

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planopzet.....	3
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken.....	4
2.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	4
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	12
Hoofdstuk 3. Ontwikkellocatie Milheesestraat 17 in Milheeze.....	14
3.1 Planbeschrijving	14
3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	14
3.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	14
3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	16
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	18
4.1 Algemeen.....	18
4.2 Verbeelding	18
4.3 Planregels	18
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	19
5.1 Exploitatieplan	19
5.2 Planschade.....	20
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	21
6.1 Overleg en inspraak	21
6.1.1 Inspraak	21
6.1.2 Overleg.....	21
6.1.3 Vaststellingsprocedure	21
6.2 Vooroverleg.....	21
6.3 Ontwerp bestemmingsplan	21
6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.....	21
6.4 Vaststelling bestemmingsplan.....	21

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en herstelacties (ontwikkellocaties) opgestart. Conform het gemeentelijk beleid waren deze initiatieven opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2015". Voor de vaststelling van het bestemmingsplan is gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de bestemming Milheesestraat 17 in Milheeze. Dit plan beoogt de wijziging van de bestemming Wonen naar Bedrijf-B.

1.2 Planopzet

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

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

De bijbehorende onderzoeken van het planinitiatief zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

- **Nationaal beleid**

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

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Wet ruimtelijke ordening²:

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

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³:

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

Nationaal Waterplan

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

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

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

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

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

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

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Structuurvisie RO 2010-2014

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

Verordening Ruimte 2014

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

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Er zijn geen provinciale belangen in het geding bij de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan.

- **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁵

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor "landelijke gebied" zoals de gemeente Gemert-Bakel:

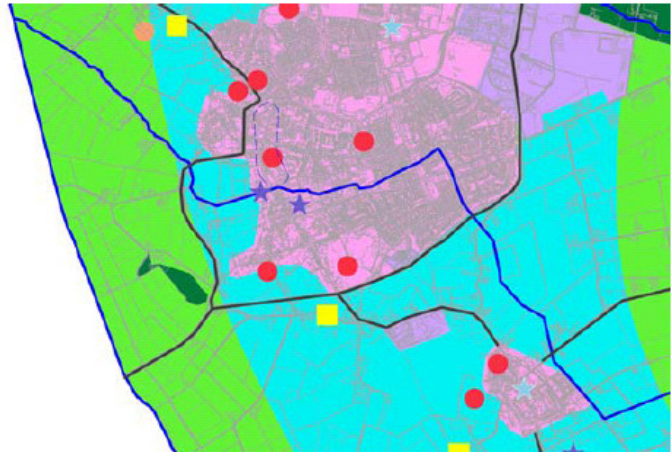
- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁶

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren.

Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Woonvisie 2009-2015⁷

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

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

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

7. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

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

Woningbouwprogramma

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

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

- Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming "woondoeleinden" of andere bestemmingen die het gebruik "wonen" toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de*

meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 april 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁸

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

UITVOERBAARHEID

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

• Archeologie

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

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

• Cultuurhistorie

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

• Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en

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

de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

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

- **Milieuaspecten**

Bodem

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

Externe veiligheid

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

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

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁹. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

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

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

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

Milieuzonering en bedrijven

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

- **Verkeer**

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

- **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het „Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

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

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

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

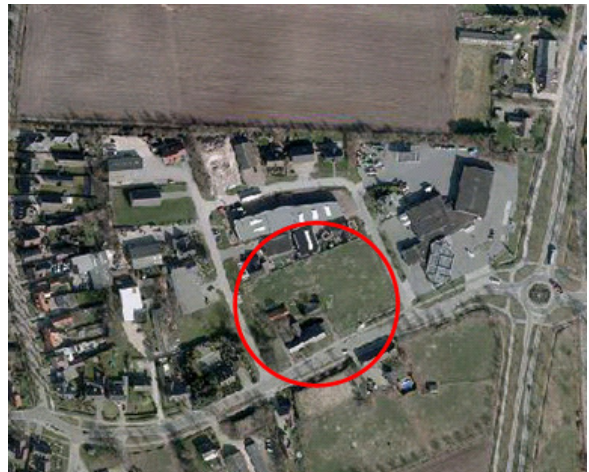
De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directe.

Hoofdstuk 3. Ontwikkellocatie Milheesestraat 17 in Milheeze

3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de gemeente is een aantal jaar geleden de boerderij aan de Milheesestraat 17 in Milheeze gekocht. De betreffende boerderij is een gemeentelijk monument. Ten behoeve van een logische afronding van het bedrijventerrein, is de gemeente voornemens om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. Omdat in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" het perceel is bestemd als 'wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Binnenveld aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. Op het perceel staat een boerderij met twee vrijstaande bijgebouwen. Op bovenstaande luchtfoto is de globale ligging te zien. Het perceel is omsloten door kleinschalige bedrijven.

3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 25 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van Milheesestraat 17 in Milheeze. Het vruchtgebruik dat op de grond zat is afgelopen, waardoor verkoop mogelijk wordt. Er hebben zich diverse potentiële kopers gemeld, die ter plaatse een bedrijf willen starten. Door de ligging tegen het bedrijventerrein is er geen animo bij burgers om er te wonen.

3.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

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

BELEIDSKADER

- **Rijksbeleid – Ladder duurzame verstedelijking**

- Naast de algemene onderwerpen uit het nationale beleid die in hoofdstuk 2 zijn opgenomen, wordt hier nader ingegaan op de Ladder duurzame verstedelijking.

In het plangebied wordt de woonfunctie van een bestaande boerderij gewijzigd in een bedrijfsfunctie voor een bedrijf in categorie 1 en/of 2. Binnen het geldende bestemmingsplan zijn aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot maximaal 50 m². In de nieuwe situatie wordt het mogelijk om een zelfstandig bedrijf te vestigen. De locatie is gelegen op een hoek in het bedrijventerrein en is op het moment nog de enige locatie die geen bedrijfsbestemming heeft. Door de boerderij met omliggende grond deze bestemming te geven vindt een afronding plaats van het bedrijventerrein.

Het huidige aanbod voor bedrijven bestaat in de bebouwde kom van Milheeze uit kavels die nog bebouwd kunnen worden. Op de onderhavige locatie is een boerderij met bijgebouwen aanwezig. Een dergelijk aanbod is er in de bebouwde kom van Milheeze niet (bron: www.funda.nl d.d. 23 juni 2015).

Het betreffende pand heeft vanaf juni 2013 als woning te koop gestaan. Er is geen koper gevonden die het pand slechts als woning wenste te gebruiken. Er is nu wel een koper voor de bedrijfslocatie.

Conclusie:

Aangezien de concrete toevoeging van het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing beperkt zal zijn, er bovendien concreet vraag is van een marktpartij en er in de omgeving geen vergelijkbare bestaande bedrijfslocatie leeg staat mag dan ook worden aangenomen dat er sprake is van een actuele behoefte aan de planuitwerking. Hiermee wordt voldaan aan trede 1 van de Ladder duurzame verstedelijking.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij leegstand van een gemeentelijk monument wordt voorkomen. Het initiatief voldoet dan ook aan de procesvereiste voor trede 2 van de ladder duurzame verstedelijking, waarmee trede 3 niet van toepassing is.

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gelegen in "het overig stedelijk gebied". In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf met woning in milieucategorie 1 of 2 past in het ruimtelijk beleid van de provincie;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur "bestaand stedelijk gebied". Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is het mogelijk om een bedrijfsbestemming toe te staan. Dit gebied is van toepassing voor onderhavig initiatief, omdat de ontwikkeling binnen de kern van Milheeze in het stedelijk gebied is voorzien.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: op de verbeelding van de Structuurvisie is het perceel aangeduid als "bedrijventerrein". De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijventerreinen;
- Visie bedrijven(terreinen) 2020: in de visie is naast de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen ook aandacht voor bedrijfsvestiging in en om de kernen, randzones en het buitengebied. De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. De gemeente zal in de kern ruimte bieden voor startende ondernemers, voor zover die ruimte niet ten koste gaat van de leefbaarheid;
- Woningbouwprogramma: n.v.t. omdat er geen woning wordt toegevoegd;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is het perceel bestemd als 'wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument'. De realisatie van een bedrijf met woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

- Archeologie: op basis van bureau- en booronderzoek (ArcheoPro) in 2012 is het plangebied in het geldend bestemmingsplan al vrijgegeven;
- Cultuurhistorie: de bestaande boerderij is een gemeentelijk monument en als zodanig aangeduid op de verbeelding. De waarden van het pand worden beschermd op basis

- van het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening'.
- Milieuaspecten:
 - o Bodem: op de locatie is eerder een verkennend bodemonderzoek (13-03-2012) en een asbestonderzoek uitgevoerd (03-05-2012). Sinds deze onderzoeken zijn op het perceel geen activiteiten ontplooid die het nodig maken om opnieuw onderzoek uit te voeren. Bij het verkennend onderzoek is plaatselijk op het maaiveld een kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal is aangetroffen en een lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond. De geconstateerde verontreinigingen vormen echter geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de ontwikkeling van de locatie maar het is aan te bevelen om middels handpicking nog eventueel aanwezige asbesthoudende materialen van het maaiveld te verwijderen;
 - o Externe veiligheid: het perceel ligt deels binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation (binnen blauwe cirkels). De bestaande woning in de boerderij is gelegen buiten het invloedsgebied voor LPG. Het voormalig achterhuis, dat wel in het invloedsgebied is gelegen, zal alleen bedrijfsmatig worden gebruikt. In dit geval hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden ter verantwoording van het groepsrisico. Het gehele perceel is gelegen in de effectafstand 1% lethaliteitsgrens. Binnen de grens van dit gebied is een kans aanwezig dat 1% van de blootgestelde (onbeschermd) aanwezigen overlijdt als gevolg van een ongevoerd voorval met gevaarlijke stoffen bij het LPG tankstation. Dit is een risico, maar toegestaan. In de regels wordt opgenomen dat het verboden is om (beperkt) kwetsbare objecten binnen dit gebied op te richten;
 - o Geluid: het plan wordt omsloten door twee wegen die van invloed zijn, Weijer/Hoevense baan (80km/u) en de Milheesestraat (50 km/u) waarvoor een geluidszone van 200 m geldt. Een woning mag echter gebouwd worden op respectievelijke 134 m en 32 m (omdat binnen deze zonen de gevelbelasting lager is dan 48dB(A)). In dit plan wordt de bestemming van de bestaande woning gewijzigd in een bedrijfswoning. Er vindt geen nieuwbouw van een woning plaats. Deze wijziging heeft geen gevolgen in het kader van de Wet geluidhinder;
 - o Geur: het betreft een bestaande woning, waarvan de bestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Het geuraspect is niet van invloed op deze wijziging;
 - o Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
 - o Milieuzonering: het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. In het gebied mogen alleen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden, conform 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden hiervoor de afstanden van respectievelijk 0 m en 10 meter. De afstand van het perceel tot hindergevoelige objecten (burgerwoningen) is meer dan 10 meter;
 - Natuurwaarden: flora en fauna: het aspect ecologie vormt geen belemmering bij uitvoering van dit bestemmingsplan omdat er in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde gebieden aanwezig zijn. Gelet op het gebruik van het plangebied op dit moment is het niet aannemelijk dat er bijzondere planten- en diersoorten voorkomen;
 - Verkeer en parkeren: op het terrein is reeds ruimte voor parkeren gereserveerd. De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling van onderhavig plan niet in belangrijke mate veranderen. In het kader van verkeer is onderhavig plan haalbaar.
 - Water: het plan bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met één bedrijfskavel. Het totale bedrijventerrein is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het bestemmingsplan is op het gebied van water uitvoerbaar.

3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: de gemeente is eigenaar van het perceel en de opstallen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is dan ook niet van toepassing. De gemeente zal perceel en opstallen verkopen. In de verkoopprijs zijn de kosten van de grondexploitatie verrekend. De financiële risico's van het plan zijn voor de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1. De realisatie van een bedrijf past binnen de Visie Bedrijven(terreinen):
 - Hierbij wordt het bedrijventerrein Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen;
 - Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker wanneer men wonen en werken kan combineren;
2. De aspecten externe veiligheid, geluid, lucht en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering;
3. Het plan is een afronding van het bedrijventerrein.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

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

4.3 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

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

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

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

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

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

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

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

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

5.2 Planschade

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

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1 Inspraak

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

6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

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

6.2 Vooroverleg

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg, opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het bestemmingsplan.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015" heeft met ingang van 13 april 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 26 mei 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. Er is één zienswijze op het bestemmingsplan ingediend. Te weten op de planontwikkeling aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen zoals opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtshalve enkele aanpassingen doorgevoerd. Voor het totale overzicht zie de bijlage ambtshalve aanpassingen.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 9 juli 2015 besloten het onderliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.