

A|a

**Ruimtelijke  
Onderbouwing**

Heibloem 9  
Milheeze

## Colofon

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Titel:                             | Ruimtelijke onderbouwing Heibloem 9 Milheeze  |
| Auteurs(s):                        | Frank van der Putten  |
| Opdrachtgever:                     | V.o.f. Relou-Gludemans  |
| Projectnaam:                       | Ruimtelijke onderbouwing Heibloem 9 Milheeze  |
| Projectnummer:                     | 1571  |
| Datum:                             | 1 oktober 2015  |
| Status:                            | Concept   |
| Contactadres voor deze publicatie: | Accent adviseurs<br>Luchthavenweg 13E<br>5657 EA EINDHOVEN<br>T 040 – 30 300 95<br>E <a href="mailto:contact@accentadviseurs.nl">contact@accentadviseurs.nl</a><br>I <a href="http://www.accentadviseurs.nl">www.accentadviseurs.nl</a> |

Niets gebeurt zomaar.  
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

# Inhoudsopgave

|   | Pagina    |
|---|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding  | 5         |
| 1.2 Ligging en plangrenzen                                  | 5         |
| 1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan | 6         |
| 1.4 Leeswijzer  | 7         |
| <b>2 Rijks- en provinciaal beleid</b>                       | <b>8</b>  |
| 2.1 Provinciaal beleid                                      | 8         |
| <b>3 Gemeentelijk beleid</b>                                | <b>10</b> |
| 3.1 Bestemmingsplan Milheeze-Noord                          | 10        |
| <b>4 Gebieds- en planoriëntatie</b>                         | <b>11</b> |
| 4.1 Huidige situatie  | 11        |
| 4.2 Stedenbouwkundige afweging                              | 12        |
| 4.3 Flora en fauna  | 12        |
| 4.4 Water   | 13        |
| 4.5 Landschappelijke inpassing                              | 13        |
| 4.6 Archeologie   | 13        |
| 4.7 Bodem   | 14        |
| 4.8 Geluid  | 14        |
| 4.9 Luchtkwaliteit  | 14        |
| 4.10 Externe veiligheid                                     | 16        |
| 4.11 Vliegbasis Volkel en Luchtmachtbasis de Peel           | 16        |
| 4.12 Parkeren   | 17        |
| <b>5 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid</b>        | <b>18</b> |
| 5.1 Financieel  | 18        |
| 5.2 Maatschappelijk   | 18        |
| <b>6 Procedure</b>  | <b>19</b> |
| <b>7 Afweging en conclusie</b>                              | <b>20</b> |

Aa

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Direct ten zuiden van de bestaande woning Heibloem 9 Milheeze is in het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor de bouw van een tweekapper. Initiatiefnemer heeft diverse pogingen ondernomen om deze bouwkvavels als tweekapper te verkopen, dit is echter gezien de huidige marktsituatie niet gelukt. Er is simpelweg geen vraag gebleken naar een tweekapper in het buitengebied van Milheeze. Wel is er vraag naar vrijstaande woningen gebleken.

De bouw van twee vrijstaande woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan, zodat het bestemmingsplan hierop dient te worden herzien.

## 1.2 Ligging en plangrenzen

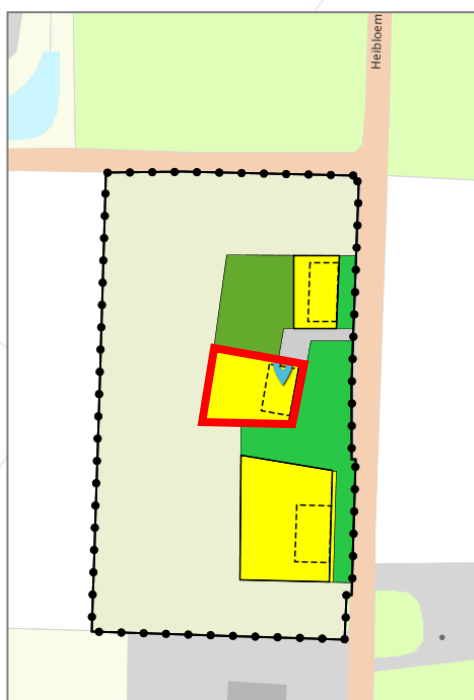
Het plangebied ligt aan de straat Heibloem te Milheeze. Het betreft een braakliggend stuk grond naast het bestaande pand Heibloem 9. De oppervlakte van de nieuwe bestemming is gelijk aan de oppervlakte in de oude situatie, te weten ongeveer 2500 m<sup>2</sup>.



figuur 1: luchtfoto planlocatie en omgeving, (planlocatie rood omlijnd, bron: Cyclomedia)

### 1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Voor het projectgebied is het bestemmingsplan Milheeze-Noord van kracht, zoals dat op 30 september 2010 door de raad van de gemeente Gemert-Bakel is vastgesteld. In dat bestemmingsplan heeft het plangebied de enkelbestemming Wonen, met de bouwaanduiding twee-aaneen zie figuur 2.



figuur 2: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd, bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

Het vigerende bestemmingsplan laat uitsluitend de bouw van een tweekapper toe, terwijl initiatiefnemer twee vrijstaande woningen wil laten realiseren.

#### 1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 3 is de gebieds- en planoriëntatie uitgewerkt, inclusief de stedenbouwkundige afweging en een toelichting op de milieuaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid. Hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de procedure, waaronder het overleg met betrokken instanties. In hoofdstuk 7 worden de gebiedsoriëntatie en planoriëntatie naast elkaar gelegd en wordt afgewogen hoe beiden zich tot elkaar verhouden. In de conclusie is gemotiveerd waarom de gemeenteraad van mening is, dat het bestemmingsplan herzien moet worden.

## 2 Rijks- en provinciaal beleid

In het bestemmingsplan Milheeze-Noord uit 2010 is het rijksbeleid en provinciale beleid beschreven dat de planologische basis was voor de het bestemmingsplan Milheeze-Noord. In dat plan was op de locatie van het plangebied al voorzien in de bouw van twee woningen. Kortheidshalve wordt verwezen naar de beschrijving van het rijks- en provinciaal beleid in het bestemmingsplan Milheeze-Noord. Echter gezien het feit dat het provinciaal beleid sindsdien is aangepast, zal hieronder worden ingegaan op de aanpassingen in de tussenliggende tijd.

### 2.1 Provinciaal beleid

#### Verordening ruimte 2014

Op 18 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen of andere ruimtelijke besluiten. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De planlocatie is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als gemengd landelijk gebied. Artikel 7.10 van de Verordening ruimte bevat de regels omtrent de vestiging van niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied. Deze voorwaarden zijn:

- de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling bedraagt ten hoogste 5000 m<sup>2</sup>
- de ontwikkeling draagt bij en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied
- overtollige bebouwing wordt gesloopt
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven
- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie



- de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>
- aangetoond is dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang
- de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling

Het bouwperceel uit het vigerende bestemmingsplan wordt een op een overgenomen. Dit bouwperceel heeft een oppervlakte die ruimschoots ligt onder de grens van 5000 m<sup>2</sup>.

Gelet hierop wordt voldaan aan de verantwoordingsplicht uit de Verordening ruimte 2014.

Mede gezien het feit dat woningbouw op deze locatie reeds een planologische basis heeft verkregen in het vigerende bestemmingsplan Milheeze-Noord, is de voorgestelde ontwikkeling niet in strijd met enig rijks- of provinciaal beleid.

#### Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels opgenomen die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. In artikel 3.2. van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze regeling is enkel van toepassing wanneer de initiatiefnemer door aanpassing van het bestemmingsplan een waardevermeerdering heeft. Dit is in deze situatie niet het geval. De mogelijkheden van het bestemmingsvlak worden vergroot, er is geen verruiming van de oppervlakte of inhoud van de woning.

## 3 Gemeentelijk beleid

### 3.1 Bestemmingsplan Milheeze-Noord

De locatie Heibloem is een van de gehuchten die in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn ontstaan in het gebied Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan Milheeze-Noord is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Dat bestemmingsplan voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Belangrijkste hoofdzaken uit dat bestemmingsplan zijn:

- Het gaat om het versterken van cultuurhistorische patronen maar wel met een eigentijdse invulling.
- De toe te voegen bebouwing dient te refereren aan de oorspronkelijke karakteristiek van het plangebied.
- Dit is nagestreefd door de bebouwing te clusteren tot nieuwe gehuchten, zoals ook vroeger de boerderijen op kruisingen van wegen en paden bij elkaar gegroepeerd stonden.
- De nieuwe gehuchten hebben ieder een eigen vorm en structuur en voegen daardoor variatie en een nieuwe impuls toe aan het vlakke beeld dat nu overheerst.
- De nieuwe gehuchten bestaan niet alleen uit bebouwing en de infrastructuur die nodig is om deze te bereiken, maar ook uit brinken, gezamenlijke erven en landschapselementen die de verweving met de omgeving bijzonder maken.

Voor de locatie Heibloem is nog specifiek opgenomen, dat deze locatie is aangewezen als projectlocatie 'Recreatie'. Het gebied is voor een belangrijk deel ook al zo ingericht. De golfbaan maakt dat het gebied al een meer stedelijk karakter heeft gekregen. In die zin dat het echte agrarische gebruik van de grond verleden tijd is. Het gebied wordt in toenemende mate ook niet meer agrarisch gebruikt. De nieuwe woningen passen in de stedelijke 'golfomgeving' en doen geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. De vroeger aanwezige stallen zijn inmiddels gesloopt, waardoor een belangrijke geurbron in het recreatiegebied is gesaneerd.

In de nieuwe situatie zal er een fraai en passend kleinschalig complex langs Heibloem liggen, in plaats van het vroegere bijna industriële agrarische complex.

## 4 Gebieds- en planoriëntatie

In dit hoofdstuk worden zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden, als het project zelf beschreven. Tevens wordt ingegaan op de stedenbouwkundige en ruimtelijke effecten van het project.

### 4.1 Huidige situatie

Het projectgebied ligt in het buitengebied van Milheeze, aan de weg Heibloem. Hier was in het verleden een grootschalig agrarisch bedrijf aanwezig. In het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord en de beoogde reconstructie van het landelijk gebied zijn de voormalige agrarische opstallen gesloopt. Het plangebied ligt braak, direct ten zuiden van het pand Heibloem 9. Op figuur 3 is het plangebied bij benadering rood omlijnd.



figuur 3: planlocatie en directe omgeving (bron: Cyclomedia)

## 4.2 Stedenbouwkundige afweging

Het nieuwe buurtschap aan de Heibloem te Milheeze zal worden gekenmerkt door twee bestaande langgevelboerderijen en twee nieuwe woningen. De langgevelboerderijen zijn gesitueerd evenwijdig aan de weg Heibloem. Het erf ligt aan de achterzijde, tussen de twee bestaande langgevelboerderijen, en zal worden ingericht met twee vrijstaande, niet identieke boerderijwoningen. Deze boerderijwoningen zullen qua architectuur en massa ondergeschikt zijn aan de bestaande bebouwing in dit buurtschap. Dit zal zich onder andere uiten in een lagere muurplaat en relatief veel dakvlak. De ontsluiting van het buurtschap naar de openbare weg Heibloem is semi-openbaar, dus alleen voor bewoners bestemd. Op figuur 4 is de oude opzet opgenomen en in figuur 5 is een voorstel voor de nieuwe situering van de boerderijwoningen weergegeven.



figuur 4: situering conform vigerend bestemmingsplan boerderijwoningen



figuur 5: voorstel nieuwe situatie vrijstaande boerderijwoningen

## 4.3 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord is door Staro Natuur en Buitengebied een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er bleken geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of een andere conclusie op dit punt.

#### 4.4 Water

Een uitgebreide waterparagraaf is opgenomen in het bestemmingsplan Milheeze-Noord. Voor de locatie Heibloem kwam daarbij als conclusie naar voren, dat een wadi of poel moet worden aangelegd met een bergingscapaciteit van 39 m<sup>3</sup>. De wadi of poel moet hiertoe een minimum oppervlakte van 48 m<sup>2</sup> en een bergingsruimte van 80 cm hebben. Hiermee wordt voldaan aan de T=10 situatie. Waar de ruimte het toestaat kan de voorziening worden uitgebreid om ook de T=100 situatie te kunnen opvangen. Op het perceel is ruimte voor berging aanwezig waardoor het niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat. Later, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, zal de precieze wijze waarop met het hemelwater omgegaan wordt aangegeven worden.

#### 4.5 Landschappelijke inpassing

Aan de landschappelijke inpassing van de locatie Heibloem verandert niets door de voorgestelde nieuwe bebouwing. De begrenzing van de bestemming blijft gelijk, alleen de situering van de hoofdgebouwen binnen het bouwperceel wordt anders. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, zal de landschappelijke inpassing op basis van het beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord verder gedetailleerd worden. Voor details wordt verwezen naar het bestemmingsplan Milheeze-Noord.

#### 4.6 Archeologie

Voor het bestemmingsplan Milheeze-Noord is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gebleken dat de locatie Heibloem is aangeduid als gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is er geen inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De voorgestelde wijziging in de planregels en verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

#### 4.7 Cultuurhistorie

De wijziging van de planregels en het loslaten van de strikte bouwaanduiding is ook in cultuurhistorisch opzicht te verantwoorden. De opzet van het plan Milheeze-Noord is om nieuwe gehuchten en boerenerven te laten ontstaan, op historische leest geschoeid maar in eigentijdse vorm. In vroeger tijden liet de vorming van de boerenerven en gehuchten zich niet sturen door strikte bouwaanduidingen in het bestemmingsplan. Bodemgesteldheid, functionaliteit voor het boerenbedrijf, terreinkenmerken enz. bepaalden de situering van de gebouwen. Deze organische ontwikkeling wordt met terugwerkende kracht gewaardeerd in het ruimtelijk beleid; het is een van de pijlers onder Milheeze-Noord. Daar passen geen te strikte, van bovenaf opgelegde bouwgrenzen bij, zo blijkt ook anno 2015.

#### 4.8 Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan Milheeze-Noord is een aantal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Voor de locatie Heibloem was daarbij de conclusie dat nader onderzoek nodig bleek in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning. Op 18 januari 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van een tweekapper op deze locatie. In dat kader is gebleken dat de bodem geschikt is voor het bouwen van woningen. Gelet daarop is nieuw bodemonderzoek niet vereist.

#### 4.9 Geluid

Het aspect wegverkeerslawaai is in het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord afdoende onderzocht. Daarbij is geen belemmering gebleken. Gelet hierop is geen nader akoestisch onderzoek vereist.

#### 4.10 Geur

Het aspect geur is in het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord afdoende onderzocht. De voorgestelde wijziging in de planregels en verbeelding geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

#### 4.11 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien 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'.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het aantal woningen. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

## 4.12 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Zowel binnen, als nabij het projectgebied liggen geen inrichtingen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor de omgeving.

## 4.13 Vliegbasis Volkel en Luchtmachbasis de Peel

Voor het plangebied geldt dat in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels zijn opgenomen inzake de uitoefening van defensietaken. Het plangebied is namelijk deels gelegen in het obstakelbeheergebied van Vliegbasis Volkel en van Luchtmachbasis de Peel. Een obstakelbeheergebied bij een (militair) luchtvaartterrein kenmerkt zich door – gezien vanuit het vliegveld – een aantal vlakken waarvan de hoogte oploopt met het toenemen van de afstand tot het luchtvaart terrein. In het gebied gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van objecten. Het obstakelbeheergebied is een samenstelling van de funnel en het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen) ter waarborging van veilige vliegprocedures voor startende en landende vliegtuigen, alsmede vlakken die verband houden met het goed functioneren van het Instrument Landing Systeem en eventueel andere aanwezige navigatiemiddelen.

### 4.13.1 Obstakelbeheergebied vliegbasis Volkel

Het plangebied is gelegen in het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond de vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl (= 27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit obstakelbeheergebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt.



Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 65 m +NAP. Het obstakelbeheergebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

#### 4.13.2 Obstakelbeheergebied Luchtmachtbasis de Peel

Het plangebied is ook gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Luchtmachtbasis de Peel. Dit houdt in, binnen dat gebied een maximale bebouwingshoogte is toegestaan van 72 m + NAP.

Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 72 m +NAP. Het obstakelbeheergebied van de luchtmachtbasis de Peel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.

#### 4.14 Parkeren

Uitgangspunt was en is, dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Op het eigen perceel is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar, ook binnen de gewijzigde verkavelingsopzet.

## 5 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

### 5.1 Financieel

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

### 5.2 Maatschappelijk

Het project wordt voor besproken met de omwonenden en belanghebbenden. Tevens wordt van het project een schetsplan ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen mede-overheden, omwonenden en belanghebbenden reageren.

## 6 Procedure

De ruimtelijke onderbouwing voor het omzetten van de bouwmogelijkheid van een tweekapper naar twee vrijstaande woningen, wordt meegenomen in de halfjaarlijkse cyclus van bestemmingsplanherzieningen van de gemeente Gemert-Bakel. Het plan zal voor vooroverleg worden voorgelegd aan de betreffende instanties.

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening ter inzage worden gelegd, waarbij de mogelijkheid bestaat zienswijzen tegen het plan in te dienen bij de gemeenteraad.

## 7 Afweging en conclusie

Het omzetten van de bouwtitel voor een tweekapper naar twee vrijstaande woonboerderijen is volgens aanvrager nodig om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag vanuit de woningmarkt. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van de locatie c.q. het gehucht Heibloem. De aanpassing is minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieu-hygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn beschreven en onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord. Het vaststellen van dit bestemmingsplan past binnen het criterium van een goede ruimtelijke ordening.