

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED OKTOBER 2010

Bijlage 6

DEELPLAN ROYACKERS MILHEEZE

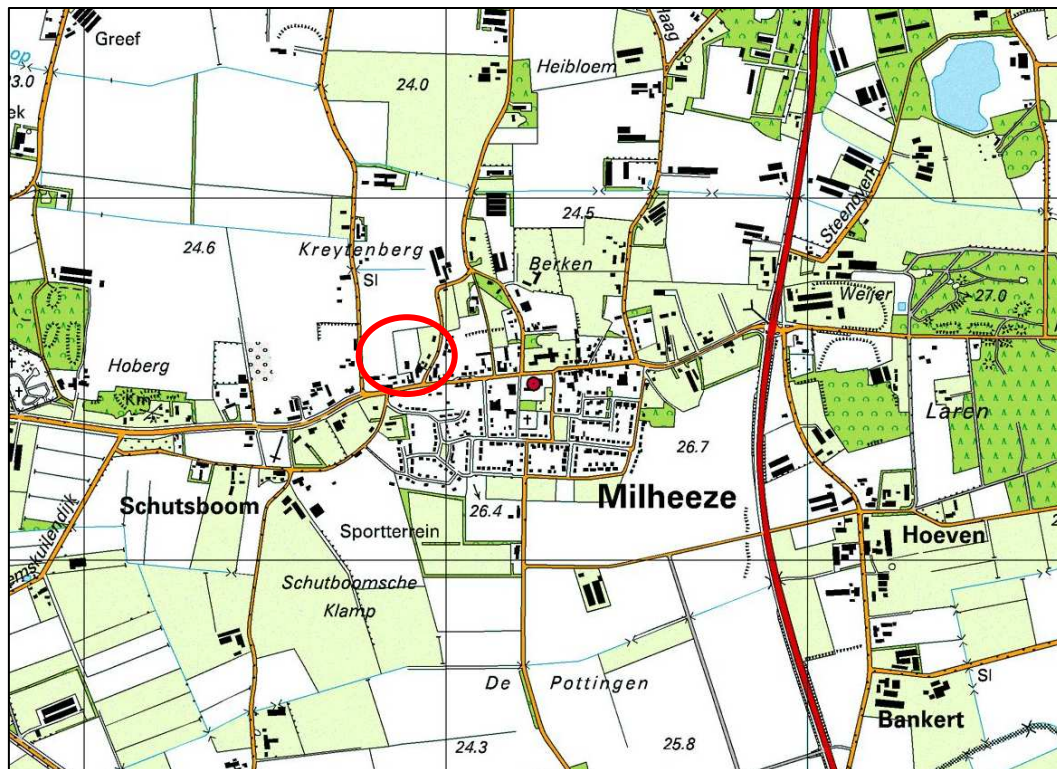
4.2.3 Hof 2, Milheeze: uitbreiding betoncentrale;

1. Inleiding

Aanleiding

Bij de gemeente Gemert-Bakel is het verzoek binnengekomen om de herinrichting van de bestaande betoncentrale van Royackers aan de Hof 2 te Milheeze en de bouw van twee woningen aan de Kreijtenberg mogelijk te maken. De locatie is gelegen tegen de kern van Milheeze, zoals op de onderstaande topografische kaart is aangeduid.

Afbeelding 1: Ligging en omgeving plangebied



De huidige betoncentrale voldoet niet meer aan de huidige gestelde eisen en de capaciteit is te beperkt. Om de bedrijfsvoering op langere termijn te kunnen garanderen is een herinrichting en uitbreiding noodzakelijk. Vanwege deze uitbreiding is een naastgelegen perceel aangekocht. Dit aangrenzende perceel is in de huidige situatie in gebruik als grasland. Om de uitbreiding in financieel opzicht te kunnen realiseren, zijn tevens twee woningen op dit perceel beoogd.

Bij e-mail van 14 januari 2010 heeft de directie ROH van de Provincie Noord-Brabant reeds laten weten in principe akkoord te kunnen gaan met het voorliggende plan. Specifiek geeft zij aan dat het hier een locatie betreft waar maatwerk voor dit bedrijf mogelijk is.

Vigerend bestemmingsplan

- Op grond van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen "Bestemmingsplan Buitengebied 2006" en "Bestemmingsplan Buitengebied 2008" worden deze beoogde ontwikkelingen echter niet toegelaten. De gemeente Gemert-Bakel heeft echter aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkelingen. Door middel van onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde uitbreiding van de betoncentrale en de bouw van de twee woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Afbeelding 2: begrenzing plangebied in rood



De plangrens is afgebeeld op bovenstaande afbeelding. Het als zodanig afgebakende gebied zal in het verdere vervolg van dit rapport als "het plangebied" worden aangeduid. Bij het bepalen van de planbegrenzing zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- er is een eenduidige en herkenbare plangrens getrokken;
- het bestaande bedrijfsperceel van de betoncentrale is toegevoegd;
- de bestaande perceels- en eigendomsgrenzen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd.

2. Beleid

Rijksbeleid

o *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden. In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is. Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere

“ruimteclaims”, die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt. In de Nota Ruimte is ten aanzien van bebouwing in het buitengebied aangegeven dat de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimd worden. Doel hiermee is het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden te vergroten. De kwaliteit van het landschap dient echter een volwaardige plaats bij ruimtelijke afwegingen te krijgen. Het gaat daarbij om algemene landschappelijke, natuurlijke, culturele en cultuurhistorische waarden. Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven. Met betrekking tot het economisch locatiebeleid van het Rijk wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat elke regio vestigingsmogelijkheden dient te bieden voor bedrijven en voorzieningen, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen.

o *Afweging beleid Nota Ruimte*

Zoals op afbeelding 13 duidelijk zichtbaar is, vindt de uitbreiding van Royackers aansluitend op het bebouwde gebied van Milheeze plaats. De uitbreiding leidt tot een strakke afronding van het bebouwde gebied. Deze strakke grens vormt een duidelijke scheiding tussen intensief bebouwd gebied en omliggend open agrarisch landschap. Om de uitbreiding van het bedrijf een goede plaats te geven in het landschap is een landschappelijk inpassingsplan voor de nieuwe situatie opgesteld (zie hoofdstuk 2). Dit inpassingsplan zorgt ervoor dat de nieuwe en bestaande bebouwing zo min mogelijk afbreuk doet aan het landschap. Op deze manier wordt voldaan aan de eis van dit beleid om nieuwe bebouwing alleen toe te staan in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied en de landschappelijke kenmerken van het buitengebied te waarderen. Het huidige bedrijfsterrein is historisch zo gegroeid (verscheidene uitbreidingen door aanwenden van verschillende bedrijfstakingen). Inmiddels is het bedrijf uitgegroeid tot drie verschillende bedrijven, actief in drie verschillende bedrijfstakken. Royackers heeft door de jaren heen een sterke band opgebouwd met Milheeze. Omdat veel personeelsleden in Milheeze of omliggende dorpen wonen en omdat op het huidige bedrijfsterrein al de bedrijfsgebouwen en voorzieningen aanwezig zijn, is de huidige locatie een zeer geschikte plek voor het bedrijf. Het bedrijf neemt desalniettemin grote vormen aan voor een kern als Milheeze. Voordat ingestemd kon worden met de uitbreiding van het bedrijfsterrein heeft de gemeente Gemert-Bakel daarom gevraagd de verplaatsingsmogelijkheden naar nabij gelegen bedrijventerreinen te onderzoeken. Naar aanleiding hiervan is in maart 2008 door ETIN een verplaatsingsonderzoek¹ uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat verplaatsing niet mogelijk is vanwege financiële redenen. Juist doordat het bedrijf belangrijk is voor de lokale gemeenschap voor wat betreft werkgelegenheid en sponsoring en verplaatsing niet mogelijk is, is sprake van een goed gekozen locatie voor de uitbreiding (waarbij de locatie grenzend aan het bestaand bedrijfsterrein uiteraard een belangrijk motivatie is). De uitbreiding van het bedrijf (en de bouw van de woningen) is in lijn met het rijksbeleid doordat het aansluitend op bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd, geen negatieve effecten op het landschap teweeg brengt en gekozen is voor een logische locatie.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De ontwikkelingen vinden plaats aansluitend aan de kern van Milheeze, waardoor sprake is van bundeling van verstedelijking. De kenmerkende waarden van het buitengebied worden niet aangetast. De locatie van de uitbreiding van het bedrijf is zorgvuldig afgewogen, zie hiervoor onder andere de onderbouwing van de Nota Ruimte.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 4.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij deze toelichting, nader uitgewerkt.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 4.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde soorten. Hierin komt naar voren dat er, gezien

¹ ETIN Adviseurs, Bedrijfseconomische gevolgen bedrijfsverplaatsing, 14 maart 2008,

het fysieke voorkomen (cultuurgrasland) van het uitbreidingsgebied, geen belemmeringen zijn wat betreft beschermde soorten of natuurgebieden. De aan te leggen groensingel zorgt zelfs voor toevoeging van schuilgelegenheden voor dieren en vestigingsmogelijkheden voor allerlei planten. De ontwikkelingen hebben daardoor juist een positieve invloed op dieren en planten.

- *Behoud en versterking van landschappelijke kwaliteit:* Zoals in hoofdstuk 2 nader beschreven, gaat de uitbreiding van het bedrijfsterrein en de bouw van de twee woningen gepaard met een ruime landschappelijke inpassing. Op deze manier wordt het aanzicht vanuit het buitengebied en de kern van Milheeze op het bedrijfsterrein een stuk groener.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen in overeenstemming zijn met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

o SER-ladder

In 1999 heeft de Sociaal Economische Raad (SER) in zijn commentaar op de Nota Ruimtelijk Economisch Beleid de zogenaamde SER-ladder geïntroduceerd. Deze ladder kan gezien worden als een denkmodel voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. In een algemene maatregel van bestuur (AmvB) is vastgelegd dat de toepassing van de SER-ladder wordt voorgeschreven voor nieuwe bedrijventerreinen, dit om de verrommeling van het Nederlandse landschap tegen te gaan. De SER-ladder kan als volgt kort worden samengevat:

1. Gebruik maken van de reeds voor een bepaalde functie beschikbaar gestelde ruimte of ruimte die middels herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
2. Optimaal gebruik maken van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
3. Indien de bovenstaande opties onvoldoende soelaas bieden, komt de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Van belang hierbij is dat de verschillende relevante waarden en belangen goed worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt.

Royackers zit inmiddels aan haar planologisch plafond. Benodigde uitbreiding om extra opslag- en stallings-/parkeerruimte te creëren ontbreekt. De mogelijkheden voor verplaatsing naar een bedrijventerrein in de buurt zijn onderzocht. Hieruit bleek verplaatsing in financieel opzicht niet mogelijk te zijn.

Provinciaal beleid

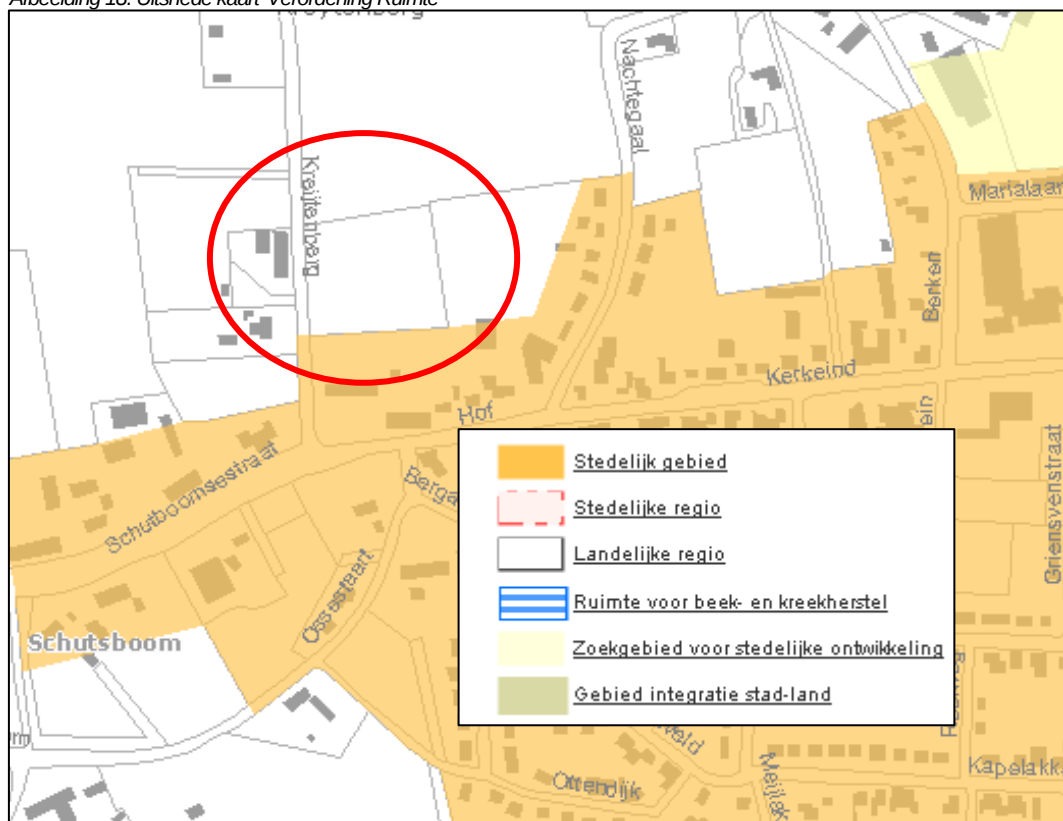
o Verordening Ruimte

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte Noord Brabant (fase 1). Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen. De verordening fase 1 bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;
- GHS-natuur / EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering, glas TOV)

Met ingang van 24 juni 2010 moet bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ook rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2.

Afbeelding 18. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte'



De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt om verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul). In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. Op afbeelding 18, de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte, is te zien dat het plangebied deels binnen bestaand stedelijk gebied ligt. Het uitbreidingsdeel, maar ook een deel van het bestaande bedrijfsterrein ligt buiten het door de provincie als stedelijk gebied aangemerkt deel. Buiten stedelijke gebieden kunnen gemeenten er voor kiezen om beleid te formuleren om de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie na te streven óf in hoofdzaak de agrarische economie. In dit geval heeft de gemeente Gemert-Bakel door middel van de Structuurvisie Plus (zie gemeentelijk beleid) gekozen voor het eerste door het gehele uitbreidingsgebied wél te voorzien als nieuw stedelijk gebied. De Verordening ruimte stelt dat bedrijven in stedelijke gebieden in de landelijke regio's een maximale grootte mogen omvatten van 5.000 m² en sluit een hogere milieucategorie dan 2 uit. Het bedrijf Royackers is van milieucategorie 3.2 (zie paragraaf 4.2.5) en heeft reeds een omvang van 9.812 m². De beoogde uitbreiding heeft een omvang van 3.908 m² (totaal oppervlak bedraagt dan 13.720 m²). Dit overschrijdt fors de provinciale maximummaten.

Voor bestaande bedrijven in dergelijke gebieden is een uitzondering gemaakt. Uitbreiding is dan tóch mogelijk. Daarvoor dienen wel de volgende punten verantwoord te worden:

- a. reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding;
- c. reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio;
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein;
 3. enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Hieronder wordt onderbouwd waarom uitbreiding ter plaatse noodzakelijk is:

Ad. a. Royackers kampt op het huidige terrein met ruimtegebrek. Dit heeft een aantal redenen:

- de interne verkeersrouting is niet rondgaand, waardoor niet efficiënt;
- door te weinig opslagmogelijkheden van zand, cement en overige goederen zoals staalmatten en dergelijke wordt de maximale capaciteit van de betoncentrale nooit bereikt, dit is tevens inefficiënt;
- de bestaande loods op het bedrijfsterrein is te klein waardoor veel zaken buiten worden geregeld, dit levert weer stof- en geluidhinder op voor de omgeving. Door zo veel mogelijk zaken binnen te laten plaatsvinden, neemt de hinder voor de omgeving af. Hiervoor is een grotere loods benodigd;
- vrachtwagens dienen momenteel buiten te worden geparkeerd, zelfs op de opslag van zand en op de weegbrug. Dit is niet gunstig. Een nieuwe loods dient daarvoor opgericht te worden. Daarvoor dient ruimte gecreëerd te worden;
- Royackers heeft naast de vrachtwagens nog de beschikking over een aantal hijskranen en bekistingscontainers (voor het storten van kelders). Deze zijn over het algemeen aanwezig bij een bouwput. In de vakantieperiode worden deze op het eigen terrein gestald, met alle vrachtwagens is hier bijna geen plek meer voor.

Ad. b. Royackers verwacht ook in de toekomst te blijven groeien. Door nu te investeren, kan het bedrijf blijven in de zeer concurrerende bouwmarkt.

Ad. c. Royackers beschikt als elk ander bedrijf over een bepaald werkveld, in dit geval de regio rondom Milheeze. Hier zitten dan ook alle (vaste) klanten. Verplaatsing buiten deze regio is geen optie omdat vooral het vervoer van beton aan een tijdslimiet is gebonden. Een betoncentrale dient namelijk midden in haar werkveld te liggen, want als men te ver moet rijden met beton wordt deze hard. Verplaatsing naar een verder gelegen regionaal bedrijventerrein is derhalve niet mogelijk. Uit het door ETIN uitgevoerde verplaatsings-onderzoek blijkt tevens dat op bedrijfseconomische gronden verplaatsing geen optie is. Verplaatsing naar een ander bestaand bedrijventerrein is daarmee niet mogelijk. Op grond hiervan is uitbreiding van het bedrijfsterrein van Royackers toch toegestaan conform het provinciale beleid. Onder voorwaarden is het mogelijk om buiten stedelijke gebieden woningen te realiseren (bijvoorbeeld Ruimte voor Ruimte). Door kwaliteits-verbetering plaats te laten vinden kan binnen een bebouwingsconcentratie dat is gelegen binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling of binnen een gebied integratie stad-land, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Het gebied dat voor de woningbouw beoogd is ligt in een gebied dat door de gemeentelijke structuurvisie is voorzien als nieuw stedelijk gebied, in dat geval is onder voorwaarden woningbouw mogelijk, indien de realisatie van de woningen plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie. Van een concentratie is in onderhavig geval geen sprake, maar aan de Kreijtenberg is wel sprake van een bebouwingslint. De twee nieuwe woningen sluiten hier goed op aan. In dat kader is woningbouw onder voorwaarden toegestaan. Die voorwaarden zijn verwerkt in de Ruimte voor Ruimteregeling, die verderop in deze paragraaf wordt behandeld. Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. De provincie spreekt hier over het gebruik volgens de SER-ladder (zie rijksbeleid). Om kort te gaan is gebleken dat Royackers niet verplaatst kan worden vanwege bedrijfseconomische redenen (zie ETIN rapport). Uitbreiding ter plaatse is de enige mogelijkheid gebleken. De locatie van uitbreiding is zeer logisch; het terrein ligt tegen het bestaande bedrijfsterrein aan, het terrein is braakliggend, het terrein is reeds aan drie zijde omzoomd door bebouwing zodat een logische afronding van de kern plaatsvindt en de Kreijtenberg betreft een bebouwingslint waaraan perfect twee woningen aan toegevoegd kunnen worden.

- Rood-met-Groen-koppeling: In de toelichting van de Verordening ruimte is tekst opgenomen ten aanzien van stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Brabant vereist sinds 1 juli 2005 dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (Rood-met-Groen-koppeling). De Rood-met-Groen-koppeling is in algemene termen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze heeft uitsluitend betrekking op nieuwe ruimtelijke plannen voor stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder rood wordt verstaan alle vormen van stedelijke ontwikkeling zoals bepaald in de Verordening ruimte: wonen, werken en de diverse stedelijke voorzieningen die een nieuw ruimtebeslag leggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Onder groen wordt verstaan alle projecten die zijn gericht op een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de in de gemeente aanwezige kwaliteiten van natuur, water, landschap of

cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. Meer concreet denkt de provincie bij de Rood-met-Groen-koppeling aan het ontwikkelen of versterken van de natuur en het landschap in het buitengebied van desbetreffende gemeente of in de naaste omgeving van deze gemeente. Waar mogelijk wordt uitgegaan van multifunctioneel gebruik waarbij naast aandacht voor natuur en landschap ook aandacht is voor water, cultuurhistorie, recreatie, agrarisch medegebruik e.d. dit alles voor zover dat niet in strijd is met de zorgplicht voor kwetsbare natuur of afbreuk doet aan de bestaande landschappelijke kwaliteit. De gemeente kan haar beleid betreffende de Rood-met-Groen-koppeling vastleggen in een structuurvisie op grond van artikel 6.24, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening.

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeren in landschap: Gemeenten of initiatiefnemers dienen bij de voorbereiding en vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zorg te dragen voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Naast het feit dat er rekening gehouden dient te worden met zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient er bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied een landschappelijke investering te doen. Deze landschapsinvestering dient financieel, juridisch en feitelijk verzekerd te zijn. De ruimtelijke ontwikkeling dient dan ook gepaard te gaan met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving. Met de bouw van de woningen en de uitbreiding van het bedrijf is een landschappelijke inpassing gemoeid, die in dit bestemmingsplan is vastgelegd onder een groenbestemming. Een brede groensingel tussen de uitbreiding en het buitengebied en tussen het bedrijfsterrein en de nieuwe en bestaande woningen wordt aangelegd, met ook veel opgaand groen. Door het hoge groen wordt het bedrijfsterrein als het ware afgeschermd voor de omgeving.

o *Ruimte voor Ruimteregeling*

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' van 30 maart 2004 is in zijn geheel vervangen door de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' van 27 januari 2006. De 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' geeft een nadere invulling aan de criteria uit de regeling Ruimte voor Ruimte van het oude Streekplan Brabant in Balans die verband houden met het sloopobject of de slooplocatie. Het gaat dan om de aanhef van de regeling in relatie tot de punten 11, 12 en 13 ¹¹. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van een woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.

Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen, waarin vijf zekerheden worden geëist, te weten:

- er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij;
- de bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1.000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte voor ruimtekavel te ontwikkelen;
- er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke Ruimte voor Ruimtekavel die wordt ontwikkeld;
- elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming;
- planologische medewerking aan een Ruimte voor Ruimtekavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

In januari 2002 heeft de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimtekavels in samenwerking met private partners de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) opgericht. Het is de bedoeling dat de ORR door het uitgeven van Ruimte voor Ruimtekavels de sloopvergoedingen terugverdiend die betaald zijn aan stoppende agrariërs. Voor iedere 1.000 m² gesloopte agrarische bedrijfsruimte, waar door het Ministerie van LNV (Dienst regelingen, voorheen dienst landelijke service, LASER) aan de bedrijfsbeëindiger subsidie is verstrekt voor de sloop van stallen, mag de ORR één woningbouwkavel ontwikkelen. Royackers maakt gebruik van de ORR. Via deze maatschappij gaat Royackers de rechten kopen om gebruik te maken van twee Ruimte voor Ruimtekavels.

o *Interimstructuurvisie*

Op 27 juni 2008 is de interim Structuurvisie Ruimtelijke ordening door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld, waarmee geanticipeerd wordt op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro. De structuurvisie bestaat uit 3 delen. Deel A is de visie. Het Streekplan uit 2002 vormt hiervoor de basis. Nieuw is deel B. Het beschrijft de sturingsfilosofie van de Provincie. Daarnaast geeft het in een uitvoeringsagenda de inzet van instrumenten aan, zoals het provinciale inpassingsplan, de provinciale verordening, het indienen van zienswijzen tegen een ontwerp-bestemmingsplan en de aanwijzingsbevoegdheid. In deel C wordt ingegaan op een tweetal specifieke ontwikkelingstrajecten: Logistiek Park Moerdijk en Agro-Foodcluster (AFC) West-Brabant. Voor de planlocatie zijn aldus alleen deel A en B van toepassing. Noord-Brabant wordt gekenmerkt door een enorme dynamiek. Brabant dient zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied. Daarbij heeft de provincie gekozen voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en de contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om dit toekomstbeeld te realiseren moet ook het ruimtelijk beleid bijdragen aan de balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant. Het hoofddoel van het provinciaal ruimtelijk beleid is het zorgvuldiger omgaan met ruimte. Vijf leidende principes worden gehanteerd om tot het hoofddoel te komen, te weten meer aandacht voor de onderste lagen, zuiniger ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied, grensoverschrijdend denken en handelen.

Bij de beoordeling, initiëring en ondersteuning van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de 'lagenbenadering'. De lagenbenadering kent drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem. Infrastructuurle elementen zijn de tweede laag. De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. De lagenbenadering is een werkwijze die afkomstig is uit de Nota Ruimte en die gebruikt wordt om ruimtelijke keuze binnen de grote verschillen te onderbouwen. Afhankelijk van de lokale kwaliteiten en omstandigheden leidt de benaderingswijze tot (verschillende) ruimtelijke uitkomsten.

- Verstedelijking: Milheeze ligt in de landelijke regio De Peel. Voor deze landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Nieuw stedelijk ruimtebeslag zal alleen worden toegestaan op plaatsen waar dat verantwoord is, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen het gebied. Bovendien moet duidelijk zijn dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen het bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar, waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.
- Bedrijvigheid: de provincie streeft ernaar dat in de landelijke regio's alleen bedrijven worden gevestigd die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.
- Voorzieningen en kantoren: in landelijke regio's geldt als uitgangspunt dat voorzieningen bezoekersextensief, kleinschalig en 'vermengbaar' moeten zijn. Ruimte wordt geboden aan voorzieningen die qua schaal en omvang passen bij de betreffende kern of gemeente. Vaak zijn dit lokale voorzieningen, soms ook voorzieningen met een functie voor omliggende landelijke kernen of gemeenten. Omdat in de landelijke regio's de nadruk ligt op inbreiding en herstructurering moeten de voorzieningen bovendien gemengd kunnen worden met andere functies, met name wonen.
- Sociale aspecten van verstedelijking: in landelijke regio's staat de leefbaarheid van kleine kernen onder druk. Het provinciaal ruimtelijk beleid moet bevorderen dat dorpen vitaal blijven. Menging van functies, woonmilieus en bevolkingsgroepen is hierbij van belang. Daarnaast neemt de behoefte aan combinaties van wonen, zorg en dienstverlening toe. Het bevorderen van de totstandkoming van bijvoorbeeld multifunctionele voorzieningen en woon-zorg-projecten sluit hierop aan.

Afbeelding 19. Uitsnede kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur'



- Kaart ruimtelijke hoofdstructuur: op afbeelding 19, de uitsnede van de kaart die de ruimtelijke hoofdstructuur weergeeft van de Interim Structuurvisie, is te zien dat het plangebied grotendeels binnen bestaande bebouwing ligt. Het uitbreidingsdeel is gelegen in een zone die op de kaart als AHS-landbouw is aangeduid. De hoofdlijnen van het beleid voor deze gebieden zijn het beleid voor de landelijke regio's, zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.
- **AHS-landbouw:** het uitbreidingsgebied maakt onderdeel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS). Hierbinnen kan onderscheid gemaakt worden tussen gebieden met natuur en landschapswaarde (AHS-landschap) en de landbouwproductiegebieden (AHS-landbouw). Het plangebied ligt in de AHS-landbouw. De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen zijn zo algemeen of komen alleen in zulke kleine gebieden voor, dat een aanduiding daarvan op de kaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' achterwege is gelaten. De provincie Noord-Brabant wil de AHS-landschap (niet in plangebied) beschermen tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. Uit de externe bescherming vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw. De uitbreiding van Royackers in de AHS-landbouw komt tegemoet aan deze wens. Nieuwe woningen worden niet toegelaten in het buitengebied, met uitzondering van de regeling Ruimte voor Ruimte.
- o Beleidsbrief "Bedrijventerreinen, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen"
De provincie heeft haar beleid neergelegd in de beleidsbrief "Bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen": In de landelijke regio laat de provincie alleen bedrijven vestigen die daar qua aard, schaal of functie als passend kunnen worden beschouwd.
Bij bestaande bedrijven in de landelijke regio die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijke regio, streeft de provincie ernaar deze te verplaatsen naar een stedelijke regio of naar een regionaal bedrijventerrein in een landelijke regio. In het algemeen beschouwt de provincie bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in de landelijke regio. Maatwerk is echter mogelijk. Bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied krijgen op grond van het (inmiddels verouderde en achterhaalde) streekplan uit 2002 een uitbreidingsruimte van max. 15% van de toegestane bebouwingsoppervlakte. Voor de beoordeling van de vraag of het gerechtvaardigd is van dit beleid af te wijken en een grotere uitbreiding toe te staan, vraagt de

provincie een nadere afweging van bedrijfsbelangen en een regionale afweging. Vervolgens kan het provinciale standpunt worden bepaald.

Royackers is op dit moment 9.812 m² groot. De uitbreiding bedraagt 3.908 m². De totale oppervlak bedraagt dan 13.720 m². De provinciale beleidslijn wordt daarmee ruimschoots overschreden; het bedrijf is nu al groter dan 5.000 m² en de uitbreiding bedraagt meer dan 15%. Daarom is de provincie om een ambtelijke reactie gevraagd. Deze luidt als volgt:

Met de verandering van rol en taken, is het de functie van de provincie om de provinciale belangen te beschermen en eventueel in zaken te adviseren.

Royackers is in bestaand stedelijk gebied gelegen, zo ook de uitbreiding. Met de informatie die nu voorhanden is, zie ik ruimtelijk geen bezwaren om uit te breiden. En is dit de juiste locatie om maatwerk te leveren. Bovenstaande opmerking betreft geen vrijbrief voor uitbreiding. Er zijn wel een aantal zaken die beter belicht moeten worden:

- Uitbreiding vs efficiency-slag. In het nieuwe bestemmingsplan dient goed aangegeven te worden wat de noodzaak is om uit te breiden. De ruimtelijke consequenties zijn hierbij onderbelicht;
- De grootte van de uitbreiding dient duidelijk te worden aangegeven;
- Het geheel zal een goede inpassing voor landschap en omgeving moeten zijn;
- Het dient een éénmalige efficiency-slag te zijn en niet het begin van iets grootschaligs;
- Het intensiveren van het ruimtegebruik verdient een toelichting;

Bovenstaande punten zijn in voorgaande hoofdstukken uitvoering behandeld. Hieruit blijkt dat de uitbreiding van Royackers niet gebeurd voor vergroting van de productiecapaciteit, maar voornamelijk voor de vergroting van opslag- en parkeercapaciteit. Kortom, om gemakkelijker en efficiënter te kunnen werken is meer ruimte nodig. Het uitbreidingsgebied is hiervoor ideaal omdat het al tegen het bedrijfsterrein is gelegen. De uitbreiding, maar ook het huidige terrein, wordt ruim ingepast met groen, waardoor ook voor de toekomst een verdere uitbreiding mogelijk wordt. Het is dus een éénmalige efficiency-slag.

Gemeentelijk beleid

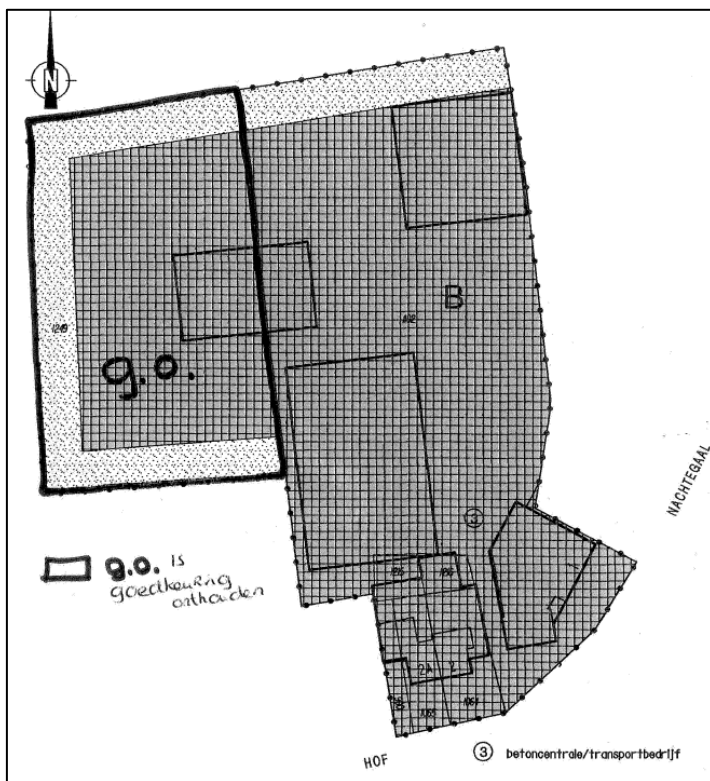
o *Bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips - Herziening ex artikel 30"*

Het bestaande deel van het bedrijfsterrein, gelegen in de bebouwde kom van Milheeze, zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips - Herziening ex artikel 30" dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 mei 2005 is vastgesteld en gedeeltelijk werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 20 december 2005. Reeds in dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de gewenste uitbreiding van Royackers. Aan de uitbreiding is echter goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten (zie afbeelding 20, als zwart omljnd) omdat:

- niet inzichtelijk is gemaakt of de uitbreiding van het bedrijf in overeenstemming is met het provinciale beleid zoals neergelegd in de "Beleidsbrief Bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen";
- de gevolgen van de uitbreiding voor het woon- en leefklimaat van omwonenden niet zijn onderzocht;
- de uitbreiding is voorzien op gronden die in het streekplan zijn aangeduid als "terrein met hoge archeologische verwachtingswaarde" en dat voorafgaand geen onderzoek is verricht naar deze waarden.

De gronden zijn aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, met de daarbij behorende gebouwen en voorzieningen, welke voorkomen onder categorie 1 en 2. Zwaardere categorieën zijn toegestaan, mits als zodanig aangeduid op de plankaart. Royackers is voorzien van de aanduiding 'Betoncentrale'.

Afbeelding 20. Uitsnede plankaart "Bakel, Milheeze en De Rips - Herziening ex artikel 30"



Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van bedrijfsdoeleinden worden gebouwd, die dienen te voldoen aan de navolgende bepalingen:

- de ten tijde van het tervisielegging van het bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld en vervangen;
- gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- er mag maximaal één bedrijfswoning per bedrijf worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600 m³;
- bij een bedrijfswoning is niet meer dan één bijgebouw toegestaan;
- de maximale oppervlakte van een bijgebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 4,5 m bedragen;
- de goothoogte van een direct aan het hoofdgebouw verbonden bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 m bedragen.

De redenen waarom goedkeuring is onthouden aan het uitbreidingsdeel zijn inmiddels wel voldoende onderzoek en gezeurd. Aan de beleidsbrief "Bedrijventerrein, zelfstandige kantoorvestigingen, detailhandel en voorzieningen" is getoetst (zie provinciaal beleid), de (milieu)hinder op de omgeving is onderzocht en van archeologisch onderzoek kan worden afgezien omdat voor de locatie een lage verwachtingswaarde geldt.

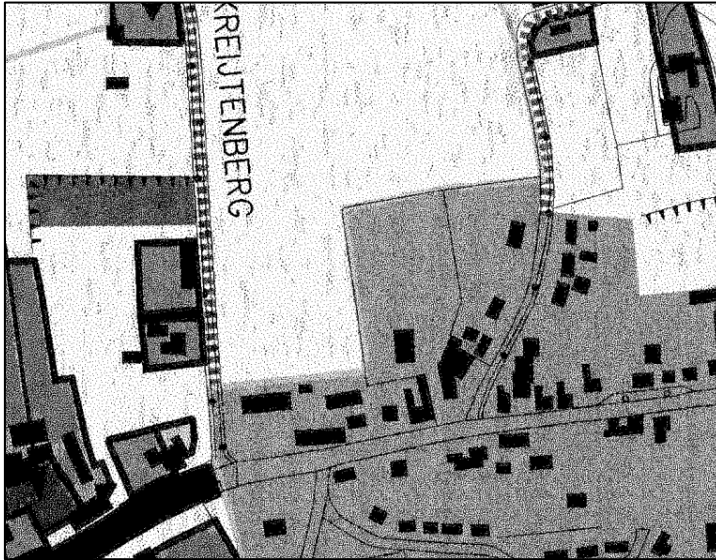
o *Bestemmingsplan Buitengebied 1998*

Het oostelijk deel van het uitbreidingsgebied, gelegen tegen het bestaande bedrijfsterrein, zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 1998" dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 21 december 1998 is vastgesteld en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 april 1999. De gronden zijn aangewezen voor 'Agrarisch gebied'. Deze gronden zijn bestemd voor de navolgende doeleinden:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;

- tegengaan van verdroging door zoveel mogelijk vermijden en terugdringen van alle vormen van ontwatering en afwatering die niet worden gerechtvaardigd door een landbouwkundige noodzaak;
- landschapsopbouw in de vorm van groene erfinrichting en landschapsinrichting;
- recreatief medegebruik.

Afbeelding 21. Uitsnede plankaart "Buitengebied 1998"



Op of in de als zodanig bestemde gronden mogen enkel worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, daaronder begrepen erfafscheidingen ten dienste van het agrarisch grondgebruik, tot een hoogte van maximaal 2,5 m en in de vorm van voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik. Het gebruik van de gronden ten behoeve van de betoncentrale is daarom niet toegestaan op functionele, alsook op gebouwelijke gronden.

o Bestemmingsplan Buitengebied 2006

Het westelijk deel van het uitbreidingsgebied, gelegen tegen de Kreijtenberg, zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2006" dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 20 december 2006 is vastgesteld en werd goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 augustus 2007. De gronden zijn bestemd tot 'Landelijk gebied' met de nadere aanduidingen 'Extensiveringsgebied wonen' en 'Archeologisch waardevol gebied'. De gronden aangewezen als 'Landelijk gebied' zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- behoud en / of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan;
- extensief recreatief medegebruik.

Op of in de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd.

Afbeelding 22. Uitsnede plankaart "Buitengebied 2006" (grijs valt buiten het regime)

Doordat de gronden tevens zijn aangeduid als 'Extensiveringsgebied wonen' is ter compensatie van sloop en het inleveren van milieurechten de bouw van een extra woning mogelijk. Ten behoeve van ruimtelijke kwaliteitswinst is eveneens toevoeging van een woning mogelijk. Hieronder valt ook woningsplitsing met als doel behoud van beeldbepalende panden. Voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten wordt een uitbreiding toegestaan van maximaal 15% van de bestaande bebouwing. Voor agrarisch verwante bedrijvigheid geldt een uitbreiding van maximaal 25%. Afwijking van deze maxima is mogelijk, afhankelijk van de ligging van het bedrijf en na een uitgebreide omgevingstoets. De bouw van woningen is binnen de aanduiding 'Extensiveringsgebied wonen' in principe toegestaan (na inlevering milieurechten en dergelijke). Deze gebieden zijn geschikt voor woningbouw omdat deze tegen de kernen aan liggen, zo ook in dit geval. Ondanks de aanduiding als 'Extensiveringsgebied wonen' is de bouw van woningen ter plaatse niet direct toegestaan volgens het bestemmingsplan, maar zijn dus wel eventueel toegestaan. Ook de archeologisch waardevolle gebieden zijn aangegeven met als doel de in de bodem opgeslagen geschiedenis voor het nageslacht te bewaren en daar waar er gegraven moet worden deze geschiedenis te kunnen archiveren. Zolang bij de gemeente nog geen lokale archeologische waardenkaart heeft opgesteld is bij dit bestemmingsplan uitgegaan van de Inventarisatiekaart Archeologisch Waarden (IKAW). De gebieden waar een middelhoge of hoge trefkans aanwezig is, zijn opgenomen als 'Archeologisch waardevol gebied'. Inmiddels is wél een lokale archeologische waardenkaart opgesteld, waaruit blijkt dat ter plaatse juist een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Een archeologisch onderzoek is daarom toch niet benodigd (zie paragraaf 4.3).

o *Structuurvisie Plus Gemert Bakel*

Op 27 mei 2004 is de Structuurvisie Plus van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. De hoofddoelstelling van deze visie luidt als volgt: "Het behouden van ten minste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen". Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een toekomstbeeld voor 2010 en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld geeft richting aan de duurzaam ruimtelijke structuur. De waardering van aanwezige kwaliteiten vormt daarbij de onderlegger van mogelijke ruimtelijke veranderingen in de structuur. De gemeente Gemert-Bakel onderscheidt in hoofdzaak twee soorten gebieden waar ontwikkelingen plaatsvinden. Allereerst de gebieden, waar de ruimtelijke kwaliteit zodanig positief gewaardeerd wordt, dat veranderingen ten dienste moeten staan van de onderliggende kwaliteiten. De veranderingen zijn dus gericht op behoud, versterking of herstel van die waarden. Voor de gebieden, die tot deze categorie behoren, is het begrip 'Groene Mal' geïntroduceerd. Daarnaast worden gebieden onderscheiden, waar de aanwezige kwaliteiten zodanig gewaardeerd worden, dat er geen dwingende redenen zijn om er het predicaat 'Groene Mal' aan op te hangen. De ruimtelijke basiskwaliteiten zijn eigenlijk meer eigenschappen dan kwaliteiten in deze gebieden. Deze zijn inwisselbaar voor andere kwaliteiten. Kernbegrippen zijn inbreiden, herstructureren, intensiveren en transformeren, voornamelijk binnen stedelijk gebied. Op detailniveau is een zorgvuldige benadering van aanwezige waarden noodzakelijk, zodat bijvoorbeeld incidentele cultuurhistorische elementen niet zonder afweging verloren gaan. Deze gebieden krijgen het etiket 'Afweegbaar' mee. Het plangebied behoort tot het laatstgenoemde gebiedstype en betreft bestaand stedelijk gebied nieuw.

o *Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2006*

In het Beeldkwaliteitplan Buitengebied 2006 wordt het plangebied aangeduid als occupatiezone (rode cirkel). Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en



karacteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kampongontginningen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singel- beplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

- *Richtlijnen bebouwing:* met betrekking tot bebouwing gelden de volgende richtlijnen:

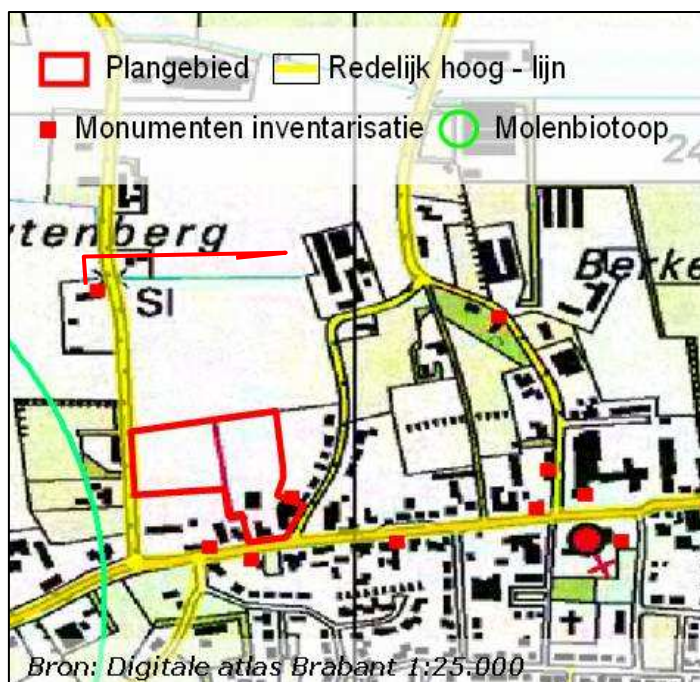
- Bebouwing moet aansluiten bij het bestaande karakter van de omgeving;
- Er moet naar verhouding meer dak dan gevel zijn;
- Enkelvoudige hoofdvormen;
- In bebouwingsclusters afwisseling in bouwvolumes bevorderen;
- Dakhelling minimaal 40 graden, naar verhouding meer dak dan gevel;
- Woonbebouwing qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing;
- Woonbebouwing moet een rol spelen in de het straatbeeld;
- Garages en bergingen opnemen in de bouwmassa van de woning;
- Toepassen van zadeldaken met een donkere kleur;
- Materiaalgebruik; Rode baksteen en donker bewerkt hout;
- Traditionele en/of streekeigen bouwmaterialen.

3. Onderzoeken

Archeologie en cultuurhistorie:

- Achtergrond: sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van deze wet zijn:
 - Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
 - Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
 - Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.
- In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.
- Onderzoek archeologie: Het plangebied ligt volgens de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

Afbeelding 24. Cultuurhistorische waarden



De CHW is echter niet actueel en gedetailleerd genoeg. De gemeente heeft daarom besloten een gemeentelijke cultuurhistoriekaart te laten opstellen. De archeologiebeleidskaart, onderdeel van de cultuurhistoriekaart, is op 28 januari 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. De archeologische verwachtingen en / of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de CHW als toetsingskaart. Volgens de gemeentelijke archeologiebeleidskaart heeft het plangebied geen archeologische verwachting (witte kleur). Deze locatie is namelijk ontgrond, waardoor er slechts een minieme kans is op de eventuele aanwezigheid van archeologische resten in de bodem. Archeologisch (voor)onderzoek is derhalve dan ook niet nodig.

- Onderzoek cultuurhistorie: op de cultuurhistorische kaart is te zien dat er binnen het plangebied geen sprake is van historisch waardevolle elementen. Wel liggen er ten zuiden van het plangebied een aantal

historisch waardevolle gebouwen en / of bouwwerken. Ten westen ligt een molenbiotoop. Dit gebied ligt binnen de invloedssfeer van een molen en moet gevrijwaard blijven van hoge bebouwing. Verder hebben de wegen Hof en Kreijtenberg een redelijk hoge historische waarde.

Natuur en landschap

- Achtergrond: in april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten. Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het 'Besluit beschermde dier- en plantensoorten'. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:
 - Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
 - Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode² moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
 - Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan. Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.
- Onderzoek:
 - Ecologische beschrijving: binnen het plangebied is geen (waardevol) groen aanwezig. Wel bevinden zich in de omgeving van het plangebied en op de grens langs de Kreijtenberg enkele bomen. Het plangebied wordt begrensd door een muur en hekwerken. Het westelijke deel van het plangebied bestaat uit grasland. De omgeving van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalig particulier groen bestaande uit gras, heesters en bosplantsoen.
 - Gebiedsbescherming: het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Vanuit het plan hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met wettelijke gebiedsbescherming.
 - Soortbescherming
Plantsoorten: de vegetatie in het gebied bestaat hoofdzakelijk uit zeer algemene pioniersoorten zoals Grote brandnetel, Paarse dovenetel, Kleine ooievaarsbek en Vogelmuur, maar bestaat voornamelijk uit Engels Raaigras. Het voorkomen van beschermde plantensoorten is met zekerheid uit te sluiten.

Diersoorten: enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 kunnen van het plangebied gebruik maken, zoals Veldmuis, Egel, Mol en Huisspitsmuis. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het plangebied zijn in het geheel geen holle bomen of voor vleermuizen geschikte gebouwen aanwezig zodat de aanwezigheid van vleermuiskolonies met zekerheid is uit te sluiten. Er is wel een redelijke kans dat in gebouwen in de omgeving vleermuiskolonies voorkomen. Het plangebied is vanwege de beperkte oppervlakte en het ontbreken van opgaande beplanting echter verwaarloosbaar als foerageergebied voor vleermuizen uit de omgeving. De bomenrij langs de Kreijtenberg kan echter wel uitstekend dienen als foerageergebied. Deze bomenrij blijft echter behouden. Verstoring van vleermuizen is met voldoende zekerheid uit te sluiten. In het plangebied zijn geen geschikte broedplaatsen voor vogels te verwachten. Vogelnesten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Er wordt daarom geadviseerd om te beginnen met het bouwrijp maken van de locatie buiten het broedseizoen. Dit is het geval in de periode september-maart. Het is daarom noodzakelijk het terrein vóór het bouwrijp maken

² De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

te (laten) controleren op aanwezige nesten of broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig. In het plangebied zijn geen permanente oppervlaktewateren of periodiek waterhoudende sloten aanwezig. Het voorkomen van vissen is daarmee uit te sluiten; ook de waarde als voortplantingsbiotoop voor amfibieën is nihil. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen is het gebied niet van waarde vanwege de ligging tussen bebouwing en het ontbreken van schuilgelegenheid. Negatieve effecten op strenger beschermde amfibieën en reptielen zijn uit te sluiten. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten in het plangebied is tenslotte met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dergelijke soorten stellen zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving.

- Conclusie: als gevolg van de uitbreiding van de betoncentrale en de bouw van de twee woningen zullen geen overtredingen van de natuurwetgeving plaatsvinden, indien het terrein bouwrijp wordt gemaakt buiten de broedperiode (maart-september). Het is daarom noodzakelijk het terrein vóór het bouwrijp maken te (laten) controleren op aanwezige nesten of broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Milieu:

o Milieuzonering:

- **Achtergrond:** er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door de uitbreiding van het bedrijfsterrein of waarvan de realisatie van de woningen juist hinder ondervindt.
- **Onderzoek:** De beoogde bedrijfsontwikkelingen betreffen geen milieugevoelige functie die beschermd dient te worden tegen milieuhinder vanuit omliggende (agrarische) bedrijven of instellingen. De twee nieuwe woningen zijn echter wel milieugevoelige functies. De uitbreiding van Royackers kan wel milieuhinder veroorzaken voor milieugevoelige functies (woningen) in de directe omgeving. De invloed van de ontwikkelingen van het bedrijf op milieugevoelige functies dient dan ook getoetst te worden. Hiertoe zijn een tweetal aspecten van belang:

1. De zonering in het kader van de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in samenwerking met de Ministeries van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Economische zaken, 2009;
2. De bepalingen in de milieuvergunning van het betreffende bedrijf.

In de directe omgeving van het plangebied, inclusief de uitbreidingsruimte van Royackers, zijn een aantal burgerwoningen gelegen (waaronder ook de twee nieuwe beoogde woningen). De meest nabijgelegen burgerwoningen bevinden zich op de naastgelegen percelen. In de lijst "Bedrijven en Milieuzonering" kan Royackers geschaard worden onder "Betonmortelcentrale – p.c. < 100 t/u". Voor deze functie, met categorie 3.2, gelden de volgende richtafstanden: Geur 10 m, Geluid 100 m, Stof 50 m en evaar: 10 m

De grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. Vandaar dat enkel geluid in dit geval maatgevend is. Omliggende woningen liggen binnen de hinderzones wat betreft geluid. Deze aspecten worden hieronder nader belicht. In mei 2006 door AGEL adviseurs een onderzoek verricht naar de te verwachten geluidsuitstraling vanwege de geplande wijzigingen in de bedrijfsvoering (zie separate bijlagen).

- Geluidsbelasting bestaande woningen: door het bedrijf zelf is als belangrijke doelstelling gesteld dat er voor de nabij gelegen woningen voldaan moet worden aan de thans geldende geluidnormen uit de vigerende milieuvergunning van 12 augustus 2003 en er geen sprake mag zijn van een vermindering van het woonklimaat. De huidige dagproductie van 200 m³ betonmortel blijft ook in de nieuwe bedrijfssituatie het uitgangspunt. Als voorbereiding voor het onderzoek heeft een beoordeling plaatsgevonden van het akoestisch onderzoek dat onderdeel heeft uitgemaakt van de aanvraag van de vigerende milieuvergunning van 12 augustus 2003. Op basis van deze beoordeling is dit onderzoek geactualiseerd. Daarnaast is de geluidsbelasting van de nieuwe bedrijfssituatie in beeld gebracht uitgaande van de bestaande geactualiseerde uitgangspunten, brongegevens en de nieuwe terreinindeling met betonmuren op de perceelgrens met een hoogte van 3 meter. Als derde situatie is in beeld gebracht de zogenaamde BBT situatie. Deze kan aangemerkt worden als de bedrijfssituatie waarbij gebruik is gemaakt van de toepassing van de Best Bestaande Technieken. Hierbij moet gedacht worden aan het deels overkappen van de opslag voor zand en grind en het afschermen c.q. overkappen van de laadplaats van de betonmixers. De metingen en berekeningen zijn uitgevoerd volgens de methoden uit de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai", van 1999. Op basis daarvan is de geluidsbelasting berekend ter plaatse van de gevels van de nabij gelegen woningen. In verband

met een wijziging in de terreinindeling is het hiervoor genoemde akoestisch onderzoek van 23 mei 2006 aangevuld. De wijziging bestaat uit het verplaatsen van de opslagplaats voor zand / grind van de noord-westzijde van de terreininrichting naar de zuidwestzijde. Als gevolg hiervan vinden enkele wijzigingen plaats in de modellering van het geluidonderzoek. Door deze wijzigingen vinden eveneens veranderingen plaats in de rekenresultaten ter plaatse van de nabijgelegen woningen.

Alle overige uitgangspunten zijn gelijk gebleven ten opzichte van het onderzoek van mei 2006. Op basis van de rekenresultaten van het aanvullend onderzoek kunnen de navolgende conclusies worden gesteld:

- De rekenresultaten voor de bestaande situatie en indirecte hinder blijven ongewijzigd. De voorgestelde wijziging heeft hierop geen invloed.
- Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau heeft de situatie zonder extra geluidbeperkende maatregelen een positief effect voor de woning Nachtegaal 15A van circa 2 dB(A) en een negatief effect voor de woning Hof 12 van circa 2,5 dB(A). Bij alle overige woningen blijft het verschil binnen de rekenmarge van ± 1 dB.
- Voor de situatie met extra geluidbeperkende maatregelen is voor de woningen Hof 2B t/m 12 sprake van een positief effect variërend van 0,7 dB(A) tot 5,9 dB(A). Voor de beide bestaande woningen aan de Kreijtenberg is sprake van een negatief effect van 2,5 dB(A) tot 6,4 dB(A). Bij deze woningen blijft de etmaalwaarde wel ruim onder de algemeen geldende etmaalwaarde van 50 dB(A). Bij de overige woningen blijft het verschil binnen de rekenmarge van ± 1 dB.
- Voor het maximaal geluidniveau heeft de situatie zonder extra geluidbeperkende maatregelen een positief effect voor de woningen aan de Nachtegaal 7,9,13,15 en Kreijtenberg 1 voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter. Het positief effect varieert van 1,6 tot 5,4 dB(A). Ter plaatse van de woning Nachtegaal 15A is voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter sprake van een negatief effect van 1,3 dB(A). Bij alle overige woningen blijft het verschil binnen de rekenmarge van ± 1 dB.
- Voor het maximaal geluidniveau heeft de situatie met extra geluidbeperkende maatregelen een positief effect voor de woningen aan de Nachtegaal 7,9,13,15 en Hof 4-4A voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter. Het positief effect varieert van 1,1 tot 7,9 dB(A). Ter plaatse van de woningen Nachtegaal 15, 15A, Hof 8 en Kreijtenberg 1 is voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter sprake van een negatief effect variërend van 3,4 dB(A) tot 10,9 dB(A). Bij deze beoordelingspunten wordt wel ruim voldaan aan de algemeen geldende etmaalwaarde van 70 dB(A) voor het maximaal geluidniveau. Bij alle overige woningen blijft het verschil binnen de rekenmarge van ± 1 dB.

Samenvattend kan gesteld worden dat met name bij de woningen aan de Hof sprake is van een verbetering van het geluidsklimaat. Voor de woningen aan de Kreijtenberg 1 en 1A en Nachtegaal 15A is sprake van een afname van het geluidsklimaat. Voor deze woningen kan wel gesteld worden dat de geluidbelasting ruim blijft binnen de algemeen geldende grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximaal geluidniveau.

- *Geluidsbelasting toekomstige woningen:* uit de rekenresultaten blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de toekomstige woningen kan voldoen aan de algemeen geldende richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Voor het maximaal geluidniveau is alleen op de verdiepingshoogte van beoordelingspunt 100 sprake van een overschrijding van de algemeen geldende richtwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. De overschrijding bedraagt in de nachtperiode 1,7 dB(A). Deze overschrijding is een gevolg van reflecties vanwege het handhaven van het bestaande scherm ter plaatse van de betoncentrale. Middels maatwerk kan deze overschrijding ongedaan gemaakt worden.
- o Bodemonderzoek:
 - Achtergrond: in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functies.
 - Verkennend bodemonderzoek uitbreidingsgebied: PM

o *Externe veiligheid:*

- Achtergrond: het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
 - Plaatsgebonden risico: het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.
 - Groepsrisico: het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In de Staatscourant van donderdag 23 september 2004 is de Regeling externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Regeling) gepubliceerd. De Regeling is in 2007 op onderdelen gewijzigd. In de Regeling zijn de regels opgenomen met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder te noemen Besluit).
 - Beperkt kwetsbare objecten: er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. In artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen is de definitie opgenomen van een kwetsbaar object. Kwetsbare objecten zijn:
 - woningen, niet zijnde verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare of dienst- en bedrijfswoningen van derden;
 - gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals: ziekenhuizen/bejaardenhuizen/verpleeghuizen, scholen, gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
 - gebouwen waarin grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig plegen te zijn, zoals: kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per object voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt / hypermarkt / warenhuis is gevestigd;
 - kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen van het jaar.
- Onderzoek: een bedrijfsterrein valt niet in bovenstaande omschrijvingen en betreft derhalve geen (beperkt) kwetsbaar object. De uitbreiding van het bedrijfsterrein heeft niet aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen getoetst te worden. De nieuwe woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden, betreffen wel kwetsbare objecten en moeten derhalve getoetst worden aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
 - *Spoor:* in de wijde omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen.
 - *Risicokaart Noord-Brabant:* volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is er in de directe omgeving van het plangebied één risicovolle activiteit gevestigd. Dit betreft het agrarisch bedrijf Mts. Nooyen-Gebroers aan Heibloem 6. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt weergegeven in contouren op deze risicokaart: alle punten op deze contour hebben hetzelfde PR. In bestaande situaties mag het plaatsgebonden risico nooit groter zijn dan 10^{-5} , in nieuwe situaties niet groter dan 10^{-6} . De gestelde norm houdt in, dat kwetsbare bestemmingen niet mogen

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar⁵. Blijkens de risicokaart valt het gehele plangebied ruim buiten de 10^{-6} norm. De realisatie van de woningen ondervindt derhalve geen hinder van dit risicovolle bedrijf.

- *Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen*: in de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 m van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de planlocatie zijn de N277 en de N604 gelegen. Beide wegen zijn echter gelegen op meer dan 200 m van het plangebied. In de circulaire wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter. Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De N604 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. Naast de N604 is op circa 5.500 meter ten noorden van het plangebied, ook de N277 gelegen. Het plangebied is gezien deze grote afstand niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de N277.
- *(Ondergrondse) leidingen*: het huidige beleid voor de aanleg van transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen. In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.
- *Conclusie*: de nieuwe woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de oprichting van de woningen.

o *Geluid, wegverkeerslawaaï*:

- **Achtergrond**: een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en / of spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.
- **Onderzoek**: een bedrijfsterrein is in de zin van de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelige functie. Een nader onderzoek naar de effecten van wegverkeerslawaaï is dan ook niet benodigd voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein. Nieuwe woningen zijn wel geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woning. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders. Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd.
- Onderzoek wegverkeerslawaaï woningen: PM

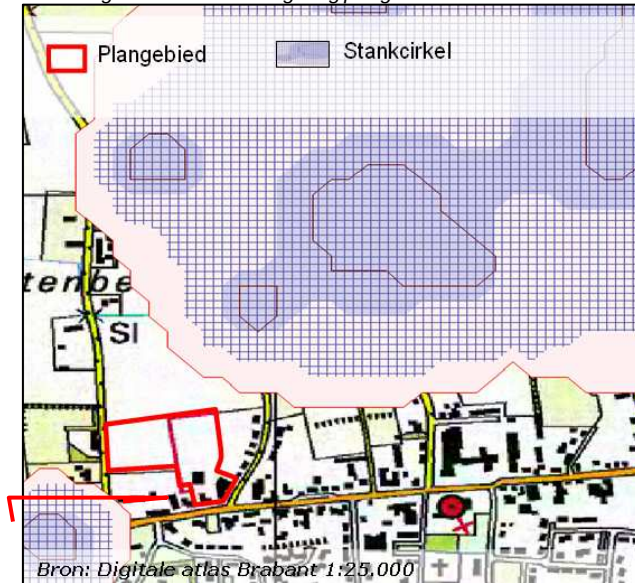
o *Geur*

- **Achtergrond**: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Er dient voor deze geurgevoelige objecten sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.
- **Onderzoek**: het bedrijfsterrein is geen geurgevoelig object in de zin van de Wgv. De nieuwe woningen betreffen echter wel geurgevoelige objecten. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van stankcirkels weer. Binnen het plangebied bevinden zich geen stankcirkels. Ten noorden en - zuiden van het plangebied liggen wel stankcirkels. De oprichting van de woningen wordt daarom niet gehinderd door

⁵ Het vigerende beleid is vastgelegd in de ontwerp AMvB 'Vaststelling Milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen' (Staatscourant 22 februari 2002, nr. 38).

agrarische bedrijven in de omgeving. De agrarische bedrijven worden ook niet (extra) gehinderd in hun bedrijfsvoering door de oprichting van de woningen.

Afbeelding 23. Stankcirkels omgeving plangebied



o **Luchtkwaliteit:**

- Achtergrond: sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:
 - er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
 - een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.
- **Het Besluit NIBM:** deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 .

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is. Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

-	- minimaal 1 ontsluitingsweg	- minimaal 2 ontsluitingswegen
-	- 3%-norm	- 3%-norm
- Woningen (maximaal)	- 1.500	- 3.000
- Kantoren (maximaal)	- 66.667 m ² bvo	- 200.000 m ² bvo

- Onderzoek lucht bedrijfsterrein: PM
- De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen, beneden het criterium van 3 % gebleven wordt. Bij voorgenomen project worden in totaal 2 nieuwe woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar Interim structuurvisie en de Paraplunota.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

- o Waterparagraaf digitale watertoets
Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en huishoudelijk afvalwater van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.
- o Beleidskader
Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:
 - vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
 - voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).
 Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.
- o Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant
Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het

water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen. Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding.

Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

o Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio. Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

o Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid. Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

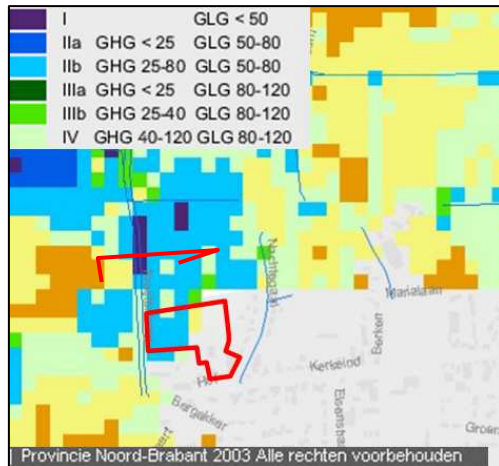
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. Deze zijn onder meer: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater. Het plangebied (de uitbreidingsgronden) is in de huidige situatie onverhard gebied dat is gelegen aan de rand van Milheeze. Van stedelijke en dorpse gebieden is bekend dat de afvoer van hemelwater problemen op kan leveren, gezien de hoge mate van 'verstening' van deze gebieden.

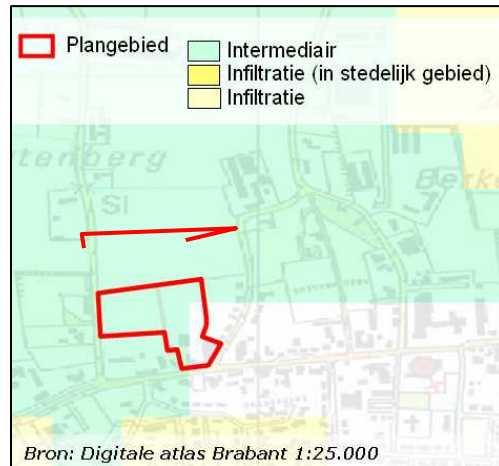
o Bodem en grondwater

Het plangebied heeft volgens de provinciale wateratlas een grondwatertrap van II. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de winter zich lager dan 25 cm beneden maaiveld bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt in de zomer tussen de 50 en 80 cm beneden het maaiveld. Het betreft dus een relatief nat gebied. Voor het bestaande bedrijfsterrein is een andere grondwatertrap van toepassing. Dit gebied is gezien de menselijke invloeden aanzienlijk droger.

Afbeelding 25. Grondwatertrappen



Afbeelding 26. Kwel en infiltratie



Op afbeelding 26 is af te lezen dat het plangebied in een intermediair gebied ligt. Deze gebieden liggen tussen de kwel- en infiltratiegebieden, veelal op de flanken van het beekdal. Ook in de intermediaire gebieden is kwel en infiltratie, maar het zijn ondiepe grondwatersystemen. De doorlatendheid (k-waarde) van de bodem in het plangebied is niet ter plaatse onderzocht.

- o Oppervlaktewater: in of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.
- o Afvalwater: het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

- o Hemelwater

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

Grootte plangebied (m²): 20.717 m²

Verhard oppervlak (m²): 9.812 m²

Toekomstige situatie

Grootte plangebied (m²): 20.717 m²

Verhard oppervlak (m²) bedrijf: 13.720 m²

Verhard oppervlak (m²) woningen: onbekend, grootte bouwvlak 2.645 m²

Uit bovenstaande gegevens is op te maken dat in de nieuwe situatie sprake is van een toename van het verhard bedrijfsoppervlak van circa 4.000 m². Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het plangebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat. Via een waterberging vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het plangebied. Het afstromende of afgekoppelde hemelwater wordt afgevoerd naar een waterbergings-voorziening. Het is momenteel nog niet duidelijk hoe deze voorziening wordt vormgegeven. Maar een soort van infiltratievijver in de groenvoorziening is daarbij denkbaar. De woningen worden voorzien van zelfstandige voorzieningen. Bij extreme neerslag (T is groter dan 10 + 10%) vindt een overstort plaats op het gemeentelijke rioleringsstelsel om lokale wateroverlast en schade te voorkomen. Bij de ontwikkeling worden geen uitlogende bouwmaterialen toegepast.

4. Ruimtelijke aanvaarbaarheid

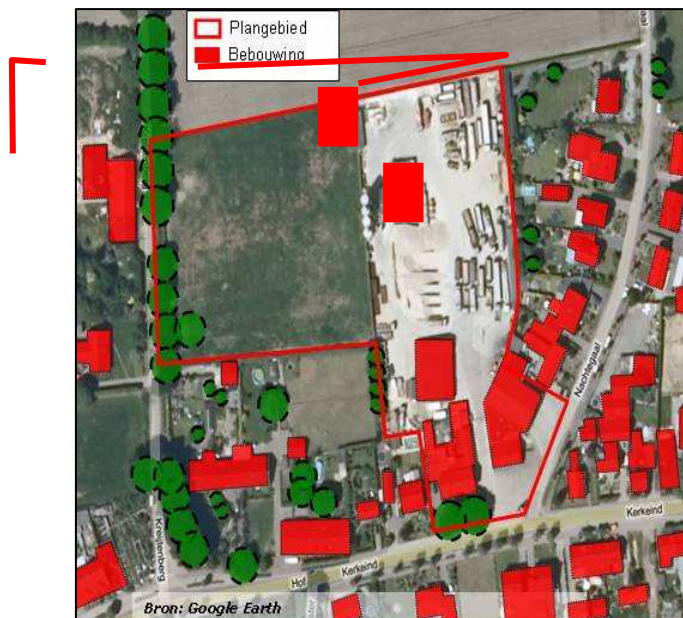
Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing

o Gebiedsbeschrijving

- Plangebied

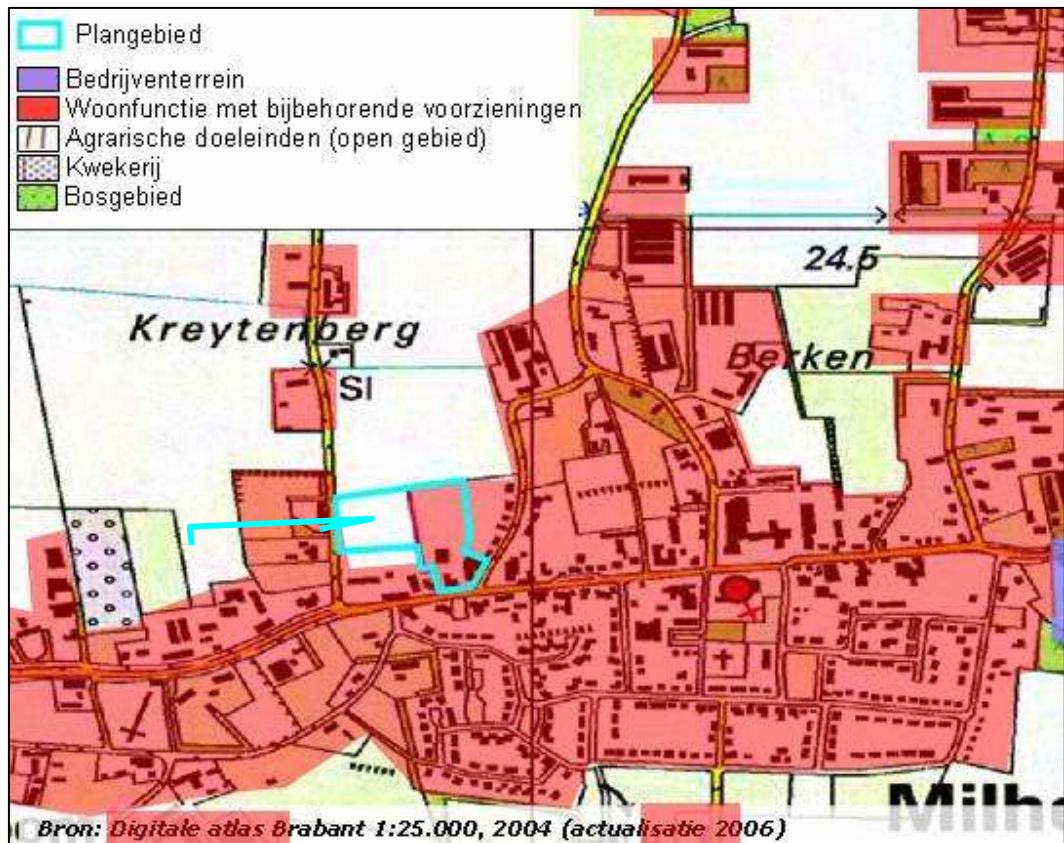
- Grenzen: het plangebied ligt op de rand van Milheeze. Ten noorden van het plangebied ligt een gebied met een overwegend agrarisch karakter. Ten oosten grenst het plangebied aan een aantal vrijstaande woningen, welke zijn gesitueerd langs de Nachtegaal. Het plangebied grenst aan de zuidkant aan het Hof. Dit is één van de hoofdonthutingswegen van Milheeze. Aan de westzijde van het plangebied, waar de uitbreiding is beoogd, bevindt zich een braakliggend perceel. Het betreffende perceel grenst ten westen aan de weg Kreijtenberg.
- Ruimtelijke opbouw: onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ruimtelijke opbouw binnen en rondom het plangebied, hierbij is de aanwezige bebouwing rood gearceerd. De omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het gebied ten noorden van het plangebied is een open gebied met een overwegend agrarisch karakter.

Afbeelding 3. Massa in en omgeving plangebied



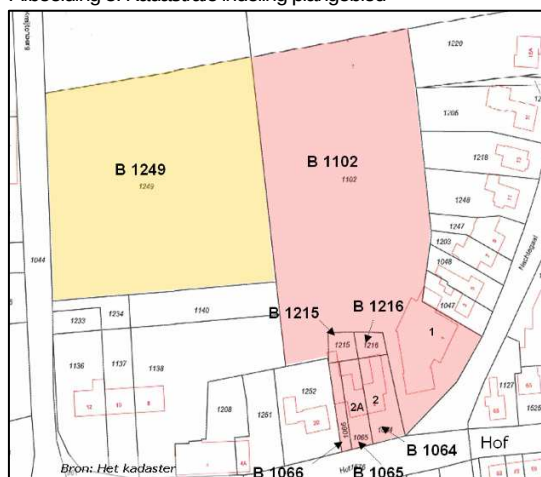
- Functies: onderstaande afbeelding geeft de huidige functies rondom het plangebied weer. Ten zuiden en oosten ligt de kern van Milheeze. Dit gebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie met bijbehorende voorzieningen. Het plangebied is een overgangsgebied van een bebouwd gebied met een dichte (bebouwde) structuur naar een agrarisch gebied met een open structuur. Het agrarische gebied wordt gekenmerkt door grootschalige percelen welke verschillende teelten hebben en verspreid liggende boerderijen met losse schuren.

Afbeelding 4. Functies rondom plangebied



- Kadastrale situatie: het plangebied betreft de locatie Hof 2 en is kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie B, rood gearceerde percelen 1102, 1215, 1216, 1064, 1065 en 1066. De percelen samen hebben een oppervlakte van 9.812 m². De uitbreiding heeft betrekking op het geel gearceerde perceel 1249 en heeft een oppervlakte van circa 7.371 m².

Afbeelding 5. Kadastrale indeling plangebied



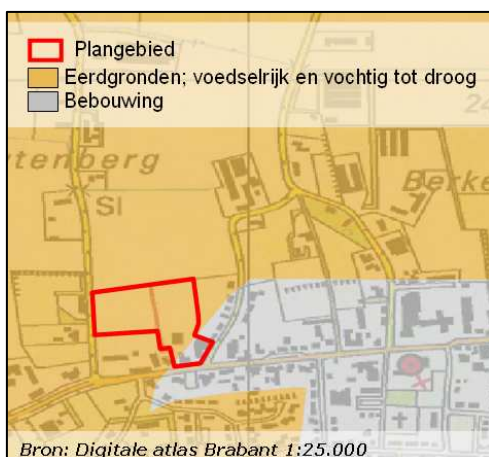
- Huidige inrichting: onderstaande afbeelding geeft de huidige inrichting van het plangebied weer. Ten zuiden van het plangebied ligt het woongedeelte, ook staat hier een garage. Achter het woongedeelte bevindt zich een grote loods. Achter de loods ligt het bedrijfsterrein, welke wordt gebruikt ten behoeve van de stalling van vrachtwagens en de betoncentrale. Ten westen ligt het beoogde uitbreidingsterrein. Dit terrein wordt door een muur gescheiden van het huidige bedrijfsterrein.

Afbeelding 6. Schematische indeling plangebied

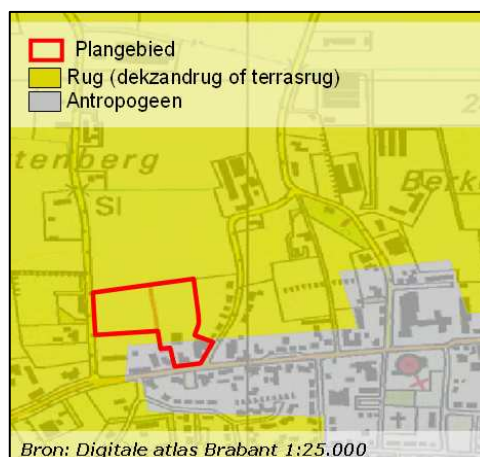


- Bestaande bedrijfsactiviteiten: Royackers betreft een garage, betonmortelcentrale en een transportbedrijf. Een deel van het transportbedrijf staat ten dienste van de betoncentrale. Hierbij kan o.a. gedacht worden aan de aanvoer van het zand en grind. Voor de exploitatie van de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over een betoncentrale met een maximale uurproductie van 40 m³. De maximale dagproductie bedraagt circa 200 m³. Ten behoeve van de betonproductie zijn aanwezig; een viertal cementsilo's, een opslagdepot voor zand en grind, een spoelplaats voor betonmixers en een wasplaats voor het afspoelen van de zand- en grindresten van de laadbakken van de vrachtwagens. Voor het interne transport op het buitenterrein is een shovel aanwezig. Voor de garage beschikt het bedrijf over een onderhoudswerkplaats, een wasplaats en een stallingruimte. Een deel van de vrachtwagens wordt op het buitenterrein gestald. De productie van betonmortel vindt plaats tussen 06.30 uur en 19.00 uur. Het vertrek van zowel de betonmixers als de vrachtwagens vindt voor een deel plaats voor 07.00 uur. Daarnaast komt een deel van de vrachtwagens aan na 19.00 uur. De werkzaamheden in de onderhoudswerkplaats vinden in de dagperiode plaats.
- Situatie en ondergrond:
 - Bodemsoort: onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de bodemsoort in en rondom het plangebied weer. Het plangebied wordt gedefinieerd als een eerdgrond. De eerdgronden zijn ontstaan door het eeuwenlang bemesten van de arme zandgronden met een mengsel van stalmest. Het overige deel wordt gedefinieerd als bebouwing. Op deze plaatsen is de bodem door menselijk handelen dusdanig verstoord dat er geen betrouwbare indicatie aan kan worden gegeven.

Afbeelding 7. Uitsnede bodemkaart

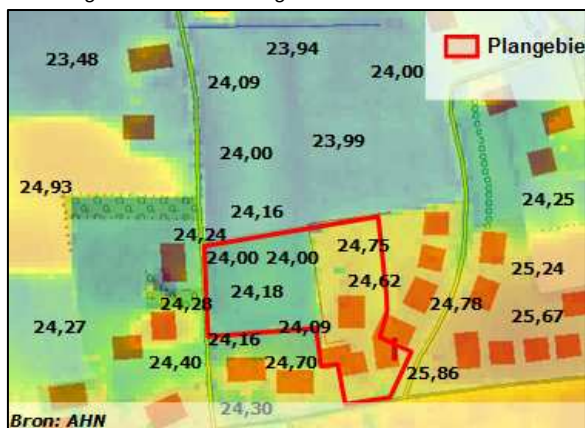


Afbeelding 8. Uitsnede geomorfologische kaart

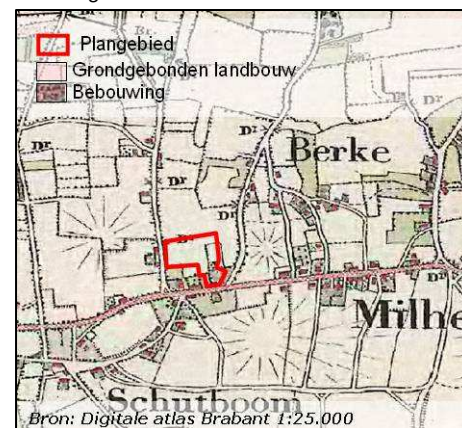


- Geomorfologie: afbeelding 8 geeft de geomorfologische opbouw van het plangebied weer. Het plangebied bestaat uit een rug van zand door de vroegere veenontginning. Het zuidelijk deel is gedefinieerd als antropogeen gebied. Dit gebied is door de mens gevormd.
- Hoogteligging: onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de actuele terreinhoogten van het plangebied en omgeving weer. Het plangebied ligt relatief laag ten opzichte van de kern Milheeze. Het plangebied loopt af in noordelijk richting. Het hoogste punt ligt op circa 24,18 meter + NAP en het laagste punt ligt op circa 24,0 meter + NAP.

Afbeelding 9. Actuele terreinhoogten

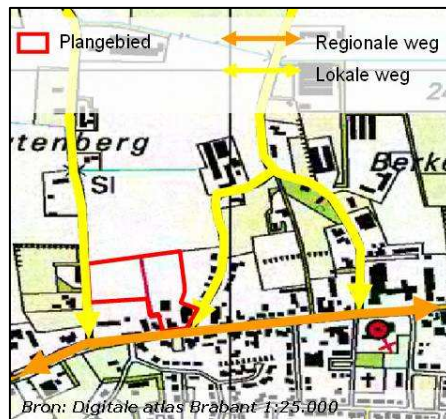


Afbeelding 10. Historische situatie

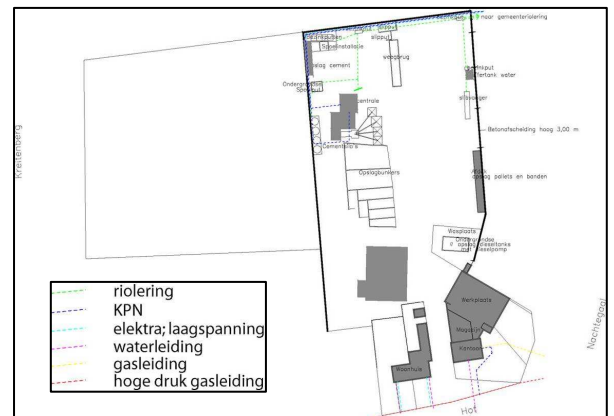


- Historische ontwikkeling: omstreeks 1900 was het plangebied al een ontgonnen gebied, gebruikt voor agrarische doeleinden. De hoogtelijnen duiden op enkele glooiingen in het landschap. De huidige wegpatronen van Kreijtenberg, Hof en Nachtegaal zijn op de historische kaart al duidelijk te herkennen. Milheeze bestond uit lintvormige bebouwing voornamelijk gelegen langs de hoofdwegen.
- Verkeer en infrastructuur
 - Ontsluiting en verharding: het plangebied is ontsloten aan de doorgaande weg Hof. De Hof heeft een regionale verkeersfunctie. De overige wegen, welke langs het plangebied lopen worden getypeerd als lokale wegen.
 - Technische infrastructuur: afbeelding 12 geeft de ligging van alle kabels en leidingen weer. In het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied zijn enkele kabels en leidingen aanwezig. Deze zijn geïnventariseerd door middel van een KLIC-melding. In het westelijk deel van het plangebied (uitbreiding) zijn geen kabels en leidingen aanwezig.

Afbeelding 11. Wegenstructuur



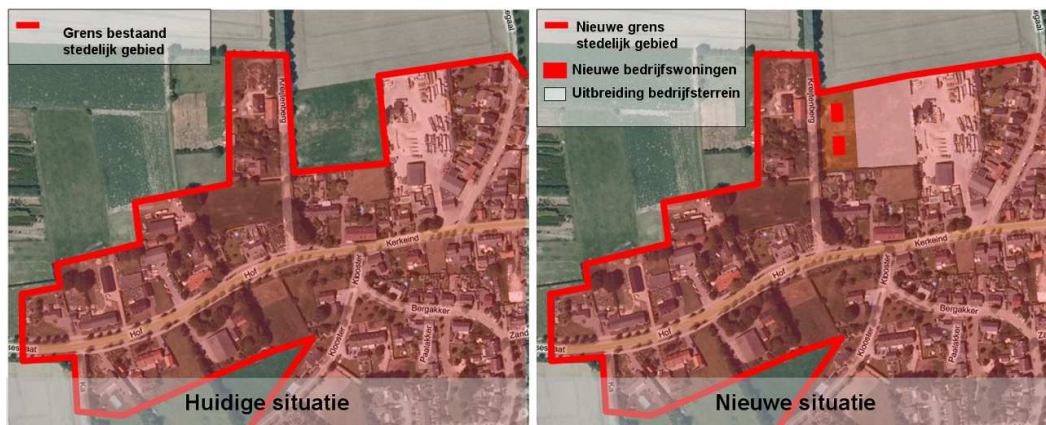
Afbeelding 12. Kabels en leidingen



Planbeschrijving

- o Het programma: het terrein van de betoncentrale en het transportbedrijf wordt uitgebreid naar het westen en heringedeeld. Dit is noodzakelijk aangezien het huidige terrein door de toenemende behoefte aan opslagruimte voor grondstoffen en stallings- en parkeerruimte voor de aanwezige vrachtwagens te klein wordt en geen ruimte biedt voor een effectieve bedrijfsvoering. De nieuwe indeling en uitbreiding zorgt voor een betere bedrijfsrouting en toegankelijkheid van het gehele terrein.

Afbeelding 13. Bebouwingsgrens huidig en bestaand



Langs het gehele terrein wordt hoge beplanting aangebracht. Hierdoor wordt het terrein voor een groot deel afgeschermd van de omgeving. De afscherming langs de weg Kreijtenberg wordt versterkt door de ontwikkeling van twee nieuwe woningen. De woningen bevorderen een gestructureerde overgang tussen bebouwing en bedrijfsterrein. Afbeelding 13 laat zien dat de beoogde ontwikkelingen leiden tot een strakke afronding van het bestaand stedelijk gebied van Milheeze. Deze strakke grens vormt een duidelijke scheiding tussen intensief bebouwd gebied en omliggend open agrarisch landschap.

- o Stedenbouwkundig ontwerp: onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de nieuwe terreinindeling en uitbreiding weer. De routing staat met een paarse pijl aangegeven.

Afbeelding 14. Toekomstige terreinindeling



o Inpassing in het landschap

Afbeeldingen 15 en 16 geven een aanzicht van het plangebied vanaf de Kreijtenberg. Vanaf de Kreijtenberg domineert de huidige betoncentrale voor een groot deel het aanzicht. De voorgenomen ontwikkeling gaat gepaard met het aanbrengen van groenstructuren (groene inbedding) rondom het plangebied. Door het aanbrengen van deze groenstructuren wordt het bedrijfsterrein vanaf de Kreijtenberg voor een groot deel uit het zicht onttrokken. Hierdoor krijgt de dorpsrand van Milheeze vanaf deze weg een groenere uitstraling en ontstaat er een aantrekkelijke en natuurlijke grens tussen het bebouwde gebied van Milheeze en het omliggend landschap.

Afbeelding 15. Huidige situatie



Afbeelding 16. Toekomstige situatie



Het inpassingsgroen aan de noordzijde van het plangebied wordt tevens voorzien van enkele extensieve recreatieve voorzieningen, zoals een wandelpad en zitbankje. Op deze manier wordt een extra wandelverbinding gerealiseerd in Milheeze, gaand door het groen. Daarnaast zal door de groensingel een wandelpad worden aangelegd. De groensingel heeft een totale oppervlakte van 5430m².

Infrastructuur

- Leidingen en infrastructuur: blijkens de geldende bestemmingsplannen en kaartgegevens van de Gasunie en Tennet komen op, of in de directe omgeving van, het plangebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren.
- Verkeer: de voorgenomen herstructurering van het bedrijfsterrein leidt tot een betere verkeersregulering op eigen terrein. Het terrein blijft ontsloten aan de doorgaande weg Hof. De twee nieuwe woningen worden ontsloten via de Kreijtenberg.
- Parkeren: binnen het plangebied is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Langs de twee nieuwe woningen kan men tevens op

- eigen erf parkeren. De geldende parkeernorm dient nader te worden afgestemd. Dit onderdeel vormt door de aanwezige ruimte echter geen belemmering.

Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Tevens zijn in de omgeving geen Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-objecten of andere beschermde en/of beeldbepalende elementen gelegen. Vanuit beschermde en beeldbepalende elementen bestaan er kortom geen belemmeringen voor de uitbreiding en nieuwbouw.

In dit plan is het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toegepast. Er is eerst gekeken naar mogelijkheden voor intensivering in het bestaande bebouwde gebied, binnen het bouwblok. Dit is niet mogelijk. Het terrein is vol en er is geen mogelijkheid om bebouwing dusdanig te herschikken dat er nieuwe ruimte ontstaat. Ook een herstructurering van stedelijk gebied is niet aan de orde. Het bedrijf wordt ingeklemd door woningen en infrastructuur aan de ene kant, en weilanden aan de andere kant. Hierdoor rest alleen een herstructurering van het bedrijf door vergroting van het oppervlak, over een bestaand weiland. Dit weiland is ingeklemd tussen een weg westen van het bedrijf, en het bedrijf zelf. Zo is er toch sprake van een concentratie aan het stedelijk gebied. Om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken, investeert het bedrijf in de aanleg van een brede groenstrook met wandelpad

5. Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant. Voor onderhavig bestemmingsplan, met de daarmee gepaarde ontwikkelingsmogelijkheden, is er sprake van een initiatief van een commerciële ontwikkelaar. De gemeente Gemert-Bakel is daarom verplicht om alle kosten die de gemeente maakt te verhalen op de initiatiefnemer. De gemeente Gemert-Bakel heeft met de initiatiefnemer van het plan een exploitatieovereenkomst op basis van de Wro gesloten. In deze overeenkomst is verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

Toelichting op de verbeelding:

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008), en conform de Gemert-Bakel systematiek uit het Handboek. Op de kaart zijn de drie verschillende bestemming aangegeven:

- de bestemming 'Bedrijf' voor de delen van het plangebied die reeds als bedrijfsterrein in gebruik zijn en de beoogde uitbreiding;
- de bestemming 'Wonen' evenwijdig aan de Kreitenberg, voor de twee nieuw op te richten woningen;
- de bestemming 'Groen' om de groene inpassing tussen de woningen en het buitengebied en het bedrijfsterrein te waarborgen.

De bestemmingen geven aan welke functie waar en hoe zijn toegestaan. Binnen de bedrijfs- en woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de gebouwen opgericht mogen worden. Specifieke functies binnen de bestemmingen geven nadere toegestane functies weer, zoals de betoncentrale/ transportbedrijf en bedrijfswoningen. Binnen de bedrijfsbestemming is binnen het bouwvlak een bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Het bebouwingspercentage geeft aan voor hoeveel procent een bouwvlak bebouwd mag worden. Tevens zijn verschillende hoogtes opgenomen. Binnen de woonbestemming is binnen het bouwvlak nader opgenomen dat ter plaatse twee vrijstaande woningen zijn toegestaan met een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 10 meter. Binnen de groenbestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Afbeelding 27. De nieuwe verbeelding voor het plangebied



6. Afwegingen en conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen leiden tot een betere structurering van het bedrijfsterrein en hiermee een goede afronding van de bestaande dorpsrand van Milheeze. De toegevoegde groenstructuren geven een natuurlijke overgang tussen bebouwd gebied en omliggend agrarisch gebied en geven hiermee een versterking van de huidige landschappelijke waarden en door het wandelpad worden tevens de recreatieve waarden verbeterd. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op de aanwezige bebouwingsstructuren van de woonkern Milheeze, en zijn hiermee goed inpasbaar in dit deel van het plangebied. Verder hebben de woningen een afschermende functie met betrekking tot het achterliggende terrein.

Afbeelding 17. Fotoreportage omgeving plangebied



Verklaring foto's

1. De straat Kreijtenberg. Plangebied ligt links;
2. Aanzicht op plangebied vanaf Kreijtenberg. Perceel (grasland) voorzijde wordt toekomstige uitbreiding;
3. Aanzicht op Hof;
4. Aanzicht op plangebied vanaf Hof;
5. Nachtegaal met aangrenzende woningen;
6. Agrarisch gebied ten noorden van het plangebied, links is grens plangebied.



In onderstaande tabel zijn de oppervlakten van de uitbreiding van Royackers overzichtelijk opgenomen:

Functie	Oppervlakte (in m ²)
Totaal bestaand bedrijfsterrein (incl twee bedrijfswoningen)	9.812
Uitbreiding bedrijfsterrein	3.908
Totaal nieuw bedrijfsterrein (incl twee bedrijfswoningen)	13.720
Nieuw aan te leggen groen	4.352
Twee nieuwe woningen	2.645