

Bijlagen Binnenveld ongen. in Milheeze

Bijlage 1: ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”

Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Archeologie
3. Bodemonderzoek

Binnenveld ongenummerd in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)

1.2.1 Planbeschrijving

Door de gemeente is een aantal jaar geleden het pand aan de Milheesestraat 17 in Milheeze gekocht. De betreffende boerderij is een gemeentelijk monument. De gemeente is voornemens om de bedrijfskavels naast het pand uit te geven. Voordat dit plaatsvindt dient de rooilijn aan de kant van de Milheesestraat te worden gewijzigd. Ook wil men een gedeelte van het perceel achter de boerderij bestemmen voor de vestiging van een bedrijf. De bestemming van deze grond is "wonen." Middels een bestemmingsplanherziening is het mogelijk om dit te realiseren.

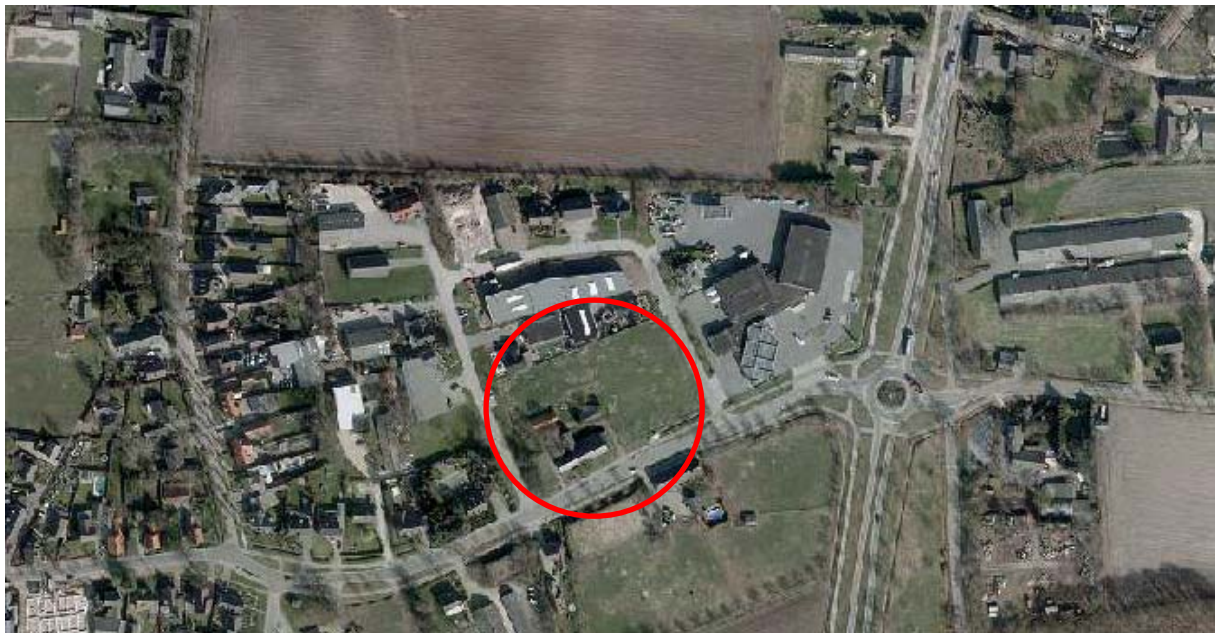
1.2.2 B&W besluit

Op 14 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om drie bedrijfskavels uit te geven op het bedrijventerrein Binnenveld in Milheeze. Het vruchtgebruik dat op de grond zat is afgelopen, waardoor verkoop mogelijk wordt. Hierbij is aangegeven dat twee van deze kavels een bedrijfsbestemming hebben, maar dat voor één van de kavels het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, voordat er kan worden gebouwd. Deze kavel wordt uitgegeven onder het voorbehoud van de bestemmingswijziging.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

HET INITIATIEF

- **Huidige situatie**



Globale ligging van het plangebied Binnenveld in Milheeze

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Binnenveld aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. Op het perceel staat een boerderij met twee vrijstaande bijgebouwen. Het is de bedoeling om het achterste, onbebouwde gedeelte van het perceel een bedrijfsbestemming te geven. Op bovenstaande luchtfoto is de globale ligging te zien. Het perceel is omsloten door kleinschalige bedrijven.

- **Toekomstige situatie**

Het plan omvat de realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf in categorie 1 en 2 inclusief een bedrijfswoning. De realisatie van een bedrijf met woning past binnen de Visie bedrijven(terreinen) van de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij wordt het Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen. Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker als men wonen en werken kan

combineren. De ontwikkeling past derhalve in het ruimtelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor Milheeze.

Wijze van bestemmen

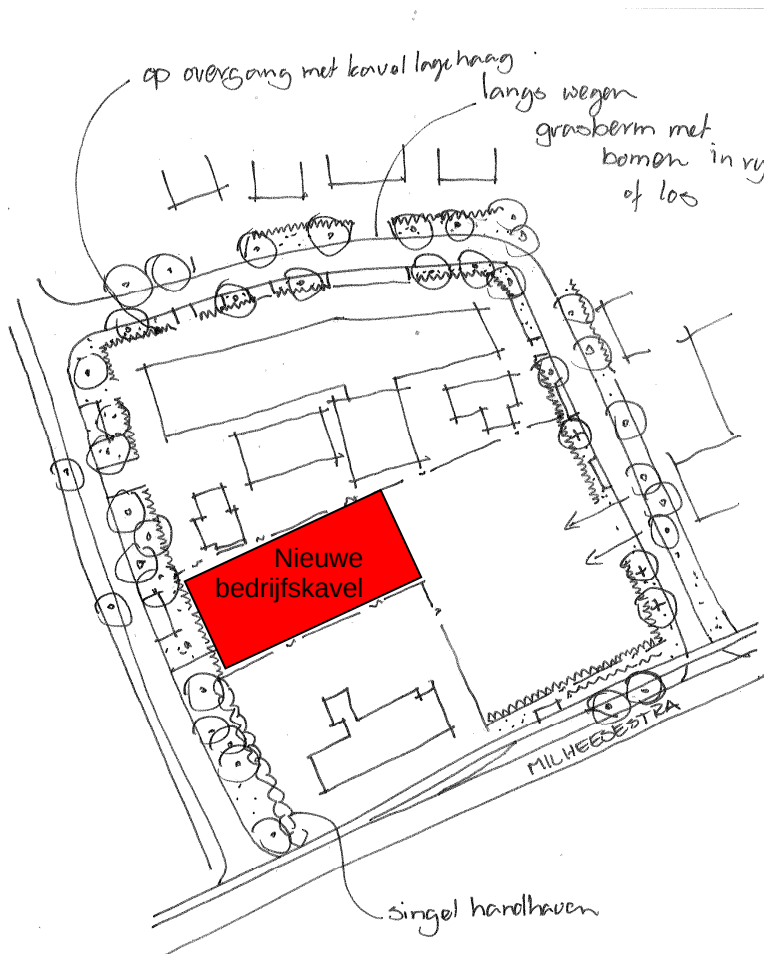
Onderliggend plan bevat de bestemming "bedrijf" waarbij de functie bedrijf wordt neergelegd.

Inrichtingsplan

Ten behoeve van een goede inpassing in de omgeving en om zo ook ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen, is een inrichtingsplan opgesteld. Langs de rand van het perceel wordt een haag gepland met bij voorkeur beuk. Dit aansluitend bij de bestaande percelen. Tussen het perceel en de rijbaan is een grasberm met bomen gepland. In het westelijk deel van Binnenveld staan reeds losse bomen in de grasberm. Wellicht dat één van deze bomen voor een inrit moet wijken. Eveneens zijn enkele haakse parkeervakken reeds in deze berm gesitueerd. In het oostelijk deel van Binnenveld zal in de berm aan de zijde van de te ontwikkelen percelen de bomenrij doorgezet moeten worden. Hier zullen dezelfde type bomen doorgezet worden. In de berm kunnen één à twee langsparkeervakken toegevoegd worden in de bestaande structuur.

Bebouwing

Het is gewenst dat de bestaande bebouwingsstructuur, huis aan voorzijde en loods erachter, op de te ontwikkelen kavels doorgezet wordt. Voor de kavel grenzend aan de Milheesestraat is het gewenst dat de woning zich presenteert naar de Milheesestraat. Voor de loods is het gewenst dat deze vanaf de Milheesestraat uit het zicht komt te liggen door er een groensingel voor te situeren. Een ander alternatief is om de loods en de woning te integreren en vanaf de Milheesestraat het beeld van een langgevelboerderij te laten vormen. Vanaf het bedrijventerrein mag zichtbaar zijn dat het een woning en geïntegreerde loods betreft.

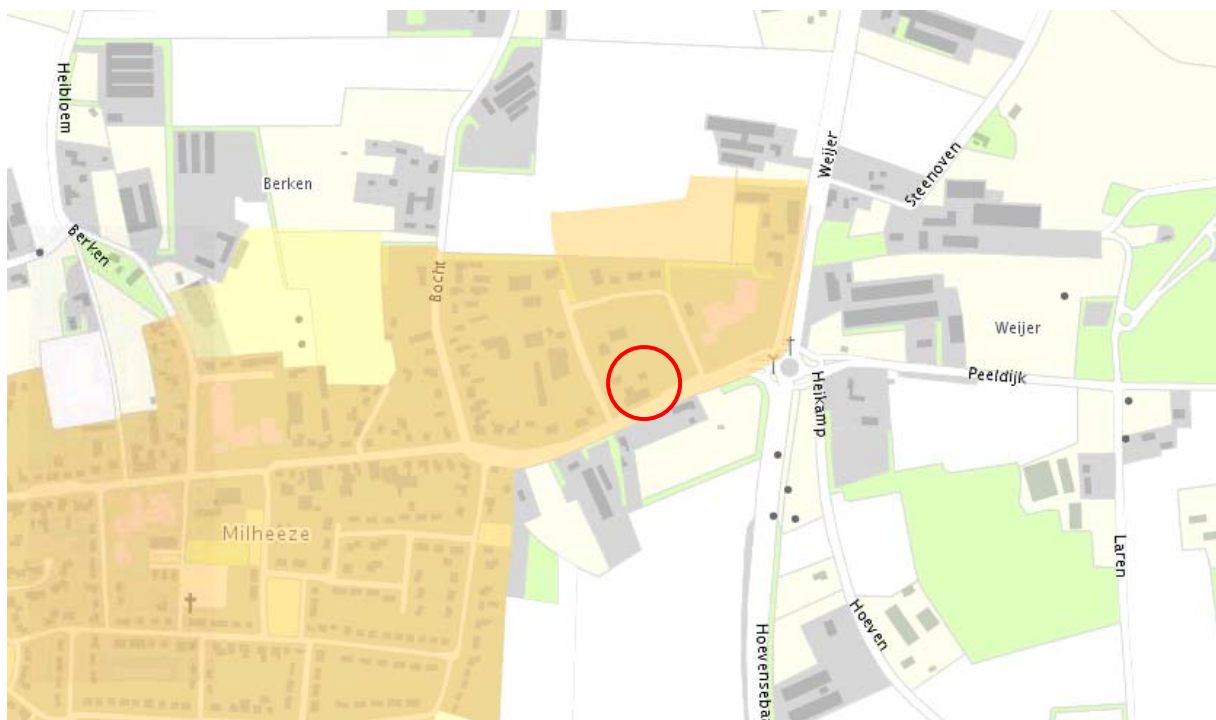


BELEIDSKADER**• Rijksbeleid**

De 'Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling' (de Nota Ruimte) is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (en de actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. De in de Nota Ruimte vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de 'Gebiedsgerichte Economische Perspectieven' en het 'Actieplan Bedrijventerreinen', de 'Agenda Vitaal Platteland' en het daarbij behorende meerjarenprogramma 'Groene ruimte' en het actieprogramma voor ruimte en cultuur. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht, ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hierbij wordt uitgegaan van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Om de kwaliteit te waarborgen is voor geheel Nederland een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen omdat deze gebieden en netwerken voor het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid. De Nota Ruimte geeft geen specifieke doelstellingen aan voor het plangebied



Uitsnede kaart Verordening Ruimte Milheeze

- **Provinciaal beleid**

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

Op bovenstaande kaart is de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. Ten behoeve van de uitwerking van het bundelingsbeleid is het bestaand stedelijk gebied bepaald. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit gebied is van toepassing voor onderhavig initiatief, omdat de ontwikkeling binnen de kern van Milheeze in het stedelijk gebied is voorzien.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. 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. Het plangebied is gelegen in het overig stedelijk gebied. In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en het omliggend landschap. Wat betreft woningbouw bouwt men in het overig stedelijk gebied voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van ‘migratiesaldo-nul’. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern. De realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf met woning in milieucategorie 1 of 2 past in het ruimtelijk beleid van de provincie.

- **Gemeentelijk beleid**

De gemeente Gemert-Bakel vindt het belangrijk dat zij ook in de toekomst in de verwachte ruimtebehoefte van de lokale ondernemers kan voorzien. Het beleid van het Rijk stimuleert provincies, gemeenten en bedrijven om de beschikbare ruimte duurzaam te benutten en meerwaarde voor samenwerking te creëren. Om in de toekomst aan het lokale bedrijfsleven tegemoet te komen, is het belangrijk dat de gemeente Gemert-Bakel zicht heeft op wat er op lokaal niveau speelt. In dit kader heeft het college besloten tot het opstellen van een Visie Bedrijven(terreinen) 2020. In de visie is niet alleen gekeken naar de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen, maar ook naar bedrijfsvestiging in en om de kernen, randzones en het buitengebied. De gemeente stelt gunstige juridisch-planologische voorwaarden op, waaronder het toestaan van werken aan huis en mogelijkheden voor bedrijfsverzamelgebouwen/ geschakelde bedrijfspanden, zodat het starten van een bedrijf wordt gestimuleerd. Het is ook belangrijk om vrijkomende kavels of panden te splitsen zodat deze interessant zijn voor starters. De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. De gemeente zal in de kern ruimte bieden voor startende ondernemers, voor zover die ruimte niet ten koste gaat van de leefbaarheid.

Visie bedrijven(terreinen)

Bedrijventerrein Milheeze, rood het bestaande terrein, blauw de uitbreiding, in de cirkel de uitbreiding die nu wordt geregeld.

Algemene schets terrein Binnenveld

Een klein terrein van iets meer dan 3 hectare in omvang. Het terrein is gelegen ten oosten van het dorp Milheeze. De westelijke rand wordt gevormd door een woningbouwlint, ten zuiden en noorden bevinden zich landbouwgronden. Aan de oostzijde grenst het terrein aan de doorgaande weg naar Deurne. Momenteel zijn enkele nieuw gebouwde panden waaronder een bedrijfsverzamelgebouw recent afgerond. Daarnaast is er, op termijn, nog beperkt uitgeefbare ruimte. Het terrein kent veel woon-werkcombinaties. De openbare ruimte (groen en infrastructuur) ziet er goed onderhouden uit. Alleen de in- en uitrit die het dichtste bij de woonkern is gelegen, is enigszins onzichtbaar door aanwezige groen van woningen. Hier en daar is er sprake van zichtbare opslag in de buitenruimte.

Toekomstvisie Binnenveld

- Het bedrijventerrein blijft in de toekomst behouden als bedrijventerrein.
- De gemeente draagt zorg voor het bieden van voldoende ontwikkelmogelijkheden voor bedrijven op de huidige locatie.
- Terrein voldoet nu aan de lokale opvang van startende en kleinere bedrijvigheid vanuit de kern Milheeze. Deze functie zal het terrein blijven vervullen. Het terrein heeft nog beperkt ruimte om extra bedrijven op te vangen. Beperkte groei lijkt verantwoord maar als bedrijven veel in omvang groeien zullen ze opgevangen moeten worden op de terreinen in Bakel en Gemert.
- De mogelijkheden voor een dienstwoning worden behouden. Hier is veel vraag na vanuit startende en doorgroeende ondernemers. Wel wordt gekeken naar de wijze waarop dit vormgegeven wordt. Bij voorkeur wordt de dienstwoning geïncorporeerd in de bedrijfshal. Op deze wijze wordt mogelijke afsplitsing bij latere verkoop of verhuur voorkomen.

Woonvisie gemeente Gemert-Bakel, 2009

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 29 oktober 2009 de woonvisie 2009 – 2015 vastgesteld. De woonvisie 2009 - 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in de gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 - 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid. De gemeente streeft naar het vitaal en leefbaar houden van alle dorpen en wijken door het stimuleren van een gevarieerde samenleving. De woonvisie doet verder geen specifieke uitspraken over Milheeze.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003. In het plangebied geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en "Wonen." De realisatie van een bedrijf met woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Milieu**

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en / of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan: naar aanleiding van onderhavig plan moet er op de locatie een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Zie hiervoor bijlage 3 behorende bij dit ontwikkelplan.

Lucht

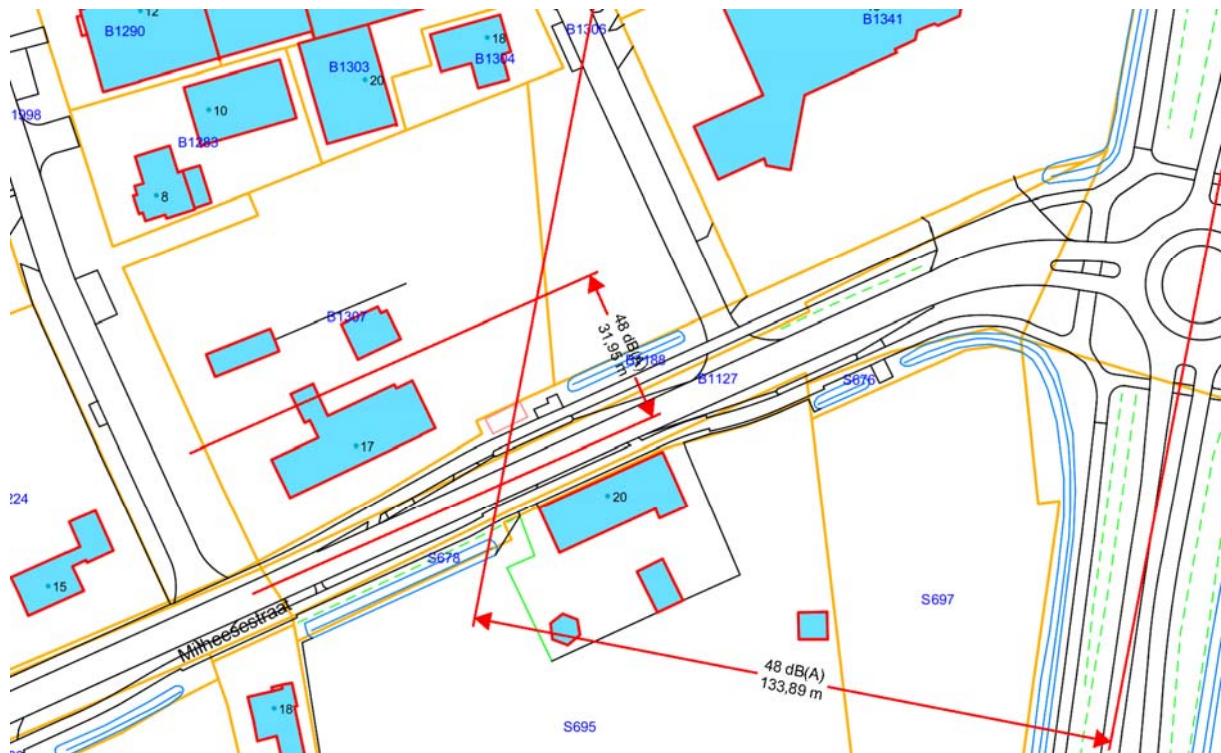
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. 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'.

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder en Besluit 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.

Dit plan: Het plan wordt omsloten door twee wegen die van invloed zijn, Weijer/Hoevense baan (80km/u) en de Milheesestraat (50 km/u).



Wegeverkeerslawaai, afstanden tot 48 dB(A)-contour.

Voor beide wegen geldt een geluidszone van 200 m, echter mag een woning gebouwd worden in de zone als de gevelbelasting lager is dan 48dB(A). De 48 dB(A) contour is gelegen op respectievelijke 134 m en 32 m. In dit plan wordt de woning in het gebied gebouwd waar de geluidsbelasting lager is dan 48 dB(A).

Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

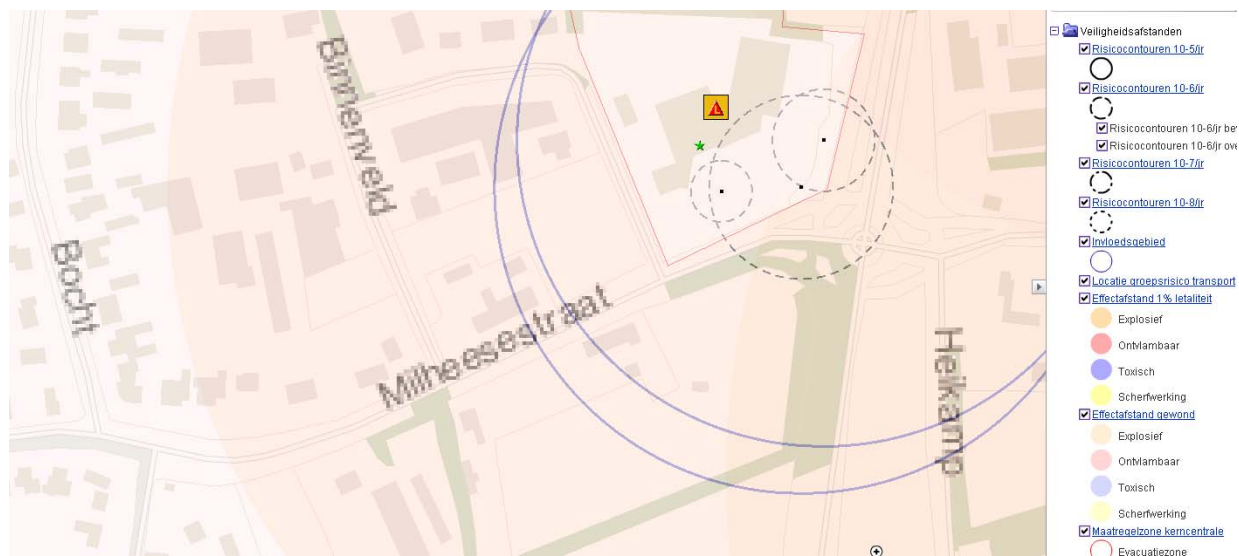
- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Dit plan: het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. In het gebied mogen alleen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden, conform 'Bedrijven en Milieuzonering' (paragraaf 2.3) gelden hiervoor de afstanden van respectievelijk 0 m en 10 meter.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken 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.

Dit plan: via de site risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Onderstaand een screenshot van die site.



Externe veiligheid, Uitsnede uit de Professionele Risicokaart

Het perceel voor de geplande woning ligt deels binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation (binnen blauwe cirkels). Het perceel is echter dusdanig groot, dat het aannemelijk is om de geplande woning buiten het invloedsgebied voor LPG te houden. In dit geval hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden ter verantwoording van het groepsrisico.

Het gehele perceel is gelegen in de effectafstand 1% lethaliteitsgrens. Binnen de grens van dit gebied is een kans aanwezig dat 1% van de blootgestelde (onbeschermde) aanwezigen overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen bij het LPG tankstation. Dit is een risico, maar toegestaan. Wanneer de mogelijkheid geboden wordt om wel binnen het invloedsgebied een woning te bouwen, dan dient eerst het Groepsrisico verantwoord te worden. Hierover dient het college van B&W een besluit te nemen. Geadviseerd wordt om geen woning toe te staan binnen de contouren van het invloedsgebied.

• Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Het plan bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met één bedrijfskavel. Het totale bedrijventerrein is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het bestemmingsplan is op het gebied van water uitvoerbaar. In de huidige situatie is het perceel onverhard. Het ligt tegen het bedrijventerrein aan en heeft op dit moment een woonbestemming. In de toekomstige situatie wordt het perceel een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met één bedrijfskavel. Het totale bedrijventerrein is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Aangezien de andere percelen op het bedrijventerrein al eerder zijn bestemd en aangesloten op het gescheiden stelsel wordt de riolering vanaf dit perceel op dezelfde wijze uitgevoerd. Zo gelden voor alle bedrijfskavels dezelfde condities.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

- Afvalwater: het vuilwater wordt aangesloten op de vuilwaterriolering die naar de rioolwaterzuivering gaat;
- Hemelwater: het regenwater van de verharde oppervlaktes wordt afgevoerd naar het regenwaterstelsel dat in de straat ligt. Het extra verhard oppervlak dat op de hemelwaterriolering komt bedraagt circa 1300 m², in een T=10 situatie zou dit neer komen op circa 55 m³ regenwater.

Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Hergebruik is een afwegingsstap waarvoor draagvlak bij inwoners nodig is. Dit is iets waar de gemeente momenteel niet actief mee aan de slag gaat. Er wordt afgeweken van het beleid en geen water geïnfilteerd op dit perceel. Dit omdat er een bestaand gescheiden stelsel in de straat ligt waarop kan worden aangesloten en de overige bedrijfskavels ook geen water op eigen perceel infiltreren. Op circa 150 m van de projectlocatie ligt de overstort van het regenwaterstelsel. Vanaf de overstort wordt het regenwater afgevoerd via het slotensysteem.

Voorkomen van vervuiling

Bij nieuwe gebouwen en overige verharding dient rekening te worden gehouden met materialen die geen schadelijke stoffen uitlogen. Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend.

- **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Bij dit project wordt een bedrijf toegevoegd. Op het terrein dient ruimte te worden gereserveerd voor het parkeren. Ook voor het bedrijf zijn een aantal parkeervakken gesitueerd. De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling van onderhavig plan niet in belangrijke mate veranderen. In het kader van verkeer is onderhavig plan haalbaar.

- **Ecologie**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de (mogelijke) natuurwaarden. Daartoe wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming;
2. soortenbescherming.

Ad 1: Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn hierin ook de bepalingen vanuit de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn, aangevuld met de vroegere Beschermd- en Staatsnatuurmonumenten verwerkt. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- a. natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- b. beschermde Natuurmonumenten;
- c. wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is er de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) die in het kader van de gebiedsbescherming van belang is. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Ad 2: Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Voor de soortenbescherming geldt dat deze voor elk plangebied geldt. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen een bepaald beoogd project uitvoerbaar is. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten in aanvulling op wat al mogelijk is. Zo is sloop van

bebouwing of het verrichten van werken (maaïen, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee wordt voorliggend plan echter niet ontslagen van een integrale blik op het totale project: dus inclusief ingrepen die ook zonder het beoogde Wro-besluit mogelijk zijn.

Dit plan: om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de site www.synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die site waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'. Het plangebied bevindt zich in de rode cirkel.



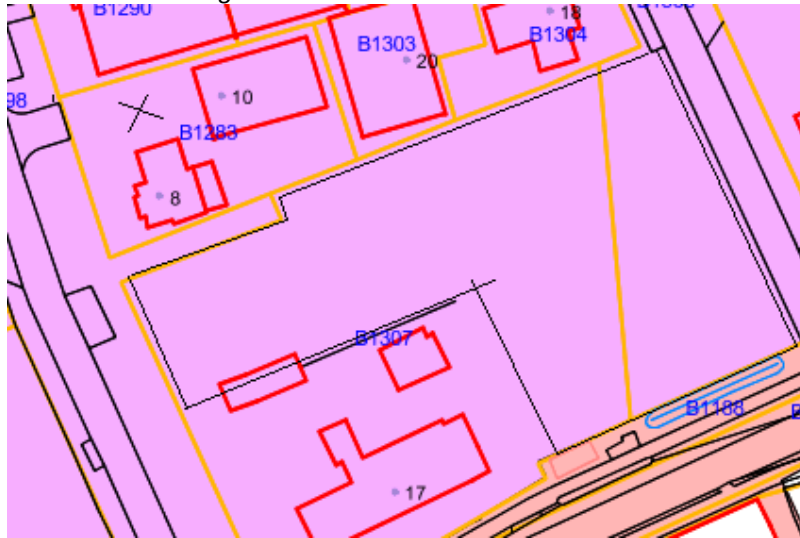
Er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied. Op grotere afstand richting het noorden en oosten zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien. In het plangebied geldt bij werken (sloop / bouwen etc.) het bepaalde in de Flora- en Faunawet. Gelet op het gebruik van het plangebied op dit moment is het niet aannemelijk dat er bijzondere soorten voorkomen. Het terrein is een open weiland. Er is alleen jong groen aanwezig. Tevens worden er geen panden gesloopt. In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Van belang is voorts te beseffen dat menig activiteit in het plangebied ook mogelijk is zonder een procedure volgens de Wro. Voor dagelijkse activiteiten zoals kappen, slopen, dempen van sloten e.a. geldt in het kader van de omgevingsvergunning (t.b.v. de toets aan de Flora en Faunawet) dat mogelijk een ontheffing of vrijstelling nodig is. In elk plangebied zijn algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, egel en mol. Hiervoor geldt een vrijstelling zonder gedragscode. In elk plangebied zijn tabel 2-soorten op voorhand ook niet geheel uit te sluiten. Hiervoor geldt dat indien een gedragscode gevolgd wordt vrijstelling niet nodig is. De uitvoerbaarheid als bedoeld in de Wro komt hiermee derhalve niet in het geding. Bij de strikter beschermde soorten zoals tabel 3-soorten geldt een strenger regime. Zoals hiervoor vermeld, worden deze strikter beschermde soorten niet verwacht in het plangebied. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel met de 'gewone' soorten rekening te worden gehouden. Hiertoe zijn vanuit de Flora- en Faunawet protocollen opgesteld welke bij het uitvoeren van de werkzaamheden gevolgd worden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering bij uitvoering van dit bestemmingsplan.

• 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 terstond 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.

Dit plan: Op onderstaande uitsnede van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart¹ is te zien dat het perceel gewaardeerd is als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3, roze kleur).

uitsnede archeologiebeleidskaart



Bij een hoge archeologische verwachting, dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Voordat de kavels worden uitgegeven dient een verkennend booronderzoek te worden uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is om te kunnen bepalen in hoeverre de bodem en mogelijke archeologische laag nog intact is. Aan de hand van deze resultaten kan een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek en/of definitieve opgraving noodzakelijk zijn. Dit gehele proces dient te zijn afgerond bij de verkoop van de kavel.

De haalbaarheid van het plan op het gebied van archeologie wordt daarmee aangetoond.

Zie ook bijlage 3 behorende bij dit ontwikkelplan.

1.2.4 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 omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

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

Dit plan

De gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is dan ook niet van toepassing. De gemeente zal de grond verkopen. In de verkoopprijs zijn de kosten van de grondexploitatie verrekend.

¹ De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld. De archeologiebeleidskaart is tevens onderdeel van de cultuurhistoriekaart. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1. De realisatie van bedrijfswoning past binnen de Visie Bedrijven(terreinen):
 - Hierbij wordt het bedrijventerrein Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen;
 - Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker wanneer men wonen en werken kan combineren;
2. Het initiatief past tevens binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel;
3. Er ligt een positief advies vanuit de vakafdeling Milieu; de aspecten externe veiligheid, geluid, lucht en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering. Wel dient ten behoeve van dit plan een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Hieruit moet blijken of er sprake is van schone grond, zodat realisatie van een bedrijf met woning problemen kan plaatsvinden;
4. Het plan past binnen het stedenbouwkundig patroon van het bedrijventerrein.

Vanuit de buurt worden geen bezwaren verwacht.