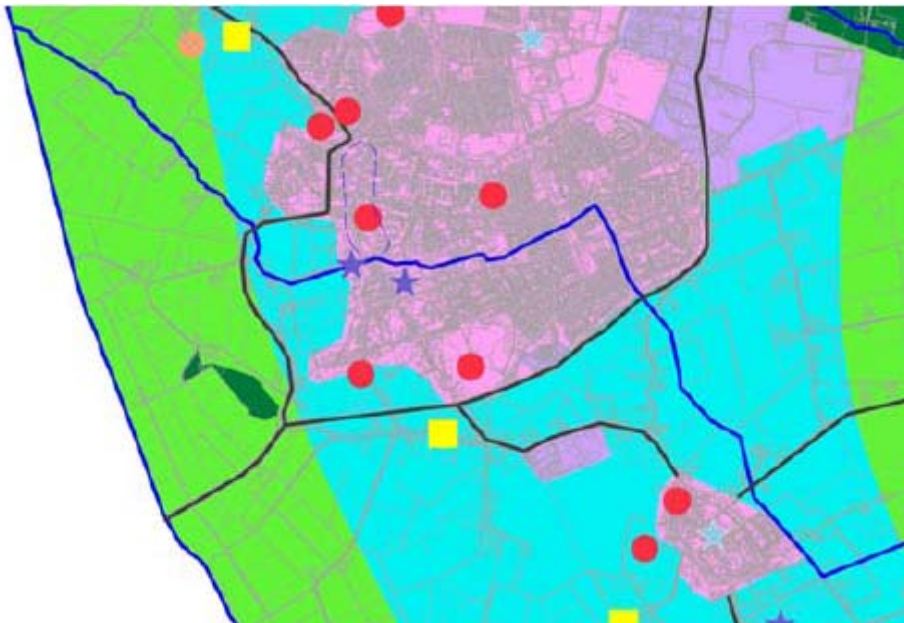
Regionaal woningbouwprogramma⁵

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma voor “landelijke gebied” zoals de gemeente Gemert-Bakel zijn als volgt:

- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁶



De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

5. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

6. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

Woonvisie 2009-2015⁷

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden 'toegevoegd' blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling) voorziet het onderhavige bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeer aantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan*

7. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming "woondoeleinden" of andere bestemmingen die het gebruik "wonen" toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 oktober 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).

Definities uit bestemmingsplan:

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

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁸

Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

• Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet 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. Dat melden dient direct te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

8. Vastgesteld op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Bij de belangenafweging dienen de facetten archeologie, historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

- **Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding door de initiatiefnemer/exploitant van de ontwikkeling worden uitgevoerd.

- **Milieuaspecten**

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: “het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is”. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende

geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de “tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG” van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde “Inspraakrichtlijn”. Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). 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 woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁹. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb.2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007,218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).

9. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekenende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

• **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

• **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directe.

Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties

3.1 Doonheide 4 in Gemert

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Doonheide 4 in Gemert heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de omvorming van één vrijstaande woning naar een twee onder een kap woning. Omdat het binnen de geldende regelgeving niet is toegestaan woningen toe te voegen is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2574.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van twee half-vrijstaande woningen

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het plangebied ligt aan de noordzijde van het stedelijk gebied van Gemert, aan de rand van het buitengebied en ten zuiden van de weg Doonheide. Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied Doonheide-Lodderdijk.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Ladder duurzame verstedelijking: projecten die minder dan negen woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkelingen gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig. De extra woning is voorts opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en wordt gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied in een bestaand bouwvlak.

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking';
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'; 'besluitvlak Structuur – Gemengd landelijk gebied' en het 'besluitvlak Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kern in landelijk gebied'. Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe:
 - o Binnen het gemengd landelijk gebied is o.b.v. artikel 7.8 Vr middels de ruimte voor ruimte regeling¹⁰ de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk; *omdat de*

10. Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.

initiatiefnemer ervoor gekozen geen ruimte voor ruimte titel aan te kopen is dit niet aan de orde;

- o Binnen het zoekgebied voor verstedelijking is o.b.v. artikel 8.2 Vr middels kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk:
 - *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren; in de planregels zijn zodanig voorwaarden opgenomen zodat de planuitwerking moet voldoen aan vooraf bepaalde stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische randvoorwaarden. De voorwaarden bepalen: een grotere afstand van het hoofdgebouw t.o.v. de zijdelingse perceelgrens (5 meter); het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle beukenhaag door de aanleg van één inrit voor beide woningen en het bouwen onder landschappelijke, eigentijdse en streekeigen architectuur;*
 - *er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling; hieraan wordt voldaan er is immers slechts sprake van de toevoeging van één woning*
 - *geen inbreuk gedaan wordt op de ruimte voor ruimte regeling: door de provincie wordt deze regel uitgelegd dat de waarde van de kwaliteitsverbetering vergelijkbaar dient te zijn met de tegenprestatie die vereist is bij het realiseren van een ruimte-voor-ruimtewoning; bovengenoemde kwaliteitsverbetering is niet vergelijkbaar met een waarde van € 115.000,-.*
- o Binnen het zoekgebied voor verstedelijking is o.b.v. artikel 8.1 Vr de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk. Hierbij dient sprake te zijn van een stedelijke ontwikkeling welke aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of in een nieuw cluster van bebouwing. Daarnaast dient de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening te houden met de bestaande kwaliteiten; *de bouw van één woning voldoet volgens de provincie niet aan het uitgangspunt dat sprake is van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.*

Tenslotte is op basis van het 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' geldt voor alle genoemde uitzonderingen dat voor de bouw van de woningen een kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk (artikel 3.2 Vr).

Verzoek aanpassing begrenzing

De gemeente heeft de provincie echter op 11 februari 2016 verzocht het besluitvlak 'Structuur - Gemengd landelijk gebied' te wijzigen naar besluitvlak 'Structuur – Bestaand stedelijk gebied'. Het toevoegen van woningen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' is mogelijk onder voorwaarden dat deze passen binnen het regionaal overleg en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Op basis van de ruimtelijke positie van het planologisch begrensde gebied en de huidige woningbouw, is de gemeente namelijk van mening dat het gebied functioneel-ruimtelijk onderdeel is geworden van het stedelijk gebied. Ook zal de huidige structuur geen andere functie meer krijgen of wijziging ondergaan. Het gebied is als afgerond te beschouwen. Tot slot heeft de gemeente met het bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk in het recente verleden planologisch voorgesorteerd op de stedelijke dynamiek en structuur.

• **Gemeentelijk beleid**

- **Structuurvisie+:** het plangebied is aangeduid als stedelijk gebied. Het project betreft een vorm van inbreiding, want de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn dus slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren; Bovendien wordt het aantal inritten beperkt tot één.
- **Woningbouwprogramma:** het planvoornemen voorziet in de bouw van twee half-vrijstaande woningen in plaats van de geldende bouwmogelijkheid van één vrijstaande woning. Per saldo wordt dus één extra woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze extra woning is opgenomen in het woningbouwprogramma en past binnen de woonvisie;

- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Doonheide-Lodderdijk' is het perceel bestemd als 'wonen'. Op het perceel zijn de specifieke bouwaanduidingen vrijstaand 1 en nieuwbouw toegestaan' opgenomen met max. goot- en bouwhoogte van resp. 3,5m en 11m. Over het perceel is het gehele bouwvlak van het bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk opgenomen. Hierbinnen zijn max. 7 woningen toegestaan;
- Welstand: de richtlijnen van welstandszone 2 zijn hier van toepassing;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende ontwikkeling is het rapport Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde;
- Cultuurhistorie: de Doonheide wordt aangemerkt als een weg met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Langs deze weg is een waardevolle haag aanwezig. De beperkte ingrepen (de bouw van woningen en uitritten) veranderen het straatbeloop van de kenmerkende karakteristieke waarden van de haag langs de Doonheide niet;
- HOOR¹¹: het project voldoet niet rechtstreeks aan de HOOR. Middels het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle beukenhaag en te beperking van het aantal inritten (één voor twee woningen) wordt op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: ten zuiden van de projectlocatie is het sportpark Molenbroek gelegen. Volgens de VNG brochure geldt voor veldsportcomplexen (met verlichting) een richtafstand van 50 meter voor geluid. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 170 meter en valt dus ruim buiten de richtafstand van 50 meter;
 - o Bodem: in het kader van het geldende bestemmingsplan "Doonheide-Lodderdijk" is door Econsultancy in 2011 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage. Op basis van het verkennend bodemonderzoek en de omstandigheid dat in de tussenliggende periode geen activiteiten hebben plaatsgevonden, die zouden kunnen duiden op bodemverontreiniging, kan derhalve worden geconcludeerd dat de bodemkundige situatie geen planologische belemmering vormt voor het onderhavige plan;
 - o Externe veiligheid: in de directe nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Ook zijn nabij het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig;
 - o Geluid:
 - verkeerslawaaai: de beoogde woningen op de projectlocaties zijn geluidsgevoelige objecten en gelegen binnen de geluidszone van de weg Doonheide. Voor deze woningen moet dus een onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze woningen, waarbij aangetoond moet worden dat (weg)verkeerslawaaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. Dit betekent een max. geluidsbelasting van tot 48 dB tenzij een hogere waarden procedure op grond van de Wgh is gevoerd;
 - het plangebied ligt ruim buiten de 50 dB contour van het nabij gelegen gezonde bedrijventerrein. De beoogde woningen ondervinden daardoor geen hinder van het bedrijventerrein;
 - o Geur: ten noordoosten van de projectlocatie is een (voormalige) veehouderij gelegen. In deze veehouderij worden al heel lang geen dieren meer gehouden. De milieuvergunning is van rechtswege overgegaan in een Besluit (melding) en deze is komen te vervallen omdat er geen dieren meer worden gehouden. Voor deze (voormalige) veehouderij geldt dan ook geen geurcontour meer;

11. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

- o Luchtkwaliteit: Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM10 ter plaatse circa 26 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO2 ter plaatse circa 21 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de realisatie van de woning(en). Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Gelet op het bovenstaande is het woningbouwinitiatief niet in strijd met de luchtkwaliteitseisen;
 - o MER: het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen;
- Natuurwaarden: de beukenhaag aan de Doonheide is naar verwachting functioneel als begeleidend element (vliegroute) van vleermuissoorten. Daarnaast doet de haag naar verwachting dienst als nest-, schuilen foerageerplaats voor verschillende struweelvogels. Deze haag blijft behouden bij de ruimtelijke ontwikkeling, Wel zullen enkele inritten worden aangebracht. Tevens zal de haag (in fasen) worden gesnoeid ten behoeve van het uitzicht vanuit de woningen. De haag is beschermd in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - oude haag'. Hierdoor kan het plan voor vleermuizen in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden;
- Verkeer: per etmaal zullen hierdoor 14 verkeersbewegingen worden gegenereerd. De nabijgelegen ontsluitingswegen en woonstraten kunnen deze toename van het aantal verkeersbewegingen makkelijk verwerken;
- Water: de twee half-vrijstaande woningen zullen worden voorzien van een hemelwaterafvoer die overeenkomstig de eerder uitgevoerde watertoets zal worden aangesloten op het infiltratieriool.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

3.2 Kerkeind 31 in Milheeze

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Kerkeind 31 in Milheeze hebben een verzoek ingediend om dit kavel te splitsen voor de realisatie van een twee onder een kap woning in plaats van een vrijstaande woning. Omdat het binnen de bestaande regelgeving van geldende bestemmingsplan niet is toegestaan om nieuwe woningen te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gesitueerd aan de hoofdstraat van het dorpscentrum Milheeze en kadastraal bekend als BKL02, sectie P, nr. 2074G en 2075G. De eerder aanwezige vrijstaande woning, verkeerde in een slechte staat, en is inmiddels gesloopt.



3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

In 2012 is voor het perceel Kerkeind 31 in Milheeze een bestemmingsplan procedures gevoerd om het bestaande perceel op te splitsen in drie percelen: t.b.v. één vrijstaande woning en twee halfvrijstaande woningen. Omdat sinds deze herziening geen interesse is getoond in de aankoop van de vrijstaande woning, heeft de eigenaar bovengenoemd verzoek ingediend.

BELEIDSKADER

- **Landelijk beleid**

- Ladder duurzame verstedelijking: via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). Het plangebied ligt in 'bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied'. Er hoeft niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om het plan mogelijk te maken. Toetsing aan de derde trede is niet nodig, omdat het plan in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gelegen binnen het 'gebied Kern in het landelijk gebied'. Verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Zo gaat inbreiding voor op uitbreiding. Tevens moet de stedelijke ontwikkelingen qua maat en schaal passen bij de kern;

- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'; 'besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Op basis van het 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' geldt dat voor de bouw van de woningen een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vereist (artikel 3.2 Vr). Hieraan is invulling gegeven middels een inrichtingsplan waarbij een herplant eis van 2 bomen in de achtertuin en compensatie van de haag is verankerd. Het toevoegen van een woning binnen het 'bestaand stedelijk gebied' is mogelijk onder voorwaarden dat deze passen binnen het regionaal overleg en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.
- **Gemeentelijk beleid**
- Structuurvisie+: t.a.v. wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:
 - o De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd;
 - o Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.Het plan (toevoeging 1 woning) past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Omdat het een inbreiding betreft is een minimale aanpassing nodig om de woning te realiseren;
- Woningbouwprogramma: het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012' is het perceel bestemd als 'wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringen 'maximaal 1 woning' en een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6,0m en 10,5m;
- Welstand: de richtlijnen van welstandszone 2 zijn hier van toepassing;
- Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: voor deze planlocatie zijn geen waarden voor cultuurhistorie aanwezig. Daardoor vormt zowel archeologie als cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie (**zie bijlage: archeologisch onderzoek**);
- Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is een aanbevolen richtafstand van minimaal 30m tussen woning en kerk opgenomen. De afstand tussen het bouwvlakken bedraagt 30m; de afstanden tussen de gebouwen 40 m. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter voor geluid.
 - o Bodem: in 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (**zie bijlage bodemonderzoek**). Op basis van de eerdere sanering en het uitgevoerde bodemonderzoek is er m.b.t. de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering voor de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw ter plaatse van deze woning;
 - o Externe veiligheid: het plangebied ligt op ruime afstand van enige gevaarlijke stoffen. Daardoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie;
 - o Geluid:
 - wegverkeerslawaa: in het plangebied wordt een (extra) woning gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek;

- industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Als gevolg daarvan is geen akoestisch onderzoek nodig;
 - o Geur: het plangebied ligt midden in de kern Milheeze en op grote afstand van intensieve veehouderijen. Geur vormt voor zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmeringen.
 - o Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
 - Natuurwaarden:
 - o Beplantingsplan: t.b.v. onderliggend plan is in overleg met de gemeente een beplantingsplan opgesteld (**zie bijlagen inrichtingstekening en ontwerp-tekening**)
 - o Flora en fauna: door Oko Care is in verband met de bestemmingsplanherziening in 2012 een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd (**zie bijlage Quick scan Flora en Fauna**). Flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie;
 - o HOOR¹²: het project voldoet niet rechtstreeks aan de HOOR. Middels een herplant eis van 2 bomen in de achtertuin en compensatie van de haag wordt op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR;
 - Stedenbouw: het onderliggende plan leidt stedenbouwkundig tot de volgende verbeteringen:
 - o door de lagere goot- en horizontale dan oorspronkelijk toegestaan in het geldende bestemmingsplan sluit de voorgestelde tweekapper beter aan op de overige bebouwing in het historische lint;
 - o de kopse gevel met erker en mansardekap zorgt voor een betere hoekoplossing dan in de bestaande situatie;
 - o in tegenstelling tot de oorspronkelijke woning die wat ver naar voren staat sluit de rooilijn in het nieuwe ontwerp aan op de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Als gevolg hiervan krijgen de woningen een voortuin en voegen zich daarmee prima in het lint.
- Omdat de kaveldiepte 23m bedraagt i.p.v. 25 m dient afgeweken worden van de “Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw”. Dit laatste is een bevoegdheid van de gemeenteraad;
- Verkeer:
 - o Parkeren: a.g.v. de toevoeging van één woning dienen 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden. In bijgevoegde **inrichtingstekening (zie bijlage)** is aangegeven hoe dit wordt gerealiseerd. Door het maken van een brede inrit worden 2 parkeerplaatsen toegevoegd. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om 2 parkeerplaatsen achterelkaar te maken bij de woning naast Kerkeind 29;
 - Water: omdat het verharde deel van het plangebied a.g.v. onderliggende ontwikkeling toeneemt én de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in het plangebied geïnfiltreerd gaan worden middels infiltratieboxen. De infiltratieboxen krijgen een overstort op de gemeenteriolering voor het opvangen van pieksituaties. Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

12. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

3.3 Verkoop reststroken

3.3.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn de afgelopen periode wederom een aantal reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn niet van structurele betekenis voor de bestaande groen- en of verkeerstructuur.

In voornoemd pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt.

- Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van totaal vier reststroken.

3.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- Planbeschrijving**

Per reststrook is bekeken wat de vigerende bestemming is en of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemming te wijzingen.

Omdat de vier stroken momenteel gedeeltelijk over de bestemming 'Groen' of 'Verkeer-Verblijfsgebied' beschikken, dient de bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan danwel vergunningsvrij. Aangezien het voor deze ontwikkelingen stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

	Adres: reststroken grenzend aan:	Huidige bestemming	Bestemming aanpassen naar wonen	Bouwvlak aanpassen
1	Akkerroosstraat 18 Bakel	Verkeer- Verblijfsgebied	Ja	Nee
2	A van Schendelstraat 24 Gemert	Groen + wonen	Ja	Nee
3	De Hilt 22 Bakel	Groen	Ja	Nee
4	Kerkседriessen 11 Bakel	Wonen + Verkeer-Verblijfsgebied	Ja	Nee

BELEIDSKADER

- Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte 2014: de verkoop van de reststroken leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassingen van de vigerende bestemmingsplannen

- Gemeentelijk beleid**

- Woonvisie 2009-2015: in het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het verkopen van de reststroken heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt;
- Bestemmingsplan: om de gebruiksmogelijkheden van de overige reststroken aan te passen aan het gewenste gebruik is een herziening van de diverse bestemmingsplannen op onderdelen noodzakelijk;
- Welstand:

- o Akkerroosstraat 14 in Bakel: n.v.t.
 - o A. van Schendelstraat 24 Gemert: n.v.t.
 - o De Hilt 12 in Bakel: n.v.t.
 - o Kerkседriessen 11 in Bakel: welstandszone 2
- Beeldkwaliteitsplan:
 - o Akkerroosstraat 14: n.v.t.
 - o A. van Schendelstraat 24 Gemert: n.v.t.
 - o De Hilt 12 in Bakel: n.v.t.
 - o Kerkседriessen 11 in Bakel: n.v.t.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

- Archeologie en cultuurhistorie: alle dubbelbestemmingen zoals de waarden archeologie en cultuurhistorie worden onverkort overgenomen. Hetzelfde geldt voor gebiedsaanduidingen met betrekking tot de diverse molenbiotopen. Er zijn zodoende vanuit deze aspecten geen belemmeringen;
- Flora en Fauna: vanwege de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in een aantal gevallen) verruiming van de bouwmogelijkheden wordt er niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn niet aan de orde;
- Milieuaspecten:
 - o Geluid: Met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
 - o Externe veiligheid: Het onderhavig bestemmingsplan maakt geen toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg;
 - o Geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen reeds woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering;
 - o Luchtkwaliteit: Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
 - o Milieuzonering: Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Daarbij maakt het bestemmingsplan zelf geen milieubelastende functies mogelijk waardoor de afstand tot omliggende bestaande geluidgevoelige functies wordt vergroot. Er zijn geen belemmeringen aan de orde;
- Water: het betreft reststroken die geen deel uitmaken van "vloeivelden" bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

3.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: in het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn eerder koop-/verkoopovereenkomsten gesloten. Omdat bij de uitvoering van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' geen nadere afspraken zijn gemaakt m.b.t. planschade zijn voor onderliggende bestemmingsplanherziening geen planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten. De groen en reststroken leiden niet tot grootschalige planologische wijzigingen. De schades vallen naar verwachting ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% en zijn daarnaast te verwachten in het plangebied (voorzienbaar).
- Maatschappelijke haalbaarheid: het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en Instanties. daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan 'de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit 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 vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2 Vooroverleg

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg medio december 2015 opgestuurd naar de medeoverheden.

Het waterschap Aa en Maas heeft d.d. 4-1-2016 aangegeven geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan te hebben. De provincie Noord-Brabant heeft d.d. 14 januari 2016 aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen m.b.t. provinciale belangen (zie bijlage).

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.