

Bestemmingsplan 'Eerste herziening woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert'

Gemeente Gemert – Bakel

Definitief



Bestemmingsplan 'Eerste herziening woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert'

Gemeente Gemert – Bakel

Definitief

Rapportnummer: 211x06523.075763_1

Datum: 29 november 2013

Contactpersoon opdrachtgever: BL Huisvesting, de heer B. Van de Laar

Projectteam BRO: Frank Janssen, Ellen van den Oetelaar, Grietje Pepping

Concept: 14 mei 2013

Definitief 29 november 2013

Voorontwerp: -

Ontwerp: -

Vaststelling: -

Bron foto kافت: Hollandse Hoogte 14

Beknopte inhoud: -

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

Toelichting

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	4
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	5
3. BELEIDSKADER	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	9
3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening	9
3.3.2 Verordening Ruimte	12
3.4 Regionaal beleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	15
4. ONDERZOEK	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Geluidhinder	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.5 Verkeer en parkeren	21
4.6 Economische uitvoerbaarheid	21
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	23
5.1 Planstukken	23
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	23
5.3 Toelichting op de regels	24

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE	25
6.1 Inspreek	25
6.2 Overleg	25
6.3 Vaststellingsprocedure	25
6.4 Beroep	26

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: BP Woningbouw Doonheide - Lodderdijk

Bijlage 2: Onderzoeken BP Woningbouw Doonheide - Lodderdijk

Separate bijlage 2 bestaat uit:

- Nota ambtshalve wijzingen
- Nota zienswijzen
- K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek woningbouw Doonheide te Gemert, M11.416.402, 15 maart 2012
- Lichtconsult.nl, Rapport lichthinderonderzoek bij Hockeyclub Gemert, projectnummer 12.012k, 14 maart 2012
- ARC bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Doonheide en de Lodderdijk te Gemert, gemeente Gemert-Bakel (NB), ARC-Rapporten 2012-27, 4 april 2012
- ARC bv, Een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Doonheide te Gemert, gemeente Gemert-Bakel (NB), ARC-Rapporten 2011-57, 27 april 2011
- Caubergh-Huygen, Externe veiligheid Woningbouw Doonheide-Lodderdijk Risicobeoordeling Protekta, notitie 20120554-01, 9 mei 2012
- Econsultancy bv, verkennend bodemonderzoek Fielepien – De Wouw te Gemert, rapportnummer 12013062, 13 maart 2012
- Econsultancy bv, Verkennend bodemonderzoek bestemmingsplan Doonheide te Gemert rapportnummer 11043311, 11 mei 2011

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De heer Van de Laar (BL Huisvesting) heeft het initiatief opgevat om aan de Doonheide, Fielepien en De Wouw te Gemert een woningbouwplan te ontwikkelen voor grondgebonden woningen. Er zullen woningen worden opgericht in de woningbouwcategorieën vrijstaand, halfvrijstaand, en aaneengebouwd. Tevens wordt de mogelijkheid gegeven om in plaats van halfvrijstaande woningen geschakelde woningen te realiseren.

Voor dit woningbouwplan is het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide - Lodderdijk te Gemert' vastgesteld op 13 september 2012 (en dit plan is ondertussen onherroepelijk). Na vaststelling van het bestemmingsplan is gebleken dat de wens bestaat om één van de percelen in dit plan op te splitsen en een extra woning mogelijk te maken. Dit is echter niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het bouwplan, middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft één van de twee percelen aan de Doonheide. Het plangebied ligt daarmee ten zuiden van de Doonheide. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Doonheide. De perceelsgrens van de woning aan Doonheide 8 vormt de westelijke begrenzing van het gebied. Aan de zuid- en oostzijde vormen de perceelsgrenzen van de omliggende kavels van het woningbouwplan de planbegrenzing.

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide - Lodderdijk te Gemert'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 13 september 2012. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'.

Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied niet wijzigen van bestemming, wel worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming 'Wonen' enigszins gewijzigd. Onderhavige toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.4 Leeswijzer

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

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het gebied Doonheide in de kern Gemert. Het gebied ligt aan de noordzijde van de kern, aan de rand van het buitengebied. In de directe omgeving, op een afstand van circa 300 meter ten westen van het plangebied wordt het bouwplan Lieve Vrouwesteeg ontwikkeld. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het geluidgezoneerde bedrijventerrein Wolfsveld. De N272 ligt op een afstand van circa 400 meter, op het bedrijventerrein Wolfsveld. De N605 ligt circa 850 meter ten westen van het plangebied. Op circa 200 meter ten noorden van de te bouwen woningen ligt een bosgebied.

De gronden binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maken onderdeel uit van het woningbouwplan tussen de Doonheide, de nog door te trekken Fielepien en de nog door te trekken straat De Wouw. De gronden liggen aan de Doonheide en liggen dus in het noordelijke deel van het woningbouwplan. De gronden zijn in de bestaande situatie agrarisch in gebruik.

2.2 Planprofiel

Aan de zuidzijde van de Doonheide worden twee vrijstaande woningen opgericht. De woningen die georiënteerd worden op de Doonheide zullen worden gerealiseerd met een maximale goothoogte van 4 meter en met een maximale bouwhoogte van 11 meter. De woningen worden gerealiseerd conform de randvoorwaarden in het beeldkwaliteitplan 'Gereedschapskist landschappelijk bouwen'. De oostelijke woning ligt in de voorgevellijn van de naastgelegen woning, zoals deze ook in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De voorgevellijn van de westelijke woning ligt naar achteren, deze woning zal dus dieper op het perceel gelegen zijn. De woningen mogen in of maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn gebouwd worden. Het bouwplan is gewijzigd ten opzichte van het oorspronkelijke plan in die zin dat er een extra woning is toegevoegd en het bouwvlak voor de westelijke woning naar achteren verschoven is.

Op afbeelding 2 is een schets van het bouwplan afgebeeld. Dit betreft het bouwplan van het gehele woningbouwplan. Het rode kader omvat de gronden van het onderhavige plangebied van de percelen met de twee vrijstaande woningen. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Schets bouwplan twee woningen

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is gesteld, is voor het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting al een bestemmingsplan vastgesteld. Voor het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is in dat bestemmingsplan al een woonbestemming opgenomen. De beleidsmatige onderbouwing gaat dan ook niet meer in op dit onderdeel van het plan. De bestemming 'Wonen' is immers in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide - Lodderdijk te Gemert' reeds verantwoord. Daarvoor wordt dan ook verwezen naar dat vigerende bestemmingsplan. Dit plan is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De onderzoeken behorende bij het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen als separate bijlage 2 bij deze toelichting. Er wordt in dit bestemmingsplan alleen ingegaan op de beleidsmatige motivering van het gewijzigde bouwplan voor het plangebied, te weten de toevoeging van een extra woning en de verschuiving van het bouwvlak voor de westelijke woning.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte be-

horende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele we-

relderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

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

Op dit bestemmingsplan zijn geen van deze belangen van toepassing.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem

4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Voor het onderhavige plan is alleen provinciaal belang nummer 7 (concentratie van verstedelijking) van belang.

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een stedelijke ontwikkeling aan de rand van het stedelijk gebied van Gemert. Ter plaatse is sprake van een 'inham' in de kern, waardoor de locatie zich uitstekend leent voor inbreiding. Door de realisatie van de twee woningen wordt de rand van de kern op logische wijze afgerond. De bouw van de woningen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied gelegen op de rand van een kern in het landelijk gebied, in een zoekgebied voor verstedelijking en in het gemengd landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratie-saldo-nul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkhe-

den van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

De bouw van de twee woningen is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten vinden in het zoekgebied voor verstedelijking. Het bouwplan voor de woningen is in overeenstemming met het regionaal woningbouwprogramma, dat in lijn is met het bouwen voor migratiesaldo nul. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende functies. Zie ook het vigerende bestemmingsplan in separate bijlage 1 en de bijbehorende onderzoeken in separate bijlage 2.

Gebiedspaspoort Peelrand

In de uitwerking van de gebiedspaspoorten is aangegeven dat het plangebied is gelegen in de Peelrand. Hier is sprake van een oud ontginningslandschap op de flanken van de Peelhorst. De provincie heeft als ambitie het kleinschalige en het afwisselende karakter van de Peelrand te versterken. De cultuurhistorische waarden van de Peelrand dienen te worden versterkt, beschermd en toeristisch-recreatief te worden ontsloten. Ook dient het bodemarchief duurzaam in stand te worden gehouden en dienen de wijstgebieden te worden behouden en zichtbaar te worden gemaakt in het landschap. Tot slot dienen ook de ecologische waarden van het landschap te worden versterkt.

Ter plaatse van het plangebied is een oude akker gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn recent echter reeds woningen gerealiseerd en in het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van woningen reeds mogelijk. Daarmee is door de gemeente reeds een afweging gemaakt ten aanzien van de waarden van de oude akker. Zie hiervoor ook het vigerende bestemmingsplan in separate bijlage 1 en de bijbehorende onderzoeken in separate bijlage 2.

De ontwikkeling vindt plaats in een 'inham' in het stedelijk gebied van Gemert, waardoor het plangebied reeds is omgeven door stedelijk ruimtebeslag. Daarnaast is in het vigerend bestemmingsplan de realisatie van woningen reeds mogelijk. Het open landschap (het open buitengebied) wordt niet aangetast. Voor wat betreft de aspecten archeologie en ecologie, zie ook het vigerende bestemmingsplan in separate bijlage 1 en de bijbehorende onderzoeken in separate bijlage 2.

Conclusie toets Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen de beleidskaders uit de Structuurvisie.

3.3.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 1 juni 2012 in werking getreden. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven op de volgende kaartlagen:

- Stedelijke ontwikkeling: Het plangebied is aangegeven als zoekgebied verstedelijking;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij: Het plangebied is aangegeven als extensiveringsgebied;
- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines: het plangebied is aangegeven als 'agrarisch gebied';
- Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied: het plangebied is aangewezen als gebied voor 'niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied'.

Het plangebied is niet nader aangegeven op de kaarten 'Water', 'Natuur en landschap' en 'Cultuurhistorie'.

Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

In de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling kan verstedelijking plaatsvinden. De realisatie van de woningen is dan ook, onder voorwaarden, mogelijk. Gelet op de ruimtelijke kwaliteiten zijn hier verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden. Voor de bouw van de woningen zijn geen alternatieve locaties voorhanden binnen bestaand stedelijk gebied. Met de bouw van de woningen wordt de reeds in gang gezette ontwikkeling van het gebied Doonheide verder uitgewerkt. De bouw van woningen in een 'inham' in het bestaand stedelijk gebied van Gemert past op deze locatie. Het bouwplan voor de woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma, dat is afgestemd op het bouwen voor migratiesaldo nul. In hoofdstuk 4 van deze toelichting is een toets opgenomen ten aanzien van de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de aardkundige en landschappelijke waarden en de infrastructuur. Hieruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Artikel 1 van de Reconstructiewet concentratiegebieden omschrijft het extensiveringsgebied als een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt.

Het realiseren van geurgevoelige objecten, is in lijn met het beleid voor het extensiveringsgebied. De verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij is in dit gebied immers ongewenst, waardoor de realisatie van geurgevoelige objecten

mogelijk is. Vanuit het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen. Zie ook het vigerende bestemmingsplan in separate bijlage 1 en de bijbehorende onderzoeken in separate bijlage 2.

Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

Op de kaartlaag 'overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' is het plangebied gelegen in 'agrarijs gebied'. Wat betreft windturbines in het buitengebied vindt de provincie het belangrijk dat de ontwikkeling daarvan aansluit bij de aanwezige karakteristiek en landschappelijke kwaliteiten in Noord- Brabant.

Het ontwikkelen van twee woningen aan de rand van de kern in het zoekgebied verstedelijking is niet strijdig met het beleid voor de kaartlaag 'overige agrarische ontwikkelingen en windturbines', aangezien hier gezien de nabijheid van woon- en bedrijfsbebouwing geen windturbines kunnen worden opgericht.

Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Op de kaartlaag Niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is het plangebied aangewezen als 'niet agrarische ontwikkelingen'. Hier geldt de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering in het landschap.

Het beleid voor deze zone bevat een regeling voor diverse niet-agrarische activiteiten waarvan de ruimtelijke ontwikkeling onder voorwaarden is toegelaten in de agrarische gebieden en in de groenblauwe mantel. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Aangezien het gebied tevens is aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking is de ontwikkeling van twee woningen onder voorwaarden toegestaan. Zie hiervoor onder 'Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen'.

Conclusie toets verordening Ruimte

De benodigde kwaliteitsverbetering zal worden ingevuld door middel van de aanleg van de groenvoorziening met infiltratievoorziening. Deze groenvoorziening met infiltratievoorziening ligt buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Dit is gelegen in het vigerende bestemmingsplan, zie separate bijlage 1 en de bijbehorende onderzoeken in separate bijlage 2. Geconcludeerd kan worden dat aan de regels van de Verordening Ruimte wordt voldaan.

3.4 Regionaal beleid

Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft 28 juni 2012 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoe-

ringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen.

Deze visie richt zich op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

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

Bij het uitwerken van de drie uitdagingen staan identiteit en kwaliteit als vertrekpunt in denken en handelen centraal. De samenhang van stedelijke en landelijke gebieden vormt dé basiskwaliteit van Zuidoost-Brabant. Binnen deze samenhang heeft ieder gebied en plek haar eigen specifieke woon- en leefkwaliteit. Baseer keuzes op de identiteit van het gebied.

Uitdaging 1: Oog voor lage-lonenarbeidsmigranten en kenniswerkers

De aanwezigheid van kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten loont en is kansrijk voor de regio Eindhoven. Om de kenniswerkers blijvend te kunnen binden aan de regio is het belangrijk dat de specifieke woon- en leefkwaliteiten getoond en beter gecommuniceerd worden. De aanwezigheid van lage – lonen – arbeidsmigranten is permanent. Zij dienen benaderd te worden als een gewone woningzoekende. De Stuurgroep Arbeidsmigranten van het SRE streeft naar een gezamenlijke verklaring waarin overheden, corporaties, werkgevers etc. het welzijn en de huisvesting van de arbeidsmigrant samen goed willen regelen.

Uitdaging 2: Naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied

Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

Uitdaging 3: Duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande woningvoorraad

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

Afweging Regionale woonvisie regio SRE

In het plangebied worden twee woningen in de vrije sector gerealiseerd. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, is het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat in lijn is met het streven voor migratiesaldo 0. Deze locatie is voorts een zeer geschikte inbreidingslocatie. Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks- provinciaal als gemeentelijk niveau. De realisatie van de woningen is in lijn met het bepaalde in de Regionale Woonvisie regio SRE. De toevoeging van één extra woning verandert niets aan deze conclusie.

Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

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

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. De realisatie van 35% in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, wordt onderschreven.

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

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen in de vrije sector gerealiseerd. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, was in het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting in totaal 41% van het bouwprogramma een sociale woning. Met de toevoeging van één extra woning in de vrije sector is in totaal 40% van het bouwprogramma een sociale woning. Daarmee sluit het bouwplan nog steeds aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters. De realisatie van de woningen is in lijn met het regionaal woningbouwprogramma.

3.5 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015

Gemert-Bakel staat bekend als een prettige leefomgeving. Mensen wonen in een rustige omgeving met voldoende voorzieningen. Wel worden er op de lokale woningmarkt enkele knelpunten geconstateerd. Hoge prijzen voor starterswoningen,

te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Er is het sterke vermoeden dat dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren oorzaak is geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om verbetering te brengen in deze knelpunten is de Woonvisie 2009-2015 opgesteld.

In de Woonvisie wordt het beleid voor de drie onderwerpen 'Mensen' (de vraag), 'Woningen' (het aanbod) en 'Mensen en woningen' (de woningmarkt) gegeven. Hieronder wordt in gegaan op die delen uit het beleid die van toepassing zijn op onderhavig bouwplan.

Mensen

Gemert-Bakel wil senioren zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in een woning die voldoet aan hun wensen en in een vertrouwde omgeving staat. Dit betekent dat seniorenwoningen, danwel levensloopbestendige woningen dienen te worden gebouwd, en dat het uitbreiden van de bestaande woning tot levensloopbestendige woning of tot mantelzorgwoning mogelijk moet zijn.

Woningen

Gemert-Bakel streeft naar duurzame woningen waarbij de gemeente duurzaam bouwen stimuleert.

Mensen en woningen

- Gemert-Bakel streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving.
- Gemert-Bakel streeft naar een evenwicht tussen vraag en aanbod in de woningmarkt.
- Gemert-Bakel streeft naar een betaalbare woning voor elke inwoner.
- Gemert-Bakel faciliteert de mogelijkheid om tijdelijk extra woonruimte te creëren voor ouderen of zorgbehoevende.

Afweging Woonvisie 2009-2015

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen in de vrije sector gerealiseerd. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, was in het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting in totaal 41% van het bouwprogramma een sociale woning. Met de toevoeging van één extra woning in de vrije sector is in totaal 40% van het bouwprogramma een sociale woning. Daarmee sluit het bouwplan nog steeds aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters. De realisatie van de woningen is in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De realisatie van de woningen sluit aan bij het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2009-2015.

Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk. Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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

De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2013, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg, óók zonder nieuwbouw. Er worden nieuwe leefconcepten en woonvormen ontwikkeld zoals levensloopbestendige of mantelzorgwoningen en betaalbare huisvesting voor jongeren.

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

Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen.

Afweging Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021

In het plangebied worden twee vrijstaande woningen in de vrije sector gerealiseerd. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, was in het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting in totaal 41% van het bouwprogramma een sociale woning. Met de toevoeging van één extra woning in de vrije sector is in totaal 40% van het bouwprogramma een sociale woning. Daarmee sluit het bouwplan nog steeds aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters. De realisatie van de woningen is in lijn met het beleid in de Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2021.

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waardenaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en waardenaspecten behandeld.

Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is gesteld, is voor het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting al een bestemmingsplan onherroepelijk.

De bouw van woningen in het plangebied is al een bestaand recht. In het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' is reeds aangetoond dat de nieuwbouw uitvoerbaar is. Na de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich in het plangebied geen veranderingen voorgedaan die het noodzakelijk maken om de verantwoording van de uitvoerbaarheid te actualiseren. Hierbij wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' (zie separate bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting) en de bijbehorende onderzoeken (zie separate bijlage 2 bij deze bestemmingsplantoelichting).

Een uitzondering hierop vormen de aspecten geluidhinder, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren en economische uitvoerbaarheid omdat onderhavig bestemmingsplan een extra woning toestaat en omdat één van de twee woningen iets verder van de weg af komt te liggen. Voor deze aspecten is wel een nadere onderbouwing in deze toelichting noodzakelijk. Deze onderbouwing wordt in navolgende paragrafen in dit hoofdstuk gegeven.

4.2 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Doonheide en van de Lodderdijk. Door K-Plus adviesgroep is daarom in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd¹. Hieruit bleek dat ten aanzien van de Lodderdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB contour niet werd overschreden.

¹ K-Plus adviesgroep, Akoestisch onderzoek woningbouw Doonheide te Gemert, M11.416.402, 15 maart 2012.

Ten aanzien van de Doonheide werd de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting bedroeg 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB werd niet overschreden. Door gemeente Gemert-Bakel is een hogere grenswaarde vastgesteld.

In onderhavig bestemmingsplan is de grens van het bouwvlak van de oostelijke woning gelijk aan het vigerende bestemmingsplan en dus gelijk aan de voorgevel op basis waarvan de hogere waarde is vastgesteld. Voor wat betreft de westelijke woning geldt dat de grens van het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan verder van de weg af is gelegen dan in het vigerende bestemmingsplan. De westelijke woning ligt dus verder van de straat af dan de gevel waarop hogere waarde is vastgesteld. Er zal dus sprake zijn van een lagere geluidswaarde ter plaatse van de westelijke woning en er wordt dus voldaan aan de maximaal verkregen hogere grenswaarde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden de bouw van de woningen niet bezwaarlijk is in het kader van de Wet geluidhinder of in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen is in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds een hogere grenswaarde vastgesteld.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal één woning extra te bouwen ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Het aantal van één woning is ruim beneden het aantal van 1500 woningen, de grens voor een NIBM ontwikkeling. De luchtkwaliteit ter plaatse is goed te noemen. Het bouwplan is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.4 Verkeer en parkeren

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid maximaal één woning extra te bouwen ten opzichte van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan biedt. Per etmaal zullen hierdoor maximaal 7 motorvoertuigbewegingen extra worden gegenereerd. Gezien het profiel van de Doonheide en andere omliggende wegen (woonstraten en ontsluitingswegen) kunnen deze de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert per nieuw te bouwen en aan de woningvoorraad toe te voegen woning een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats. Voor woningen binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen. Voor de twee woningen zal worden voorzien een parkeerplaats op het eigen terrein plus een garage. Op de percelen kunnen dus minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

Aangezien bij dit bestemmingsplan mogelijkheden voor woningbouw worden gecreëerd, is het bepaalde in de Grexwet van toepassing. Voor deze ontwikkeling is

naast een anterieure overeenkomst op basis van de Wro ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Daarnaast is qua systematiek aangesloten bij het bestemmingsplan "Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert".

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De bestemming 'Wonen' is weergegeven, alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en verschillende aanduidingen.

5.3 Toelichting op de regels

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

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

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

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Wonen

In dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming zijn 2 nieuwe vrijstaande woningen toegestaan met een bouw- en goothoogte van 11 respectievelijk 3,5 meter. Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten en voor mantelzorg. Ter bescherming van de beukenhaag aan de Doonheide is een aanduiding 'specifieke vorm van waarde – oude haag' opgenomen.

Waarde – Archeologie

Binnen deze dubbelbestemming zijn de archeologische waarden binnen het plangebied beschermd. Er geldt een bouwverbod en een vereiste voor een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden, totdat is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen die op het hele plangebied betrekking hebben en het bevoegd gezag de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten. Als bijlage 1 bij de regels is het beeldkwaliteitplan de gereedschapskist landschappelijk bouwen opgenomen.

6. OVERLEG, INSPRAAK EN PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de 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. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Voor het onderhavige bestemmingsplan heeft gezien de zeer geringe ingreep geen inspraak plaatsgevonden.

6.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) 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 zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

6.3 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.

6.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: BP Woningbouw Doonheide - Lodderdijk
Bijlage 2: Onderzoeken BP Woningbouw Doonheide - Lodderdijk

Regels

