

Bijlagen Milheeze zuid

Bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”

Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Quicksan natuurwaarden
4. Archeologie

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

"Milheeze-Zuid, fase 4"



Gemeente Gemert-Bakel

Bestemmingsplan

“Milheeze-Zuid, fase 4”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id. nr.: NL.IMRO.1652.BPmilheezezuidf4-ON01

d.d. : 13-01-2012

gew.: 14-03-2012

Projectleider:	dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Projectmedewerker:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	ontwerp bestemmingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	5
2.1	Gemeente Gemert-Bakel	5
2.2	Milheeze en omgeving	5
2.3	Plangebied Milheeze-Zuid	7
2.4	Plangebied Milheeze-Zuid, fase 4	8
3	PLANONTWIKKELING	11
3.1	Verkavelingsopzet en bebouwing	11
3.2	Landschappelijke inpassing	11
3.3	Verkeer en parkeren	13
4	BELEIDSTOETSING	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5	TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Akoestiek (wegverkeerslawaaï)	29
5.4	Flora en fauna	30
5.5	Water	31
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	38
5.7	Bedrijven en milieuzonering	40
5.8	Geur	40
5.9	Externe veiligheid	41
5.10	Luchtkwaliteit	43
5.11	Kabels en leidingen	43
6	JURIDISCHE PLANOPZET	45
6.1	Algemene opzet	45
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	45
6.3	Bestemmingsplanregels	45
7	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	49
7.1	Inleiding	49
7.2	Financiële uitvoerbaarheid	49
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Vooroverleg	51
8.3	Inspraak	51
8.4	Zienswijzen	51

Bijlagen



Luchtfoto zuidrand Milheeze met aangegeven het plangebied.



Topografische kaart Milheeze met daarop aangegeven het plangebied.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Gemert-Bakel stemt in met de bouw van elf grondgebonden woningen aan de Millekens. Deze elf woningen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan “Milheeze-Zuid, fase 4”, van in totaal veertien woningen. Als gevolg van geconstateerde milieubelemmeringen, worden drie geplande grondgebonden woningen aan de zuidoostzijde van het stedenbouwkundig plan, middels het onderhavige bestemmingsplan niet juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De gronden voor de voorgenomen ontwikkeling zijn gelegen aan de zuidrand van het dorp Milheeze en vormen een onderdeel van Milheeze-Zuid, fase 4. Het beeld van de zuidkant van Milheeze had een stedelijk karakter dat niet aansloot op het karakter van het dorp. Er was geen vloeiende overgang naar het omliggende landelijk gebied met open karakter. Het bouwen van woningen aan de zuidkant bood de mogelijkheid hier een afrondende dorpsrand van te maken, passend bij het dorpskarakter en aansluitend bij de cultuurhistorische omgeving; een meer geleidelijke overgang naar het buitengebied.

In 2004 heeft de gemeente reeds een aanvang gemaakt met het ontwikkelen van een deel van de zuidrand middels het wijzigingsplan “Milheeze Zuidrand”. Dit wijzigingsplan omvat een groot deel van de gronden waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt zoals opgenomen in het moederplan “Bakel, Milheeze en de Rips”. Naar aanleiding van dit wijzigingsplan zijn de toegestane woningen en infrastructuur ontwikkeld. Begin 2009 is voor het oostelijke deel, waarvoor een wijzigingsbevoegdheid uit het moederplan geldt, eveneens een wijzigingsplan opgesteld en vastgesteld. Op deze gronden zijn inmiddels eveneens woningen gerealiseerd. Het uiterst oostelijk gelegen gedeelte van de zuidrand van Milheeze, fase 4, is echter buiten het plangebied van het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en de Rips” gelegen; voor dit gebied is derhalve geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het onderhavige plangebied valt binnen de grenzen van het moederplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Met een afwijkingsbesluit ex artikel 2.1 eerste lid onder c. (Wabo) is, voorsortierend op de ontwikkeling van het laatste deel van de zuidrand van Milheeze, de planologische medewerking mogelijk gemaakt voor de bouw van twee woningen. Het onderhavige bestemmingplan vormt de juridische basis voor de bouw van de resterende negen woningen in Milheeze-Zuid, fase 4. De twee woningen die middels het afwijkingsbesluit mogelijk zijn gemaakt maken tevens onderdeel uit van het onderhavige bestemmingsplan.

1.2 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken zal in hoofdstuk 2 eerst worden ingegaan op de gebiedskenmerken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het reeds bestaande nationale, provinciale en gemeentelijke beleid voor het plangebied beschreven. Hoofdstuk 5 behandelt de planologisch relevante uitvoeringsaspecten en hoofdstuk 6 omvat de juridische plantoelichting. Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. Het laatste hoofdstuk geeft de maatschappelijke uitvoerbaarheid weer.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert–Bakel ligt aan de westrand van de Brabantse Peel. Het is een uitgestrekte plattelandsgemeente en is met een oppervlakte van circa 12.362 hectare één van de grootste gemeenten in de regio Eindhoven. De gemeente bestaat uit de kernen Gemert, Bakel, Elsendorp, Handel, Milheeze, De Mortel en De Rips en heeft ruim 29.000 inwoners (1 april 2011, CBS).

Het landschap wordt in hoofdzaak bepaald door twee geologische verschijnselen: de Peelrandbreuk en de Midden-Brabantse dekzandrug. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond, die vanuit Deurne tussen Milheeze en Bakel naar de kern Gemert richting Esdonk loopt. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam omhoogstuwende Peelhorst, aan de westzijde ligt de zakkende Centrale Slenk. De Peelrandbreuk gaat vergezeld met een zeer gevarieerd landschap. De oude route van Bakel naar Erp loopt parallel aan de Peelrandbreuk en de Centrale Slenk. De bebouwde kom van Milheeze is een kraal in het snoer van occupatiegebieden op de Peelrandbreuk: Milheeze, Bakel, De Mortel, Gemert en Handel.

2.2 Milheeze en omgeving

Korte historie

Milheeze bevindt zich ten oosten van de kern Bakel. De oorsprong van Milheeze kan worden herleid naar een oude wegenbundel uit de prehistorie. Deze wegenbundel lag op een dekzandrug en bestond uit meerdere oost-west routes:

- (huidige) Hoberg – Kerkeind – (historische) Peeldijk;
- (huidige) Schutsboom – Hoevense Klamp – (historische) Peeldijk;
- een route tussen Hoeven en Achter de Hoeven.



Historische kaart Milheeze

Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich langs de noordelijk tak van de wegenbundel bevonden. De eerste bebouwing was zuidelijker gelegen dan het huidige Milheeze, op het hoogste punt van de dekzandrug. Rond 1250 zijn de nederzettingen verplaatst en ontstond de huidige bewoningskern van Milheeze.

Door opsplitsing van de hoeven ontstonden clusters van 2 à 3 boerderijen ('buurtschappen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen werden veelal op plekken gesitueerd waar de landschappelijke condities gunstig waren. De verschillende buurtschappen bevatten een rijke geschiedenis. Elk buurtschap heeft een eigen naam, die vaak gerelateerd is aan oude landschappelijke kenmerken. Langs de hoofdstraat zijn de buurtschappen in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing.

Voor de ingrijpende veranderingen in de landbouw, die aan het einde van de 19e eeuw zouden plaatsvinden, bestond Milheeze uit ruim 1100 ha bouwland, 900 ha grasland en 5500 ha woeste gronden: heideveen en stuifzand. De toepassing van kunstmest en het beschikbaar komen van goedkoop veevoer had tot gevolg dat het potstalsysteem in onbruik geraakte. Het accent in de landbouw werd verlegd in de richting van de veehouderij.

Na de Tweede Wereldoorlog speelt vooral de schaalvergroting in de landbouw een belangrijke rol voor de ontwikkeling van het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de ontmenging van het gemengde bedrijf, specialisatie in melkveehouderij, kippen- en varkensfokkerij en vergroting van de bedrijven. Traditionele landbouwgewassen verdwenen en werden vervangen door 'nieuwe' producten zoals maïs. Hierdoor vervaagden de visueel ruimtelijke verschillen tussen de oude bouwlanden op de akkercomplexen en het grasland. Op de open esgronden aan de zuidzijde van Milheeze vonden ook uitbreidingen plaats. Al met al ging het typische dorpse karakter met zijn organische gegroeide structuur verloren en maakte plaats voor een meer planmatige ontwikkeling.

Huidige karakteristiek

Zoals vrijwel overal in Nederland is ook het buitengebied van de kern Milheeze door de hierboven omschreven ontwikkelingen ingrijpend veranderd. Het oorspronkelijke landschap met open bolliggende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen (bermen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen) is goeddeels verdwenen.

Aan de noordzijde van Milheeze bevinden zich nog wel verschillende buurtschappen, maar deze zijn nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Door de moderne industriële vorm van veehouderij, de bio-industrie, is de moderne landbouw een eigen orde gaan leven. Grootschalige stallencomplexen bevinden zich los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Bovendien is het ommeland van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hierdoor weggefallen. Om de oude karakteristieke elementen van de verschillende buurtschappen te herstellen is het project Milheeze-Noord in ontwikkeling. Het betreft hier de beëindiging van enkele veehouderijcomplexen, waarvoor in ruil woningen worden toegevoegd aan buurtschappen en landschappen in oude oorsprong worden hersteld.

Rondom Milheeze wordt het landschap gekenmerkt door een relatief fijnmazig karakter en een gegroeide samenhang (oude esdekken). Boerderijenlinten, bosjes en een onregelmatig verkavelingspatroon wisselen elkaar af. In de regio komen voornamelijk langgevelboerderijen voor waarbij het hoofdgebouw bijna altijd langs de weg is gebouwd. De kopse gevels zijn meestal gesloten gevels. De toegangen bevinden zich vrijwel altijd aan de lengtegevel. Aan de achterzijde bevindt zich het erf, dat vanaf de straat slechts gedeeltelijk te overzien is. Het boeren erf kent van oorsprong een netwerk van routes en beplantingen in het omliggende landschap. Veel van deze routes zijn verdwenen en getransformeerd tot een doorgaand wegensysteem. Tevens hadden veel van de karakteristieke beplantingen voor de boeren geen nut meer en zijn daardoor verdwenen.

Op grotere afstand van het dorp is sprake van de relatief jonge ontginningsvlakten ten zuiden van natuurgebied de Stippelberg. Dit gebied is pas in het begin van de 20e eeuw ontgonnen en is relatief grootschalig en rationeel verkaveld. De landbouw tussen het natuurgebied en de kernen Bakel en Milheeze zal in de toekomst een minder prominente rol spelen. Nieuwe impulsen voor het gebied zijn noodzakelijk. In het reconstructieproject “Integraal Gebieds programma Bakel-Milheeze” (IGP) is bekeken hoe de veranderende rol van de landbouw kan worden aan gegrepen om door nieuwe ontwikkelingen en initiatieven een economische motor in het gebied terug te brengen en tevens een kwaliteitsimpuls te geven aan natuur- en landschapswaarden. Voor het gebied is een aantal ontwikkelingen mogelijk gemaakt in een integraal plan “Bakelse Plassen”. In het plan zijn uitbreiding van de zandwinning ter plaatse van de Bakelse Plassen in combinatie met de ontwikkeling van een golfbaan en de omleiding van de Snelle Loop verwerkt. Daarnaast is de uitbreiding van camping “Landgoed Nederheide” mogelijk gemaakt in combinatie met de ontwikkeling van een recreatieve poort als toegang tot natuurgebied Stippelberg en de aanleg van een zandstrand.

2.3 Plangebied Milheeze-Zuid

Zoals blijkt uit de hierboven gekenschetste historische context is de huidige opzet van het dorp Milheeze redelijk strak, eenvormig en voorspelbaar. Het dorps en het eigene van Milheeze is in grote delen niet meer aanwezig c.q. voelbaar. Heel sterk werd dit ervaren aan de zuidelijke rand van het dorp: er was geen geleidelijke, gevarieerde overgang naar het landelijk gebied zoals die er vanouds was.

Ook in de typologie van de huidige bebouwing en de inrichting van de buitenruimte is weinig eigens meer te herkennen. Nu zich aan de zuidrand de gelegenheid voordoet om een nieuwe dorpsrand te realiseren, waar de onderhavige ontwikkeling deel van uit maakt, is door het gemeentebestuur besloten deze kans aan te grijpen om tot een plan te komen dat recht doet aan het eigene van het dorp in het algemeen en aan het eigene van de locatie in het bijzonder.

Er zijn daarom in het kader van de totale ontwikkeling van de zuidrand van Milheeze studies gedaan naar de historische structuur van het dorp en zijn omringend landschap en de specifieke opbouw van de karakteristieke langgevelboerderijen. Rekening houdend met het woningbouwprogramma is vervolgens een stedenbouwkundig plan opgezet dat sterk refereert aan deze gebiedseigen kenmerken: de woningen niet strak in het gelid maar informeel gevleid langs eveneens niet strakke ontsluitingswegen, telkens iets verspringend ten opzichte van elkaar. De lange lijnen van de ontsluitingswegen zijn onderbroken door kleine pleintjes: één met

een stenig karakter aan de dorpsrand en één met een groen karakter aan de buitenrand. Beiden hebben iets extra's gekregen door de verbinding met elkaar midden in het plangebied (enkel voor langzaam verkeer). Het onderhavige plangebied grenst aan één van deze pleintjes die zijn opgenomen in het stedenbouwkundige plan voor de zuidrand; aan het driehoekige pleintje aan de Antoniusstraat.



Stedenbouwkundig plan van het reeds gerealiseerde gedeelte van de zuidrand van Milheeze

De grotere bouwblokken (referentie: langgevelboerderij) staan op geëigende markante plekken: bij het nieuwe driehoekige pleintje aan de Antoniusstraat, bij de van oorsprong aanwezige brinkachtige ruimte aan de zuidzijde en aan de lange zijde van het groene pleintje. Voor de bebouwing is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor de inrichting van de buitenruimte geldt, dat deze sober en passend in het landelijke beeld moet zijn, ook hierin zal het voorbeeld van de boerderijclusters worden gevolgd: eenvoudige klinker- en keienbestrating, hagen als afscherming van tuinen en gebiedseigen bomen langs wegen en op de pleintjes.

2.4 Plangebied Milheeze-Zuid, fase 4

Het plangebied is momenteel geheel onbebouwd en zonder bomen. De onderhavige percelen kennen thans een agrarisch gebruik. Langs de noordrand van het plangebied is vrijstaande woonbebouwing gelegen die grenst aan de Antoniusstraat. Aan de westzijde van het plangebied ligt de Kapelakker, een woonstraat met een breed profiel en gestrekt karakter waarlangs een enigszins verscholen woonbebouwing aan de noordzijde ligt. Aan de zuidzijde van deze straat zijn reeds eerdere bouwfasen van de dorpsrandontwikkeling gerealiseerd. Direct aan het plangebied ligt een driehoekig pleintje (brink) met relatief groot aangrenzend bouwblok in de stijl van een langgevelboerderij. Aan de oostzijde en zuidzijde grenst het plangebied aan het open agrarische buitengebied.

Zoals op oude topografische kaarten te zien is, maakte het plangebied van oorsprong deel uit van kleinschalig landschap met een dicht stelsel van oude (vaak holle) wegen en bolle akkers. Op de kruispunten van dergelijke wegen ontstonden groepjes van boerderijen om een pleintje of brink. Deze cultuurhistorische achtergrond die de eigenheid van de streek typeert, is

bepalend geweest voor de opzet van het voorliggende plan voor een nieuwe dorpsrand: het herstel van grotendeels verloren gegaan gebiedseigen elementen die de dorpsrand weer interessant en herkenbaar maken. De te realiseren woonbebouwing sluit aan bij de oude landschapsvorm rondom een brink of pleintje gegroepeerde boerderijen.



Stedenbouwkundige plan Milheeze-Zuid fase 4. Het plangebied voor de elf woningen is rood omlijnd.

3 PLANONTWIKKELING

3.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

Het project Milheeze-Zuid, fase 4 vormt onderdeel van de gehele ontwikkeling van de zuidrand van Milheeze. Met het project komt de volledige afronding van de kern tot stand. Een eerste onderdeel van fase 4 omvat de bouw van twee grondgebonden woningen aan de Millekens in het oostelijke gedeelte van de zuidrand van Milheeze. Deze twee te realiseren woningen sluiten aan bij het bebouwingsbeeld dat wordt gecreëerd voor de totale zuidrand van Milheeze. De woningen betreffen één blok van twee aaneen gebouwde woningen. Het onderhavige plan sluit aan op de twee te realiseren woningen en de overige zuidrand van Milheeze en maakt de bouw van negen nieuwe woningen mogelijk. Door de bouw van deze woningen wordt de zuidrand daadwerkelijk afgerond door de oriëntatie van de woningen op het omliggende landschap. Naast het door de afwijkingsprocedure mogelijk gemaakte blok van twee aaneen gebouwde woningen worden met het onderhavige plan nog twee bouwblokken van twee aaneen gebouwde woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt één vrijstaande woning gerealiseerd en vier aaneengebouwde woningen.

Voor de gehele ontwikkeling van Milheeze-Zuid, fase 4 wordt uitgegaan van een nokrichting van de bouwblokken die nagenoeg evenwijdig verloopt met de woonstraat en het pleintje. De woningen zijn met de representatieve gevel gericht op deze woonstraat en het pleintje. De gekozen woningtypologieën refereren door hun landelijke karakter aan de cultuurhistorie van het gebied en passen in het nieuwe straatbeeld dat door de totale uitbreiding van de zuidrand van Milheeze is gecreëerd. De bebouwing past zodoende ook bij de aan de overzijde van de Millekens en Kapelakker gelegen vrijstaande woningen.

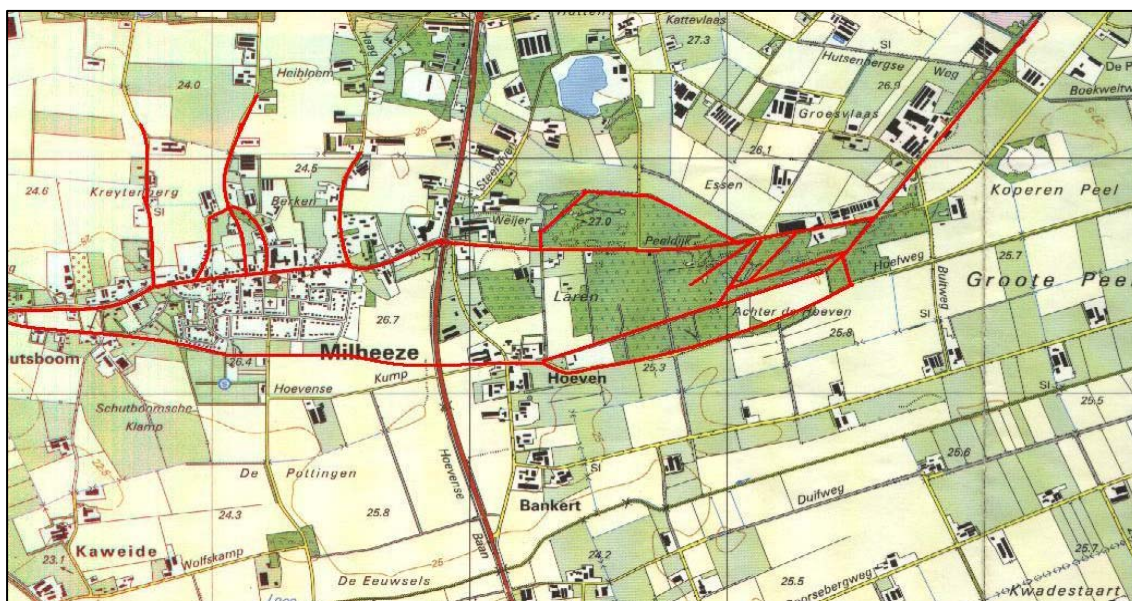
Ten behoeve van een dorpse uitstraling zal de voorgevelrooilijn aan de Millekens c.q. Antoniusstraat licht verspringen. Voortuinen variëren bij de bouwblokken tussen de 4 en 8 meter. De achtertuinten zijn afgewend van het openbare gebied.

3.2 Landschappelijke inpassing

De landschapskarakteristiek

De afronding van de zuidrand van Milheeze wordt gerealiseerd op een dekzandrug met een bouwlanddek. Oostelijk ligt een oude akker met oud bouwlanddek van minstens 80 cm dik. De oostelijke rand van het nieuwbouwplan valt bijna samen met de rand van deze oude akker.

Milheeze ligt op een dekzandrug die tamelijk ver naar het oosten het Peelgebied inloopt. De dekzandrug sluit bovendien aan bij een oude maasterrasrand. Al in de prehistorie was er een route van Bakel naar Venray door de peel (via de Hazenhut). De route liep ten zuiden van Milheeze en volgde het hoogste gedeelte van de dekzandrug. De zuidelijk rand van het plangebied valt samen met deze prehistorische route. Vanaf Hoeven volgde de weg de oude maasterrasrand, die ter hoogte van de Bultweg naar het noordoosten afboog om uiteindelijk via de Korenhorst de Hazenhut te bereiken, waar de route aansloot bij een weg vanuit Gemert naar Venray. In onderstaande figuur is deze route de meest zuidelijke en oostelijke rode lijn.



Weergave historische routes in en nabij Milheeze.

De prehistorische route volgde de rand van het voormalig Maasterras. Dat tracé is ten noordwesten van de Peeldijk nog grotendeels aanwezig in de vorm van een fietspad en een zandweg. De meest zuidelijke is de Hoefweg, die het Maasterras volgt.

De landschappelijke inpassing.

In verband met het provinciaal beleid, zoals opgenomen in de Verordening ruimte artikel 2.1, is het noodzakelijk dat de ruimtelijke kwaliteit van het plan wordt gewaarborgd door de ontwikkeling landschappelijk in te passen. De landschappelijke inpassing van onderhavig plangebied wordt gerealiseerd door het herstel van een deel van de prehistorische route Bakel – Venray die ten zuiden van Milheeze loopt, direct grenzend aan het plangebied Milheeze-Zuid. De route wordt vormgegeven als een grazige wegberm met bomen als verwijzing naar een voormalig zandpad. De realisatie van deze route wordt mogelijk gemaakt door een financiële bijdrage uit het gemeentelijk landschapsfonds.

De financiering

De realisatie van de prehistorische route wordt mogelijk gemaakt uit de financiering van een landschapsfonds en leidt tot de volgende berekening in het kader van de rood-met-groen regeling uit de structuurvisie van de provincie:

Totaal uitgeefbare grond in het plangebied Milheeze Zuid, fase vier: 3.233 m²

Uitgifteprijs: € 275,- per m²

Opbrengsten: 3.233 m² x € 275,- per m² = € 88.9075,-

Investering in het landschapsfonds betreft 1% van de opbrengsten = € 8.890,-

Dat betekent dat er € 8.890,- in het nieuw te vormen landschapsfonds wordt gestort. Met dit landschapsfonds kunnen de landschapsprojecten gerealiseerd worden die genoemd zijn in de structuurvisie+ van Gemert-Bakel, waar de prehistorische route deel van uit maakt.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Bij de verkeersontsluiting is rekening gehouden met de wens om het dorp een passende afronding te geven die bovendien refereert aan de cultuurhistorie van deze plek. Er is daarom gekozen voor een nieuwe ontsluitingsweg over het bestaande veldpad (een oude verbinding) van de Antoniusstraat naar de Rooiweg. Deze weg, de Millekens, kan en moet er zeer landelijk uitzien: een bescheiden profiel met een smalle rijbaan en een half-verharde berm niet bedoeld en niet geschikt voor het verkeer uit het dorp naar het sportpark aan de Rooiweg. De woningen in het plangebied worden of vanaf het pleintje op het kruispunt van de Kapelakker / Antoniusstraat / Millekens of vanaf de nieuwe ontsluitingsweg Millekens zelf ontsloten.

Parkeren

De parkeernorm voor het hele plan Milheeze-Zuid is door de gemeente gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning. Van deze norm dient in ieder geval één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn, met uitzondering bij aaneengebouwde woningen. De overige parkeerplaatsen kunnen in de openbare ruimte, al dan niet geclusterd, worden gerealiseerd. Wat betreft bestrating wordt geen onderscheid gemaakt tussen het rij- en parkeergedeelte om zo het informele karakter te garanderen. In het voorliggend plan wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm op de gewenste wijze.

4 BELEIDSTOETSING

4.1 Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de nationale en provinciale overheid. Deze kaders zijn van invloed op de inhoud van een bestemmingsplan. Het gemeentelijke ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, dient zich te bewegen binnen de marges van deze beleidskaders. De voor het plan 'Milheeze-Zuid, fase 4' relevante beleidskaders worden hieronder kort beschreven.

4.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Een precieze invulling van deze balans kan volgens het Rijk het beste plaatsvinden door de provincie, de gemeenten hebben het voortouw bij het bepalen van het precieze aantal woningen, doch zijn hierbij afhankelijk van het aantal woningen dat de provincie op basis van de regionale verdeling toekent. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat nog steeds voorop, echter

geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning. Het onderhavige plan staat de bundeling van wonen voor aan de rand van de bebouwde kom van Milheeze. Het bouwplan draagt bij aan de behoefte aan meer ruimte aan de woning en aan het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen in Milheeze. Derhalve sluit het plan aan op de uitgangspunten die zijn geformuleerd in de Nota Ruimte.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2011

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

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: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de 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. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Voor het plangebied nabij de kern Milheeze geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen.

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Milheeze onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende

gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente een nieuw bedrijventerrein of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

De kernen in het landelijk gebied, waartoe Milheeze behoort, hebben een lokale opvangtaak voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern.

Het onderhavige plangebied zelf valt, in tegenstelling tot de kern Milheeze, in het 'gemengd landelijke gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Centraal in de SVRO staat het realiseren van een gemengde plattelandseconomie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die richten op de inwoners van die kernen. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het onderhavige plangebied is gelegen in de kernrandzone van Milheeze. Het toevoegen van woningen past in het beleid van functiemenging zoals dat in de SVRO is vastgelegd.

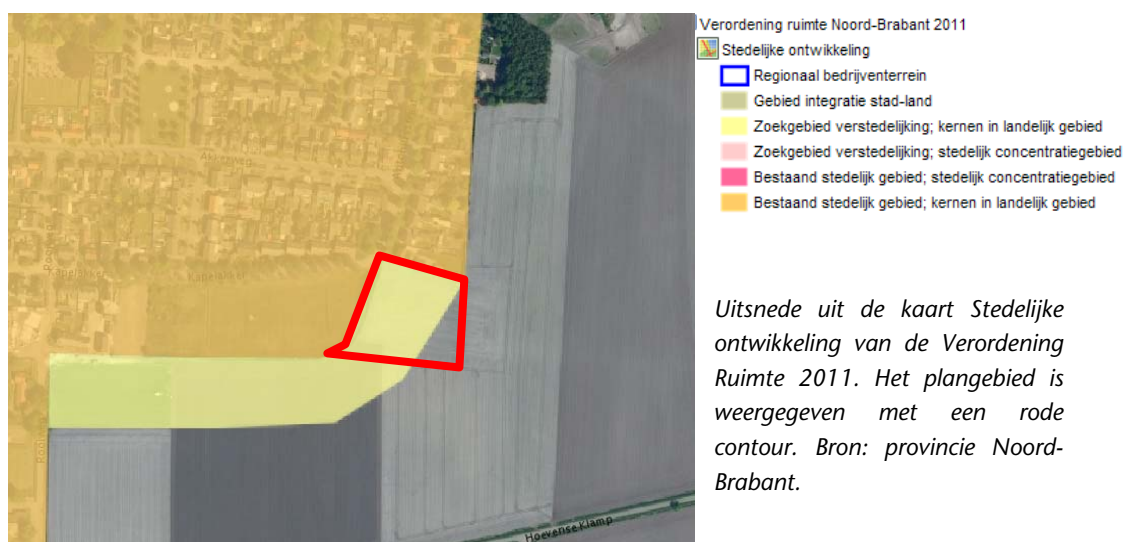


Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, 2011

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo kan de provincie regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de provinciale planologische verordening. Door deze regels, welke zijn gebaseerd op het beleid uit de provinciale structuurvisie, weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Door Gedeputeerde Staten is op 17 december 2010 de geïntegreerde versie van de Verordening ruimte 2011 (fase 1 en 2) vastgesteld. De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 1 maart 2011 in werking getreden. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Navolgend worden de relevante artikelen uit de Verordening ruimte voor het plangebied Milheeze-Zuid, fase 4 nader toegelicht. De afzonderlijke plannen voor de bouw van de elf woningen vallen hierbinnen.



Artikel 3.3: Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming, zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied, wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen. Het plangebied van 'Milheeze-Zuid, fase 4' is gelegen in het 'zoekgebied verstedelijking' dat is aangewezen bij de kern Milheeze. Tevens zijn de gronden die bij Milheeze als 'zoekgebied verstedelijking' zijn aangewezen, in de Verordening ruimte aangeduid als 'agrarisch gebied'. Dit is een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. De bouw van de elf woningen vindt plaats binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het gedeelte van het plangebied dat buiten het zoekgebied valt, wijst geen stedelijke functies aan maar betreft slechts het aanleggen van een ontsluitingsweg. Deze bestemming Verkeer en Verblijfsgebied kan niet worden aangemerkt als zijnde een nieuwe stedelijke ruimtelijke ontwikkeling.

Woningbouw is mogelijk in een zoekgebied wanneer aangetoond kan worden dat financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van de kern de situeren.

Ten eerste kan aangetoond worden dat de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het realiseren van een landelijk-dorps woonmilieu betreft. Aan dit type woonmilieu bestaat een grote lokale behoefte. Inherent aan de keuze voor dit type woonmilieu is de realisatie van (karakteristieke) bebouwing met een naar verhouding klein bouwvlak op een naar verhouding ruim bouwperceel. De keuze voor het bouwen naar deze behoefte, verkleint de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijke gebied van Milheeze te ontwikkelen. De grote ruimte die, vanwege het relatief grote ruimtebeslag dat met de realisatie woningen in een Landelijk-Dorps woonmilieu benodigd is, noodzakelijk is voor de bouw van woningen in dit type woonmilieu is om financiële redenen niet beschikbaar binnen het bestaande stedelijke gebied van Milheeze. De opbrengst van negen grondgebonden woningen weegt, wanneer op een meer centrale locatie binnen de bebouwde kom gelegen, niet op tegen de kosten voor realisatie van dit woonmilieu. Realisatie van een dergelijk woonmilieu, niet zijnde Centrum-Dorps, is derhalve louter financieel mogelijk aan de randen van een dorpskern. Het huidige plangebied voldoet aan dit criterium. Losstaand van het ontbreken van de financiële mogelijkheden om dit woonmilieu op een andere locatie te realiseren, ontbreken ook de feitelijke mogelijkheden. Stedenbouwkundig is het namelijk niet verantwoord om een Landelijk-Dorps woonmilieu toe te voegen in het centrum van het bestaande stedelijke gebied van Milheeze.

Ten tweede leent de aard van een Landelijk-Dorps woonmilieu zich niet voor zorgvuldig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik. Een Landelijk-Dorps woonmilieu wordt gekenmerkt door een relatief klein bouwvlak op een relatief

groot bouwperceel. Dit type woonmilieu kan daardoor feitelijk nooit leiden tot een van de bovenstaande vormen van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat die andere vormen van grondgebruik al een intensiever gebruik van de grond kennen dan de onderhavige beoogde ontwikkeling.

Ten derde ontbreken de feitelijke mogelijkheden om de morfologie van de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling elders te realiseren dan op de onderhavige locatie. De morfologie wordt gekenmerkt door het feit dat het onderhavige bouwplan de stedenbouwkundige afronding vormt van een reeds in gang gezette uitbreiding van de kern Milheeze. Deze, reeds voorgenoemde, uitbreiding Milheeze-Zuid beslaat de gehele zuidelijke rand van de kern Milheeze. Deze totale uitbreiding Milheeze-Zuid is in het verleden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" (vastgesteld in september 2002 door de gemeenteraad, goedgekeurd in mei 2003 door Gedeputeerde Staten). Het eerste deel van de uitbreiding Milheeze-Zuid, welke mogelijk is gemaakt door het voorgenoemde bestemmingsplan, is reeds afgerond en had als doel de destijds onaantrekkelijke, rafelige en cultuurhistorisch onogende dorpsrand ruimtelijk te verbeteren. Aan de oostzijde ontbreekt echter nog steeds een goede afronding van deze uitbreiding en daarmee een deel van de dorpsrand. De oostzijde van de op dit moment gerealiseerde uitbreiding eindigt namelijk met een voor dit gebied karakteristieke brink als openbare ruimte. Het eigene van een brink is volledige omzoming met bebouwing (gegroepeerde boerderijen), welke hier thans ontbreekt aan de oostzijde van de uitbreiding. Met het realiseren van het onderhavige bouwplan wordt de brink volledig omzoomd door bebouwing, hetwelk zorgt voor een stedenbouwkundig goede afronding van de dorpsrand. Gesteld kan worden dat de feitelijke mogelijkheden derhalve ontbreken om de huidige toevoeging van ruimtelijke kwaliteit plaats te laten vinden binnen het bestaande stedelijke gebied van Milheeze.

De Verordening ruimte stelt in dit artikel tevens dat de ontwikkeling dient aan te sluiten bij bestaand stedelijk gebied of plaats dient te vinden in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen. Het onderhavige plan sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied van de kern Milheeze en voldoet daarmee aan de eis uit de Verordening. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en met landschappelijke verbindingen. Het onderhavige plan laat onder meer ruimte voor het herstel van een oude verbindingsweg ten zuiden van het plangebied. Tenslotte worden de randen van het plangebied groen aangekleed, waardoor een goede overgang ontstaat naar het buitengebied.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting van een ruimtelijk plan dient hier een verantwoording over te bevatten.

Hierbij is bepaald dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren. Aangezien dit bestemmingsplan betrekking heeft op artikel 3.3 VR, hoeft bij de vestiging van deze nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen gebruik te worden gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok, waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat.

In dit bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de gronden en de omgeving. Hierbij wordt in Hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan ingegaan op bodemkwaliteit, waterhuishouding, (archeologische) monumenten, cultuurhistorische waarden, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. In Hoofdstuk 2 en 3 wordt verantwoord dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving. Daarbij is ook toegelicht hoe de landschappelijke inpassing wordt gewaarborgd.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijke plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg. Ten aanzien van de realisatie van het onderhavig plan kan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering niet worden verzekerd, derhalve wordt een financiële bijdrage gestort in een landschapsfonds zoals toegelicht in hoofdstuk 3. Met dit landschapsfonds wordt de landschappelijke inpassing van onderhavig project gefinancierd.

Artikel 3.5: Regels voor nieuwbouw van woningen

In artikel 3.5 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De bouw van negen nieuwe woningen past binnen de gemaakte woningbouwafspraken. De regionaal gemaakte woningafspraken worden nader toegelicht in de volgende paragraaf, bij het gemeentelijke beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021 “Duurzaam verbinden”, 2010

In de Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021 geeft de gemeente haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente op de langere termijn. Geconstateerd wordt dat Gemert-Bakel qua mensen, middelen en ruimte een onderdeel vormt van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. De stad ligt dichtbij en komt in reistijd en bereikbaarheid nog een stukdichterbij met de infrastructurele ontwikkelingen. De weg is meer dan asfalt. Los van de maatschappelijke betekenis wordt er dagelijks veel heen en weer gereden naar de stad; naar het werk, naar de winkel, naar familie, vrienden, kennissen en om uit te gaan. Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd. In die zin zijn de mensen en is de gemeente meer stedelijk geworden. Deze veranderingen en ontwikkelingen vragen om nieuwe ruimtelijke, maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder de aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen. Deze uitstraling is namelijk een “unique sellingpoint” dat verder geëxploreerd kan worden.

Het aantal inwoners van de gemeente zal, als alles bij het oude wordt gelaten, over ongeveer 15 jaar af 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. De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkelt in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. 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; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.

Het landschap rondom Milheeze ontstond als een kampenlandschap. Vór voor deze ontwikkeling werd er gewoond op de voormalige Maasterrassen bij Milheeze en gereisd over de nu nog bestaande prehistorische route, waarlangs Bakel en Milheeze ontstonden. Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Door de dorpse randen is er een relatief vrij zicht op het landschap. De gordel wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid.

Bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden staan de bestaande structuur en de dorps karakteristiek centraal. Het doel is om de randen van de dorpen landschappelijk in te passen en de gemeenschap ruimtelijk en sociaal te verbinden met het buitengebied. Geconstateerd wordt tevens dat bolle akkers bijzonder waardevol zijn, behoud hiervan is van groot belang. Bebouwing van bolle akkers is alleen mogelijk als het om afronding van dorpen gaat, zoals hierboven beschreven.

Het plangebied is op de structuurvisiekaart aangegeven als zijnde een locatie waar een stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beoogde ontwikkelingen in het gebied Milheeze-Zuid, fase 4 zorgen voor een ruimtelijke en functionele versterking van het centrumgebied en passen dan ook binnen de Structuurvisie Plus. De nieuwe woningen vormen een aanvulling op de bestaande woonvoorraad en passen binnen het regionaal woningbouwprogramma. Daarnaast wordt in de structuurvisie vermeld dat bebouwing van bolle akkers, zoals in het onderhavige plan, alleen is toegestaan als het gaat om de afronding van dorpen. Het huidige bouwplan voldoet aan de vereiste dat het om een afronding van de dorpsrand gaat.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de Structuurvisie Plus Gemert – Bakel 2011 – 2021. Het plangebied, weergegeven met een rode bol, is aangegeven als gebied waar stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden.

■	gemengde functies buitengebied
■	behoud en ontwikkeling natuur
■	primair woon- en leefgebied
■	stedelijk gebied
■	ontwikkelen landbouw
■	(her)ontwikkelen recreatief gebied
■	bedrijven terrein
■	recreatief gebied
—	waterloop met natuurwaarde
—	infrastructuur
●	stedelijke ontwikkeling
●	uitbreiden bedrijventerrein
★	brede maatschappelijke voorziening
★	nieuwe brede maatschappelijke voorziening
■	bebouwingsconcentratie
★	ontwikkellocatie
○	centrum

Welstandsnota, 2008

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de aangepaste Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.

De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zonering, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten; toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Op 24 januari 2006 is de "Gereedschapskist Gemert-Bakel" vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten voor de afbouw van Dorpsranden nader geformuleerd. De onderhavige ontwikkeling conformeert zich aan de uitgangspunten zoals die zijn geformuleerd in de welstandsnota en de "Gereedschapskist Gemert-Bakel".

Gezien de bijzondere stedenbouwkundige opzet van het totale plan Milheeze-Zuid en de wens om met de Zuidrand een nieuwe passende dorpsrand te maken die refereert aan de cultuurhistorie van het gebied en het dorp, is voor de eerdere bouwfases van Milheeze-Zuid een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het onderhavige plangebied, welke de vierde fase betreft, zal aansluiten bij de beeldkwaliteit van de eerder gerealiseerde fases.

Ten aanzien van de bebouwing in het plangebied zal deze in het algemeen een landelijk karakter gaan krijgen, met stijlkenmerken die terug te vinden zijn in de boerderijen in de directe omgeving. De hoofdgebouwen hebben de kenmerken van de langgevelboerderijen: overwegend lage daklijn, grote dakvlakken en geen schilddaken, maar zadeldaken of daken met wolfseinden, 'plinten' in de gevel, kleinschalige dan wel kleinschalig ingedeelde gevelopeningen, roodbruin metselwerk, donkere pannen dan wel rietbedekking op het dak etc.

Woonvisie 2009-2015, 2009

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2004 een woonvisie opgesteld. Door de ontwikkelingen op het gebied van demografie en de veranderende vraag van inwoners, is het noodzakelijk gebleken om deze woonvisie te actualiseren. Hierbij is het belangrijk om in te spelen op de behoefte van inwoners van Gemert-Bakel. Daarnaast zijn de afgelopen jaren knelpunten op de woningmarkt ontstaan. Dit betreft onder meer hoge prijzen voor starterswoningen, woningen voor senioren sluiten niet aan bij de toekomstige vraag, te lange wachttijden voor een huurwoning en onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Als zij daar niet terecht kunnen, vertrekken ze noodgedwongen naar elders. Dit noodgedwongen vertrek de afgelopen jaren is de mede-oorzaak geweest van de daling van het aantal jongeren in de gemeente. Een vertrekoverschot van jongeren leidt tot extra vergrijzing van de gemeente. Om deze reden is de woonvisie 2009-2015 opgesteld met oplossingen voor de middellange termijn. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooien. De woonvisie is een

actief instrument om het wonen in onze 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. In het onderhavige plan worden woningen gebouwd in een Landelijk-Dorpse setting.

Regionaal woningbouwprogramma (SRE), 2009

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders'.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

Huidige situatie woningvoorraad Gemert – Bakel, 2009

De feitelijke woningvoorraad in 2009 per ultimo 2009 heeft een omvang van 11.138 woningen. Migratie Gemert-Bakel:

- Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.
- Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd.
- Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo.
- In de afgelopen 10 jaren hebben zich 8.805 personen in Gemert-Bakel gevestigd en zijn er 8.681 vertrokken. Per saldo is de bevolking door migratieprocessen in aantal met 124 gestegen.
- Per saldo is er vooral in de jaren 2003-2006 sprake van negatieve migratie en vanaf 2007 is die omgezet in een stijgend positief saldo. Of deze ontwikkeling zich doorzet, is nog onzeker.
- In de eerste helft van 2009 zijn zowel het aantal vestigingen als vertrekken sterk teruggelopen (respectievelijk 20 % en 27 % van het jaarcijfer 2008); per saldo zijn er in de 1e helft van 2009 evenveel mensen binnenkomen als vertrokken, zodat het migratiesaldo 0 is.

De afgelopen jaren is er een versnelling en ook continuïteit gekomen van de woningbouwproductie, zowel wat de kwaliteiten als de kwantiteiten betreft. Ook de komende jaren blijft het nodig om de nodige inspanningen te leveren om in de behoeften te voorzien en daarmee stagnatie te voorkomen. Over de voortgang van de woningbouw is in eigen beheer een monitor ontwikkeld; dit om de een actueel beeld te blijven houden van wat er speelt op de woningmarkt en op basis daarvan zonodig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid. Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma opgesteld voor het komende jaar. Uitgangspunt daarbij is bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kort samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. In het programma voor 2012 zal het bouwplan voor de woningen in Milheeze-Zuid, fase 4 in het woningbouwprogramma worden opgenomen.

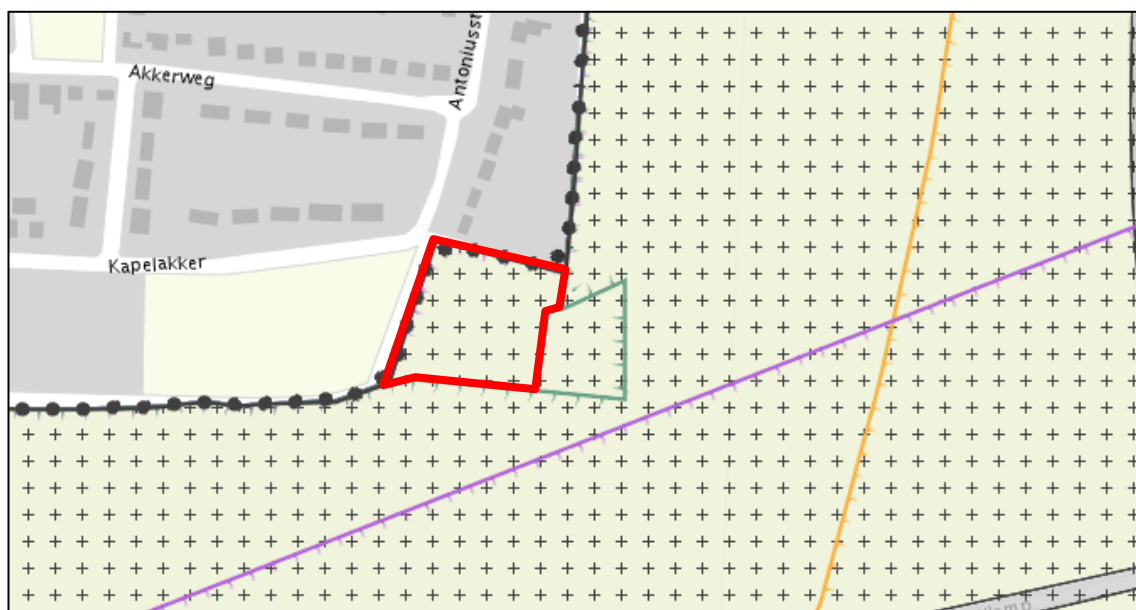
Toetsing planontwikkeling

Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt er doorstroming op de (huur)markt op gang. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij komen van het door de gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. De ontwikkeling van de woningen wordt opgenomen in het woningbouwprogramma voor 2012. Hiermee geeft de ontwikkeling invulling aan het beleid van de gemeente waarbij er per jaar gemiddeld 135 woningen gebouwd zullen worden om te kunnen voldoen aan de behoefte op basis van migratiesaldo nul.

Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2010”, 2010

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan ‘Buitengebied Gemert-Bakel 2010’, vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010. Het vigerende bestemmingsplan legt op de percelen waar het onderhavige ontwikkelingsplan betrekking op heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Oude akker’. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘Luchtvaartverkeerzone – IHCS’ opgenomen. De bestemming ‘Agrarisch’ is bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. De dubbelbestemming ‘Waarde – Oude akker’ is toegekend aan die locaties waar in die mate sprake is van cultuurhistorische waarde dat hiervoor een afzonderlijke dubbelbestemming nodig is. Deze gronden zijn met name waardevol door het cultuurhistorisch patroon met onder andere kenmerken als het aanwezige reliëf (vaak bolle vorm), hoge ligging ten opzichte van de omgeving en een dikke eerdlaag. De dubbelbestemming is bestemd voor de instandhouding en bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling van elf woningen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010". Het plangebied voor de realisatie van elf woningen is met een rode contour aangegeven. Bron: RO-online.

5 TOETSING AAN UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de woningen in Milheeze-Zuid fase 4 dient conform art. 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek te worden gepleegd naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het mogelijk maken van de ontwikkeling van de elf woningen wordt voorgesorteerd op de gehele planvorming van Milheeze-Zuid, fase 4. Deze elf woningen vormen integraal onderdeel van de gehele toetsing aan de onderstaande milieuaspecten. Daarbij dient rekening te worden gehouden dat door middel van een afwijkingsbesluit twee woningen reeds zijn getoetst aan onderhavige aspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- akoestiek (wegverkeerslawaaai)
- flora en fauna;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- geur.

5.2 Bodem

In augustus 2011 is door Archimil B.V. een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd volgens de vereisten uit de NEN 5740. Uit het onderzoek blijkt dat de grond uit de bovenlaag noch de grond uit de onderlaag verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en cadmium en matig verontreinigd met zink. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Akoestiek (wegverkeerslawaaai)

Wegverkeerslawaaai

Om te bepalen of er een ontheffing met betrekking tot wegverkeerslawaaai nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaai;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Op grond van artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bevindt zich aan weerszijden van wegen een zone, waarbinnen een akoestisch onderzoek noodzakelijk is naar de geluidsbelasting op gevels van woningen vanwege de weg.

Artikel 74 tweede lid bepaalt dat wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Deze wegen hebben geen onderzoekszone. Ter plaatse van de Millekens geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Gelet op het bepaalde in artikel 74, tweede lid van de Wet geluidshinder is in dit geval een akoestisch onderzoek voor de onder punt 1 en 2 genoemde wegen niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmeringen zijn.

5.4 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen. Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht. Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling en conclusie

In juni 2011 is door Staro Natuur en Buitengebied een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat het plangebied niet nabij een Natura 2000 gebied, Beschermd Natuurmonument, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Wetland ligt. Het plangebied is niet gelegen in of nabij de EHS. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op een beschermd natuurgebied.

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied mogelijk verschillende beschermde soorten voorkomen voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden. De voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn strikt beschermd. Dit aspect vormt ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Quickscan Flora- en fauna.

5.5 Water

Inleiding

In de waterparagraaf legt de initiatiefnemer van een plan verantwoording af over het doorlopen proces en de gemaakte keuzes met betrekking tot water. De gemeente Gemert-Bakel is het eerste aanspreekpunt bij de toetsing (watertoets) van het plan, waarbij het beleid van Waterschap Aa en Maas een belangrijke rol speelt. Provincie, Rijkswaterstaat en rijksoverheid kunnen bij bepaalde zaken een rol spelen, afhankelijk van de ligging, omvang en aard van het plan.

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e Eeuw (WB21: rijksbeleid ten aanzien waterbeheer) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen de ontwikkeling heeft voor de waterhuishouding, en hoe met die gevolgen wordt omgegaan.

Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dienen waterparagrafen te worden opgesteld en voert de gemeente een watertoets uit. Voor alle plannen boven de 2000 vierkante meter wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd. Het waterschap kan formeel tijdens de inspraakprocedure nog een zienswijze indienen op ruimtelijke plannen, maar het streven van de gemeente Gemert-Bakel is de waterschapsbelangen al tijdens de toetsing mee te nemen.

Gemeentelijk beleid

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Hierin is een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven.

De benoemde streefbeelden zijn:

- Water als (mede)ordenend principe. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren.
- Water vasthouden. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zonodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders.
- Waterkwaliteit.
- Waterketen. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel)water met afvalwater plaatsvindt.
- Landschap, natuur en recreatie. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.
- Beperken van wateroverlast.
- De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.
- Betrokkenheid. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, vertraagt afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

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

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater) . Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en

eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).

- Indien niet geïnfiltreerd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie. (Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak)

De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

4. Water als kans

Hierbij wordt de stedenbouwkundige uitgenodigd om water in plangebieden positief te benaderen en hun creativiteit hierbij te gebruiken. Belangrijk is hier dat er bij voorkeur een toegevoegde waarde aan water wordt gegeven (hogere belevingswaarde). Te denken valt hier aan een combinatie aan groen, water en bebouwing/verharding. Het zichtbaar maken van water in het plan is een pré.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Hydrologisch neutraal ontwikkelen maar ook de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer' impliceren een grotere ruimtevraag voor water dan voorheen het geval was. Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor verschillende functies te gebruiken, wordt er efficiënter omgegaan met de beschikbare ruimte. Het waterschap ziet hierin kansen om extra ruimte voor water te vinden.

6. Voorkomen van vervuiling

Het is verboden om vervuild water op oppervlaktewater te lozen en is het daarom wenselijk aan de bron maatregelen te nemen, zoals geen uitloogbare bouwmaterialen gebruiken en bestrating zo te kiezen dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen geminimaliseerd wordt.

7. Wateroverlast-vrij bestemmen.

Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de mogelijke wateroverlast op die locatie. De kans op wateroverlast is beschreven aan de hand van werknormen uit het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het heeft de voorkeur te bouwen op locaties waar die voldoet aan de normen voor bebouwing. Als gekozen wordt voor bouwen op locaties met een hogere kans op inundatie, dienen mitigerende maatregelen genomen te worden.

8. Waterschapsbelangen

Nieuwe plannen mogen bestaande gebiedsfuncties niet in de weg zitten en dienen dus rekening te houden met ruimteclaims die het waterschap heeft:

- Ruimteclaims voor waterberging
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- Aanwezigheid en ligging watersysteem
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer van het waterschap

Uitvoering

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente Gemert-Bakel gaat er echter van uit dat bij uitbreiding van bestaande bebouwing, niet alleen de nieuwbouw maar ook de bestaande bouw afgekoppeld wordt.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Met behulp van het programma HNO (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) worden meer gedetailleerdere berekeningen gemaakt. Er wordt dan ook uitgegaan van T = 100.

Er dient dus een adequate voorziening aangelegd te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat (water op straat is wel acceptabel). Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem. Voor nadere uitwerking van deze berekeningen wordt verwezen naar de circulaire 'Uitwerking Uitgangspunten Watertoets' opgesteld door waterschap Aa en Maas in 2007.

Huidige situatie

In de huidige situatie wordt het projectgebied gebruikt voor de landbouw en is het onverhard.

Toekomstige situatie

Aan de Millekens wordt een perceel van circa 5400 m² ontwikkeld met 14 woningen. Vooruitlopend op de gehele ontwikkeling worden elf woningen eerst ontwikkeld. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de noodzakelijke juridisch-planologische bouwtitel. De watertoets gaat echter integraal in op de ontwikkeling van de 14 woningen.

Het verhard oppervlak van de woningen en bijgebouwen wordt naar inschatting 1500 m². Daarnaast komen er ook verhardingen/inritten op de percelen en dit wordt naar schatting zo'n 500 m². Het openbaar terrein wordt voorzien van wegverharding en komt uit op circa 700 m². Het totaal verhard oppervlak dat gerealiseerd wordt bedraagt ongeveer 2700 m².



Stedenbouwkundige plan Milheeze-Zuid fase 4. Het plangebied voor de elf woningen is rood omlijnd.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Afvalwater

Binnen het plangebied komt een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater kan worden gekoppeld aan de vuilwater riolering die op de Millekens en Kapelakker ligt. Destijds bij het ontwerp van het vorige deel van Milheeze Zuidrand is al rekening gehouden met deze uitbreiding dus het moet mogelijk zijn om het vuilwaterstelsel vanuit dit plan aan te sluiten op de bestaande vuilwaterriolering.

Hemelwater

Regenwater van verhardingen moet in het gebied worden vastgehouden. Het plan Milheeze Zuidrand is uitgelegd met infiltratierolering. Onderhavig plan voorziet daar ook in zodat het infiltratiesysteem één geheel wordt.

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

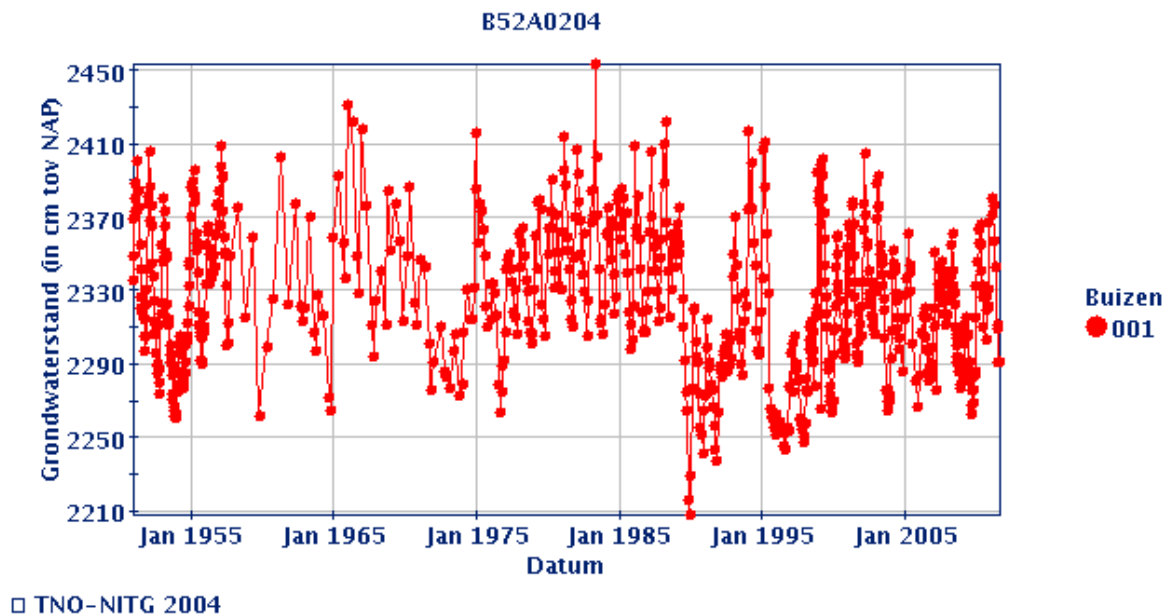
Hergebruik is een afwegingsstap waarvoor draagvlak bij inwoners nodig is. Dit is iets waar de gemeente momenteel niet actief mee aan de slag gaat. Infiltratie wordt bekeken en wanneer dit niet mogelijk is wordt zoveel mogelijk regenwater gebufferd en het restant overschot wordt eventueel afgevoerd.

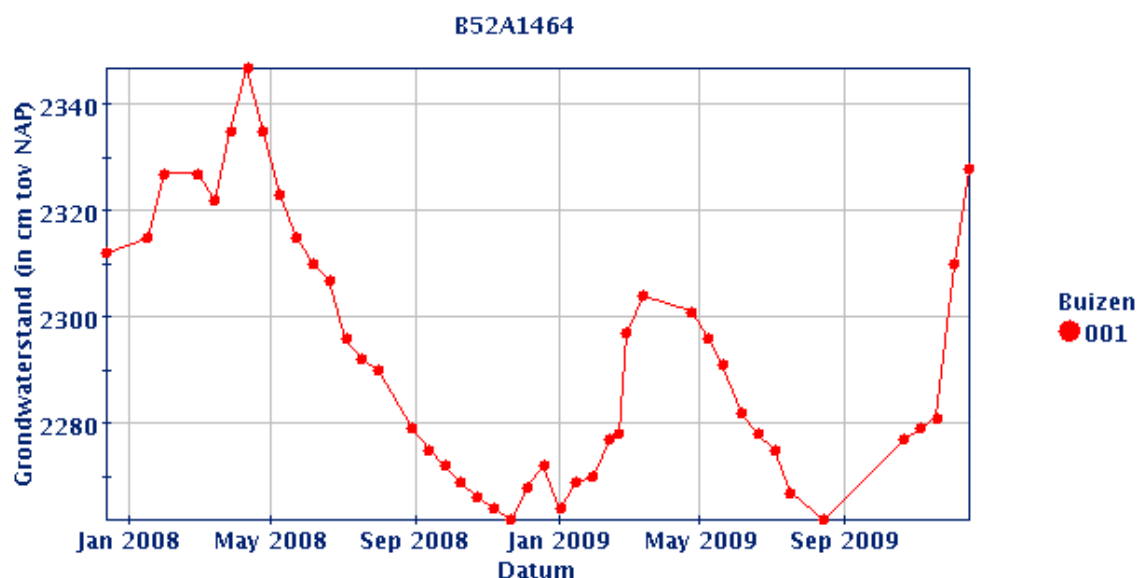
Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het plan Milheeze Zuidrand, fase 4 wordt getoetst op verhard oppervlak, grondwaterstanden, bodem en doorlatendheid. Op basis van onderstaande gegevens wordt bekeken of infiltratie mogelijk is en op welke manier dit kan gebeuren.

Grondwaterstanden

In de nabijheid van de planlocatie bevindt zich een grondwatermeetpunt ter hoogte van Kapelakker 2. De peilbuizen staan bekend bij TNO onder NITG nummer B52A1464. Daarnaast staat ook nog een peilbuis op de Antoniusstraat bekend onder NITG nummer B52A0204. In de onderstaande grafieken staan gemeten waarden van de grondwaterstanden. Het maaiveld ter plekke van de planlocatie ligt gemiddeld op ca 26,20 m + NAP of mogelijk wat hoger. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de GHG voldoende laag is om regenwater in de bodem te infiltreren.





□ TNO-NITG 2004

Bodemopbouw en doorlatendheid

Recent zijn geen onderzoeken gedaan naar de bodemopbouw en de doorlatendheid van de projectlocatie. Wel is bekend dat de grondslag in Milheeze uitermate geschikt is voor infiltratie. De projectlocatie Milheeze Zuidrand is hier een goed voorbeeld van. De k-waarde die daar is bepaald komt uit op 7-10 m/dag. Op basis van deze kennis bestaat het vermoeden dat ook hier goed kan worden geïnfilteerd.

Te realiseren berging in plangebied

De basis voor de te realiseren waterberging vormt de toename van 2700 m² aan verhard oppervlak. Op basis hiervan heeft een doorrekening met de HNO-Tool plaatsgevonden (zie bijlage):

- Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het bouwplan opgevangen dient te worden, is ca 71 m³.
- Bij een regenval met een herhalingsjijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen / infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van ca 107 m³.

Oplossingsrichtingen

Op openbaar terrein kan infiltratieriolering worden aangelegd. Geschat wordt dat het mogelijk is om 170 m infiltratie riolering met diameter 600 mm kan worden aangelegd. In en rondom de buizen is dan een waterberging van circa 85 m³ te realiseren. In het plan komt ook een kleine groene brink die mogelijk als overloop kan worden ingericht vanuit de infiltratie riolering. Daarnaast mag er ook water op straat komen te staan bij een T=100 situatie omdat de woningen hoger worden gebouwd als het straatpeil. Al met al geeft dit voldoende ruimte om waterschade te voorkomen bij een T=100 situatie.

Water als kans en meervoudig ruimtegebruik

Binnen het plangebied wordt het hemelwater opgevangen van zowel de bebouwing als de verharding.

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 vervuiliingsbronnen bekend.

Wateroverlast vrij bestemmen

Met het uitgangspunt van $T = 100$ en een absoluut systeem wordt voorkomen dat naar de directe omgeving extra water wordt afgevoerd. Hierdoor zal geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de ontwikkeling van dit plan. Het peil van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woning kan stromen.

Waterschapsbelangen

Via de digitale watertoets is geconcludeerd dat er geen waterschapsbelang is op de projectlocatie.

Advies waterschap

De waterparagraaf is op 29 september 2011 voorgelegd aan het waterschap en zij gaat akkoord.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie

Naar verwachting treedt per 1 januari 2012 de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking. Als gevolg van de MoMo wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De gronden binnen het plangebied bestaan uit agrarische gronden zonder bebouwing. Er zijn dan ook geen beeldbepalende panden of gemeentelijke monumenten aanwezig. Voor een deel zijn in de grond geen cultuurhistorische monumenten aanwezig. Op de Cultuurhistorische Kaart is een deel van het ontwikkelgebied ingetekend met de waarde 'zandwielving' en 'oude akker'. De waarde oude akker geldt voor heel Milheeze en dus ook voor dit gebied. De waarde zandwielving geldt vooral voor de geplande drie woningen op het perceel c1788 (zie ook stedenbouwkundige schets). Door ontwikkeling kan de waarde aldaar aangetast worden.

Tot voor 10 jaar eindigde de dorpsrand van Milheeze aan de Kapelakker. Dit was een harde dorpsrand met een typologie van bebouwing twee lagen met kap. De gemeente heeft voor de

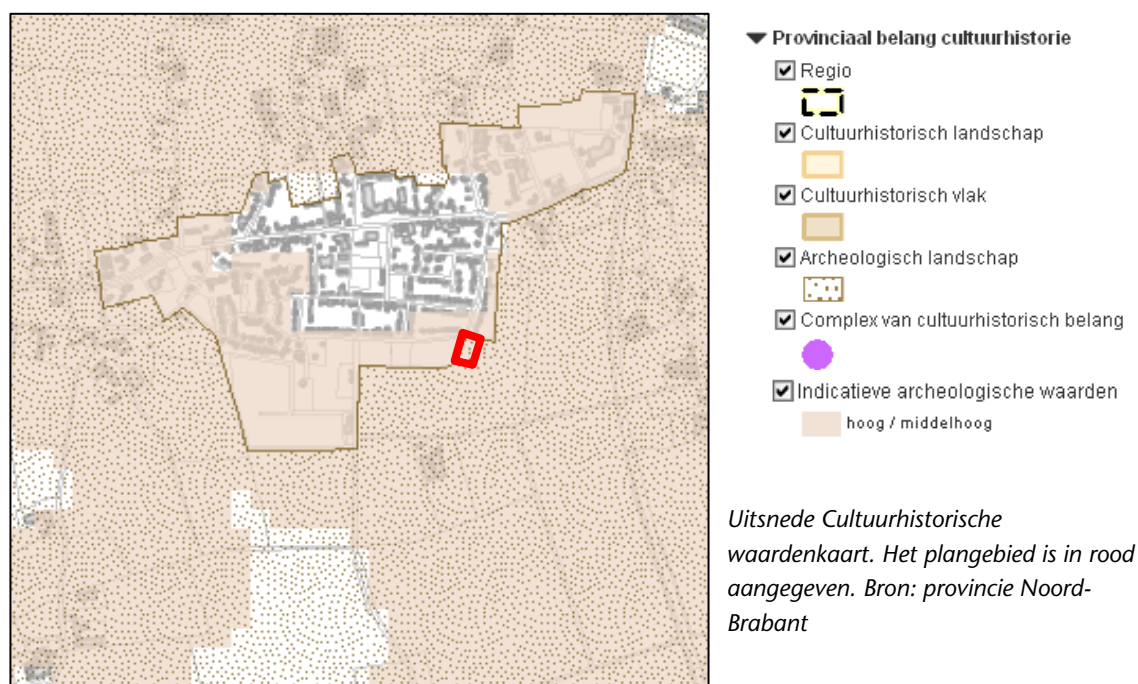
meeste dorpen beleid ontwikkeld om de harde dorpsranden af te zwakken door middel van toepassing van streek eigen architectuur en stedenbouw. Zo is de laatste 10 jaar Milheeze Zuidrand ontwikkeld met streekeigen architectuur. Toepassing van een lage goot en een forse kap zijn vereisten, bedekt met pannen of riet bedekt. De 'voet' van de welving begint in dit plan. Onderliggend plan is een voortzetting van dat beleid. Ook hier wordt streekeigen architectuur vereist. Deze afronding van de dorpsrand met ruimtelijke kwaliteit, aansluitend bij het streekeigene, weegt op tegen het gedeeltelijk onherkenbaar worden van de voet van de welving.

De drie in het stedenbouwkundig plan geplande woningen komen iets verder in deze welving te staan maar vormen een opmaat naar een toekomstige afronding van de oostkant van Milheeze. Vanwege milieuaspecten worden deze woningen nu niet meegenomen in het bestemmingsplan, maar in een eventueel toekomstige ontwikkeling van de oostrand van Milheeze.

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het gehele plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Op de IKAW-kaart heeft het plangebied een hoge archeologische trefkans. Er is sprake van een bolle-akkercomplex.



In 2011 heeft ArcheoPro een bureau- en booronderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied en enkele omliggende percelen. Hiervan is archeologisch rapport nr. 10140 opgemaakt. Uit het booronderzoek is naar voren gekomen dat het onderzoeksgebied op een dekzandrug ligt die

nog betrekkelijk intact is. De archeologische verwachting voor de prehistorie tot de Vroege Middeleeuwen is hoog, die van de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd middelhoog. Deze verwachting is mede geënt op het gedane bureauonderzoek. Op de geraadpleegde historische kaarten zijn geen aanwijzingen dat er bewoningsactiviteit op het perceel is geweest.

Op basis van deze resultaten heeft de gemeente Gemert-Bakel besloten het plangebied door middel van een proefsleuvenonderzoek te laten onderzoeken. In juli 2011 zijn door ADC ArcheoProjecten in het plangebied twee proefsleuven gegraven van 4 meter breed en 25 meter lang. Het proefsleuvenonderzoek leverde geen archeologische sporen op. De opgetekende sporen zijn van een zeer recente datum. In enkele putten bevonden zich rechthoekige sporen met een grijswitte opvulling. Hieruit staken nog stukken plastic, waardoor de datering als recent spoor evident is. Deze kuilen werden op hun beurt weer oversneden door lineaire sporen met een donkergrijszwarte humeuze vulling. Deze doorsnijding zorgt ervoor dat deze sporen van een nog recentere datum zijn dan de kuilen zelf. Het kunnen recentelijk gedempte sloten zijn. De losse oost-west georiënteerde greppels die niet door kuilen heen snijden hebben eenzelfde opvulling als deze sloten, een zeer donkergrijszwarte humeuze opvulling. Hierdoor zijn ze geïnterpreteerd als recent. Er werd tijdens het onderzoek zeer weinig vondstmateriaal gevonden. Het aspect archeologie levert geen belemmeringen op voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van een locatie dient onderzoek te worden verricht naar de aanwezigheid vanuit milieuoogpunt belemmerende functies. Het gaat hierbij zowel om geur-, stof- als geluidhinder. Enerzijds dient bekeken te worden of de aanwezigheid van nabijgelegen bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de voorgenomen milieugevoelige functies in het plangebied. Anderzijds moet duidelijk zijn dat de realisatie van de milieugevoelige functies geen nadelige gevolgen heeft voor de activiteiten van de nabijgelegen bestaande bedrijvigheid.

Conclusie

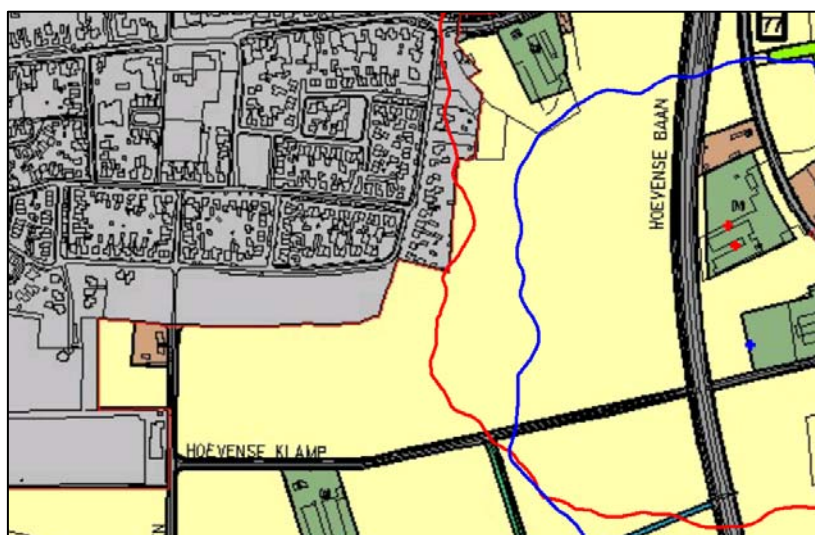
In of nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met activiteiten die belemmeringen opleveren voor de woningbouw ten aanzien van de aspecten stof- en geluidhinder. Voor het aspect geurhinder heeft een separate toetsing plaatsgevonden in paragraaf 5.8.

5.8 Geur

Voor het te ontwikkelen gebied voor woningbouw ten zuiden van Milheeze zijn de geurcontouren in beeld gebracht. Bij de beoordeling van het aspect geur zijn de volgende bedrijven gekeken:

- Hoevense Kamp 4 : Bedrijf is beëindigd
- Hoeven 2: Kippenhouderij, vergunning 18-05-2010, $22.490 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$
- Heikamp 4: Varkenshouderij, vergunning 02-05-1983, $36.800 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$

Voor de bedrijven aan de Hoeven 2 en Heikamp 4 zijn de geurcontouren berekend in V-Stacks gebied. De norm waaraan getoetst moet worden in Milheeze is $3 \text{ Ou}_e/\text{m}^3$.



Weergave geurcontouren 3 Ou_e/m^3 , de rode lijn geeft de contour van, Heikamp 4, de blauwe, Hoeven 2

Binnen de 3 Ou_e/m^3 kunnen geen woningen of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd. Over het te ontwikkelen gebied loopt de 3 Ou_e/m^3 contour, dit betekent dat niet alle geplande kavels, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan, bestemd kunnen worden voor woningen. Op basis van de geurcontour vervallen de drie woningen op het perceel C 1788. In dit bestemmingsplan wordt derhalve de juridisch-planologische basis gelegd voor de bouw van elf woningen die buiten de contour vallen.

Op termijn is het mogelijk dat de geuruitstoot van het bedrijf aan de Heikamp 4 wordt verminderd. Dit zou kunnen betekenen dat er meer ruimte komt voor woningbouw. De plannen zijn echter in een nog zo vroeg stadium dat er nog geen rechten aan ontleend kunnen worden.

5.9 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

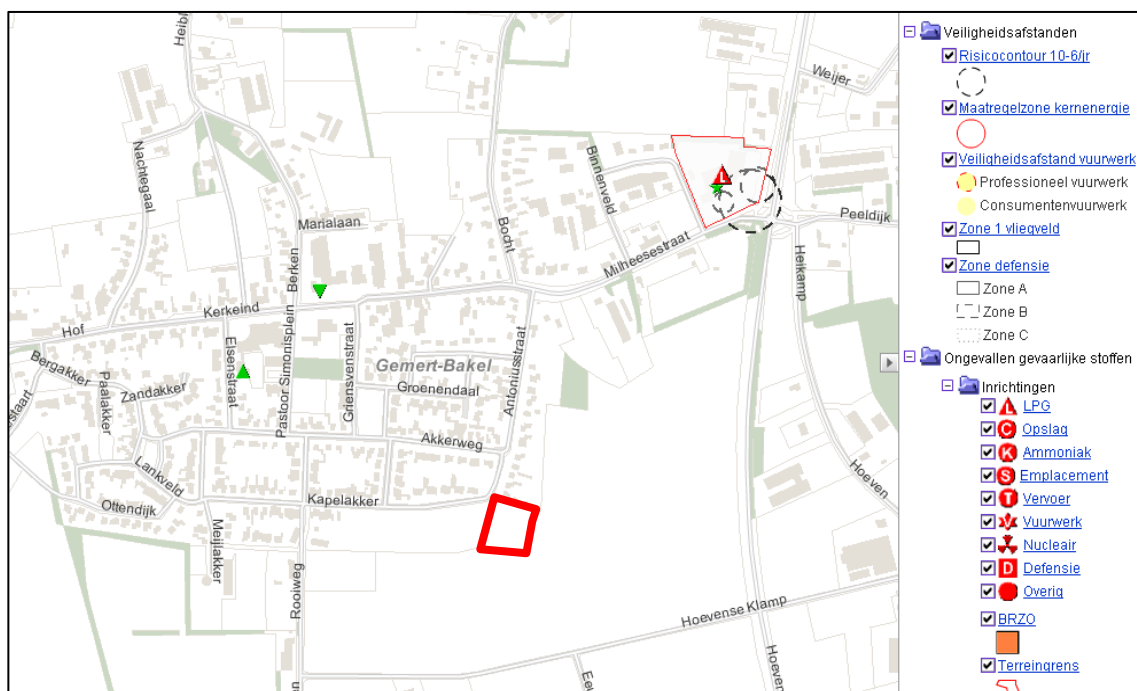
1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 1 Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Millekens in Milheeze aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI. Dit blijkt uit de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (zie onderstaande afbeelding).



Uitsnede risicokaart. Het plangebied is met een rode contour weergegeven. Bron: risicokaart Nederland.

Ad. 2 Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen.

De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In de nabije omgeving van het plangebied aan de Millekens in Milheeze zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Ad. 3 Luchthavens

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied 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 nautisch mijl (=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het plan overschrijdt deze hoogte zeker niet. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Het plangebied is tevens gelegen binnen de IHCS, obstakels mogen in deze zone niet hoger zijn dan 45 meter. Ook deze hoogte wordt binnen het plangebied niet bereikt.

Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

5.10 Luchtkwaliteit

Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht.

De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) 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 indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Onderhavig plan betreft de realisatie van negen grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.11 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Verkeer – Verblijfsgebied

Het betreft de verkeersvoorzieningen die nodig zijn voor verblijf en voor de ontsluiting van aanliggende gronden en gebouwen.

Wonen

De bestemming 'Wonen' maakt de bouw mogelijk van elf woningen. Gekozen is voor een nauwe juridisch-planologische regeling met bouwvlakken die strak om de hoofdgebouwen zijn gelegd. Ieder bouwvlak is voorzien van een bouwaanduiding met weergegeven het type woning dat mag worden gebouwd. Gebouwd kunnen worden twee aaneen gebouwde woningen, aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen. In de bestemmingsplanregels zijn regels opgenomen met betrekking tot de goot- en bouwhoogte.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:

Anti-dubbeltelbepaling

Een anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de anti-dubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (3.2.4. Bro).

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrens of bestemmingsgrens ten behoeve van kleine overschrijdingen.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn algemene aanduidingsregels opgenomen ten aanzien van de Inner Horizontal and Conical Surface behorende bij de Vliegbasis Volkel.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maatvoeringseisen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Deze wijzigen betreffen de mogelijkheid tot het corrigeren van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van nutsvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft aan welke procedure gevolgd dient te worden als gebruik gemaakt wordt van de afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Milheeze-Zuid, fase 4".

7 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van één of meer woningen;
2. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.500 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. De Wet ruimtelijke ordening is gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening is opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat de omgevingsvergunning wordt verleend is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven (afhankelijk van de gemeentelijke inspraakverordening). Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan is ex artikel 3.1.1 Bro niet beschikbaar gesteld aan de instanties met het verzoek een overlegreactie te geven. Hiervoor is gekozen vanwege de reeds lange planvorming van het gebied Milheeze-Zuid en de reeds eerder doorlopen planprocedures voor andere fasen. Daarnaast wordt voor een onderdeel van het plangebied een separate omgevingsvergunningprocedure doorlopen (omgevingsvergunning Milheeze-Zuid, fase 4, twee woningen), waarbij reeds afstemming met de bestuurlijke instanties heeft plaatsgevonden.

8.3 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan niet ter inzage gelegd. Hiervoor is gekozen vanwege de reeds lange planvorming van het gebied Milheeze-Zuid en de reeds eerder doorlopen planprocedures voor andere fasen.

8.4 Zienswijzen

--PM--

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Quicksan flora en fauna

Bijlage 3 Verkennend archeologisch onderzoek

