



bestemmingsplan

Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0845.BP2012BLCBVGMilrwg-VA01



advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon  • Fax: 
Email:  • Internet: www.wintraeckenadvies.nl



advies

Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon  • Fax: 
 • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel: "Berlicum-Noord, herziening Milrooijseweg 45-67"

Datum: 27 september 2012
Projectnummer: 2011.136
Status / versie: v7og+gem

Initiatiefnemer: **Tibosch Beheer B.V.**
Contactpersoon: [redacted]
P/a (Post)adres: Milrooijseweg 45-67 Berlicum
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]

Adviesbureau: [redacted] **Advies**
Contactpersoon: [redacted]
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: [redacted]
E-mail: [redacted]
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of [redacted] Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Doelstelling bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer.....	8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie.....	9
2.1 Situering en historie	9
2.2 Geldende planologisch-juridische regeling	9
2.3 Planbeschrijving.....	11
3. Ruimtelijk beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid.....	18
3.5 Algemene conclusies ruimtelijk beleidskader	22
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Geluid / industrie- en wegverkeerslawaaï	23
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	25
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Milieueffectrapportage	30
4.6 Bodem.....	30
4.7 Water	31
4.8 Lucht.....	32
4.9 Flora en fauna	34
4.10 Historische kwaliteit	35
4.11 Mobiliteit: verkeer en parkeer	36
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit	39
5. Juridische toelichting.....	40
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	40
5.2 Systematiek van de regels	40
5.3 Functies algemeen	41
5.4 Bebouwing algemeen	41
5.5 Toelichting bestemming	41
6. Uitvoeringsaspecten.....	42
6.1 Economische uitvoerbaarheid	42

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7. Slotconclusie.....	44

Bijlagen

1. Raadsbesluit d.d. 13-9-2012 vaststelling bp. Milrooijseweg 45-67

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Tibosch Beheer B.V. en de heren P. en [REDACTED] (hierna verder te noemen: de initiatiefnemer) zijn gezamenlijk eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw gelegen aan de Milrooijseweg 45-67 te Berlicum. Het gebouw, dat meerdere kavels en huisnummers beslaat, is na een brand in 2010 herbouwd.

Op het moment van schrijven van dit bestemmingsplan huisvest het bedrijfsverzamelgebouw een bedrijf voor decorbouw, een keuken-, tegel- en sanitairzaak en een vestiging van de Boerenbond. De initiatiefnemer heeft echter plannen om ook andere activiteiten in het pand te huisvesten. Het gaat concreet om een gezondheidscentrum, namelijk een AHOED (Apotheekhoudende Huisartsen Onder Eén Dak), aangevuld met een fysiotherapiepraktijk op de verdieping (boven de Boerenbond). Naast het verlenen van deze in hoofdzaak medische diensten wil de initiatiefnemer ook zakelijke diensten in het gebouw kunnen verlenen in de vorm van kantoren 'zonder baliefunctie'. Met kantoren 'zonder baliefunctie' worden voorzieningen bedoeld gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen. Tot slot wenst de initiatiefnemer een passende juridisch-planologische regeling voor de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen. Dit betreft detailhandel die vanwege de aard en omvang van de goederen een groot oppervlak per detailhandelsvestiging nodig heeft voor uitstalling. Hieronder wordt begrepen detailhandel in auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen, alsmede bouwmarkten, detailhandel in dierbenodigdheden en detailhandel in agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting, met uitzondering van supermarkten en warenhuizen.

Voormelde gebruiksfuncties zijn op onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Dit bestemmingsplan staat namelijk ter plaatse – rechtstreeks – alleen gebruik toe ten behoeve van lichte industriële en ambachtelijke bedrijven en detailhandel welke productiegebonden moet zijn. Opslag-, kantoor- en parkeerdoeleinden zijn alleen toegestaan, indien deze doeleinden ten dienste staan aan de gevestigde lichte industriële en ambachtelijke bedrijven.

De herbouw van het gebouw in 2010 is vergund na het doorlopen van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Deze vrijstelling was nodig omdat de initiatiefnemer een bouwmarkt wilde huisvesten in het gebouw. Vervolgens is niet een bouwmarkt, maar de Boerenbond, in het pand gevestigd. Planologisch gezien wordt dus op dit moment in het pand een bouwmarkt toegestaan, maar niet (het gebruik ten behoeve van) een Boerenbond.

Het vorenstaande betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de plannen planologisch-juridisch te realiseren. Bij besluit van 23 augustus 2011 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel verklaard in beginsel bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het opstarten van een bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van de plannen. De gemeente heeft hiermee tevens invulling gegeven aan de doestelling om te komen tot de gewenste revitalisering van het bedrijventerrein. Met het nieuwe en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamel-

gebouw (waarbinnen de 'bedrijfsmatige verschuivingen' plaatsvinden) en de maatschappelijke (verzorgings)functie van de AHOED wordt een bijdrage geleverd aan het gewenste streven naar duurzaamheid en toekomstgerichtheid.

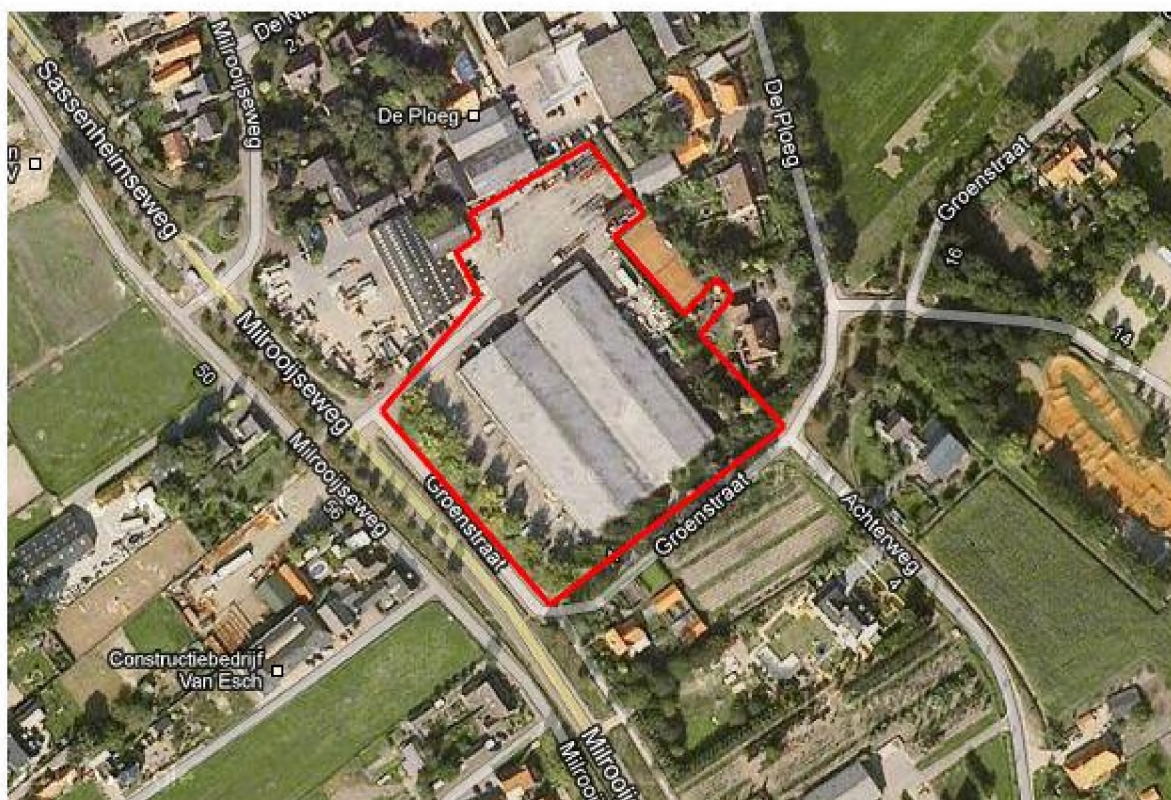
Wat betreft beeldkwaliteit, stedenbouwkundige en architectonische uitstraling heeft dit bestemmingsplan een louter conserverend karakter. Er vindt immers geen nieuwbouw plaats, enkel in pandige aanpassingen, en wat betreft de bebouwingsmogelijkheden wordt aansluiting gezocht bij het nu geldende bestemmingsplan "Berlicum-Noord". De plannen doen derhalve, wat betreft voormelde aspecten, geen afbreuk aan het ruimtelijke omgevingskader en de borging van de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.



1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, tussen de dorpen Berlicum en Middelrode, en maakt deel uit van het bedrijventerrein De Ploeg.

Op de onderstaande luchtfoto's (bron: Google Maps) is de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd en omcirkeld aangegeven.



1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" is het planologisch en juridisch realiseren van de plannen van de initiatiefnemer.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht wordt hoe de plannen zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

1. het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan als basis voor het doorvoeren van de planherziening;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
3. het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande – feitelijke en planologisch-juridische – situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving) en de afwijkingen van de geldende bestemming.

2.1 Situering en historie

De gemeente Sint-Michielsgestel ligt in de provincie Noord-Brabant, ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De gemeente is in 1996 ontstaan door het samenvoegen van de gemeenten Den Dungen, Berlicum en Sint-Michielsgestel. De gemeente heeft een landelijk karakter en bestaat uit vijf kernen: Sint-Michielsgestel, Den Dungen, Berlicum, Middelrode en Gemonde. Sint-Michielsgestel heeft ongeveer 10.500 inwoners. In totaal wonen er circa 28.500 mensen op een oppervlakte van 6.640 hectare.

Tussen 600 en 800 na Christus vestigde een groep nomaden zich als eerste bewoners in Berlicum. Hun stamhoofd heette Beer en daarom werden zij de 'volgelingen van de Beer' genoemd. Zo is vermoedelijk de naam van het dorp ontstaan (Beerlinchem). Doordat Berlicum dicht bij 's-Hertogenbosch lag, kwam er veel ruilhandel op gang. Deze ruilhandel zorgde voor de komst van veel nieuwe ambachten, waardoor de welvaart van de bevolking flink toenam. Vooral de dienstensector en de bouwnijverheid bieden in het dorp nog werkgelegenheid, maar tegenwoordig is Berlicum een uitgesproken forensendorp.

In de kern Berlicum wonen tegenwoordig 7.675 inwoners en in Middelrode 1.995 inwoners. In Berlicum (inclusief Middelrode) zijn vier basisscholen aanwezig. Er zijn geen voortgezet onderwijslocaties. Op het gebied van sportvoorzieningen is er een sportcomplex aanwezig. Er is een sociaal cultureel centrum en een goed functionerend winkencentrum. Andere voorzieningen zijn: drie kerken en bijbehorende begraafplaatsen, een bibliotheek, een brandweerkazerne, een dorps huis en een verzorgingshuis. Groene plekken liggen, net als in de kern Sint-Michielsgestel, verspreid door heel Berlicum.

Het plangebied ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, tussen de dorpen Berlicum en Middelrode, en vormt de entree van het dorp Berlicum, komende vanuit Middelrode.

2.2 Geldende planologisch-juridische regeling

Het vigerende bestemmingsplan dat met het onderhavige bestemmingsplan wordt herzien, is het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" (vastgesteld d.d. 26-04-2001, gedeeltematig goedgekeurd d.d. 04-12-2001). Hierin is voor het beoogde plangebied de bestemming 'Bedrijven' (artikel 6) opgenomen.

Onderhavige plangronden met de bestemming 'Bedrijven' zijn bestemd voor:

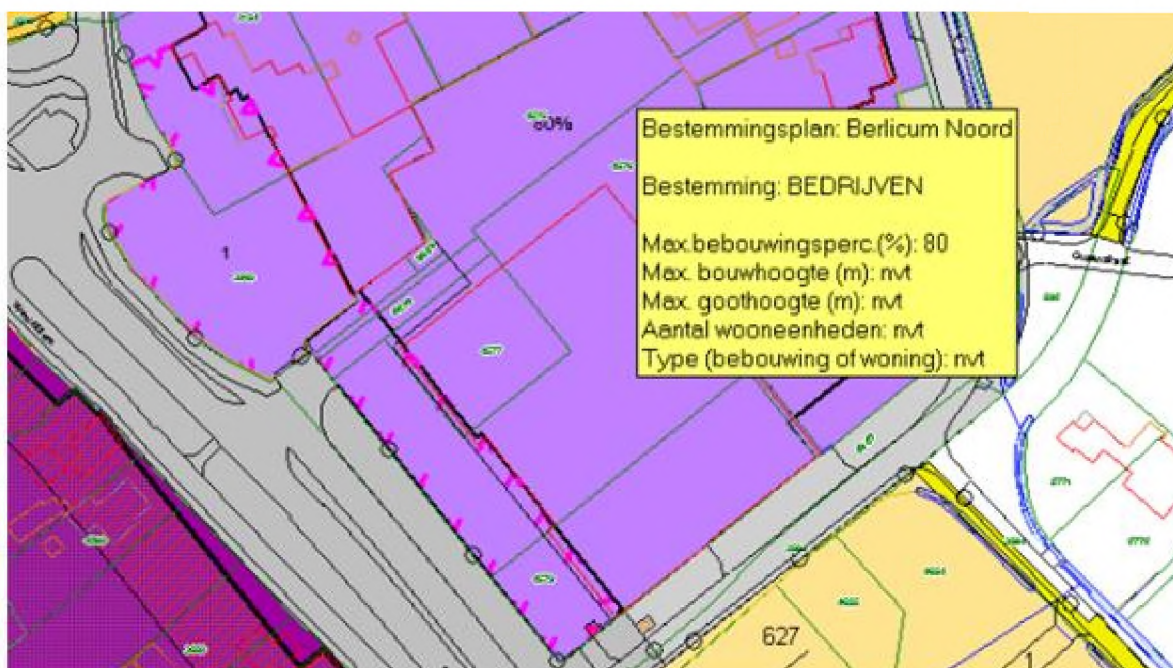
- lichte industriële en ambachtelijke bedrijven;
- productiegebonden detailhandel;
- bedrijfswoningen;
- opslag-, kantoor- en parkeerdoeleinden.

De volgens artikel 6 lid 1 van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" toegestane lichte industriële en ambachtelijke bedrijven moeten conform de Beschrijving in hoofdlijnen van lid 2 onder milieucategorie 3 geschaard kunnen worden, zoals genoemd in de bij de planvoorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor de geldende planologisch-juridische situatie moet verder gewezen worden op het planologische regime van het vrijstellingsbesluit op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Zoals hiervoor reeds vermeld in paragraaf 1.1 (Aanleiding) was deze vrijstelling nodig omdat de initiatiefnemer een bouwmarkt wilde huisvesten in het gebouw. Vervolgens is niet een bouwmarkt, maar de Boerenbond, in het pand gevestigd. Planologisch gezien wordt dus op dit moment een bouwmarkt toegestaan, maar niet (het gebruik ten behoeve van) een Boerenbond.

Via binnenplanse vrijstelling (thans: binnenplanse afwijking) op grond van artikel 6 lid 4 van het bestemmingsplan kan ook bedrijvigheid toelaatbaar zijn welke niet voorkomt in voormelde Staat van bedrijfsactiviteiten of welke is genoemd onder een milieucategorie die op een bepaald perceel niet is toegestaan. Uitgaande van de bedrijvigheid genoemd in de bij de planvoorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten kan worden gesteld dat het met onderhavig bestemmingsplan voorziene gebruik ten behoeve van medische en zakelijke dienstverlening en detailhandel in volumineuze goederen – na binnenplanse vrijstelling – reeds in verregaande mate toegestaan zou zijn op grond van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Zo worden in de Staat van bedrijfsactiviteiten bijvoorbeeld diverse soorten 'groothandel en handelsbemiddeling' genoemd. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat er vanuit ruimtelijk-fysiek, logistiek en milieuhygiënisch oogpunt weinig tot geen significant verschil is tussen de planologisch reeds toegestane bouwmarkt en een vestiging van de Boerenbond.

De bouwvoorschriften uit artikel 6 zijn voor onderhavig bestemmingsplan niet direct van belang, omdat ter realisatie van de plannen van de initiatiefnemer geen nieuwbouw hoeft plaats te vinden. Er wordt in ieder geval niet gebouwd in afwijking van het geldende bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Voor het overige is bij het opstellen van de bouwregels ten behoeve van dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij de bouwvoorschriften, zoals opgenomen in artikel 6 lid 3 van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord".



Uitsnede bestemmingsplankaart "Berlicum-Noord"

2.3 Planbeschrijving

De plannen van de initiatiefnemer met het bedrijfsverzamelgebouw komen op hoofdlijnen op het volgende neer:

- Het realiseren van de mogelijkheid om een gezondheidscentrum, te weten een AHOED (Apotheekhoudende Huisartsen Onder Eén Dak), te kunnen huisvesten. De apotheek komt op de begane grond, de huisartsenpraktijk op de verdieping.
- Het realiseren van de mogelijkheid om een fysiotherapiepraktijk op de verdieping (boven de Boerenbond) te kunnen huisvesten.
- Het realiseren van de mogelijkheid om vanuit het gebouw, naast het verlenen van medische diensten, tevens zakelijke diensten te kunnen verlenen. Gedacht moet dan worden aan het bedrijfsmatig verlenen van diensten in een kantoorachtige omgeving op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening. Kantoren 'zonder baliefunctie' lenen zich bij uitstek voor zakelijke dienstverlening. Met dit soort kantoren worden voorzieningen bedoeld gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.
- Het realiseren van een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de uitoefening van detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van een bouwmarkt of bijvoorbeeld in dierbenodigdheden en agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting.

Voormelde plannen moeten vanzelfsprekend gezien worden in aanvulling op de bestaande planologische (gebruiks)mogelijkheden, zoals genoemd in het geldende bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Hier moet wel de nuancering bij worden geplaatst dat met onderhavig bestemmingsplan de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (productie) in overwegende mate komt te verdwijnen. Zoals reeds hiervoor vermeld, komen de plannen van de initiatiefnemer met het gebouw tegemoet aan de doestelling van de gemeente om te komen tot de gewenste revitalisering van het bedrijventerrein c.q. het onderliggende plangebied. Met het nieuwe en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouw (waarbinnen de 'bedrijfsmatige verschuivingen' plaatsvinden) en de maatschappelijke (verzorgings)functie van de AHOED wordt een bijdrage geleverd aan het gewenste streven naar duurzaamheid en toekomstgerichtheid.

De tendens in de gezondheidszorg is aan de ene kant schaalvergroting door bundeling van de diverse medische takken en aan de andere kant juist het scheiden van kortstondige dienstverlening en langdurige behandelingen/opnames. AHOED-praktijken richten zich op integrale, kortstondige medische hulp, hetgeen steeds meer naar een zakelijke (klinische) dienstverlening neigt. Elke medicus zijn eigen praktijkruimte ergens in het dorpshart is hiermee verleden tijd. Door de bundeling van medische disciplines is er behoefte aan een 'zakelijk' pand van significante omvang, met voldoende parkeerplaatsen dat goed bereikbaar is. Het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan deze eisen en het ligt bovendien uiterst centraal tussen Berlicum en Middelrode (het verzorgingsgebied). Een dergelijk pand is niet voorhanden in het dorpscentrum. Dit zou bovendien ook niet aan genoemde centrale liggingswens tussen Berlicum en Middelrode kunnen voldoen. De initiatiefnemers waren in 2009 bezig met de locatie Sint-Petruskerk in Berli-

cum. Deze zou geheel/gedeeltelijk gesloopt worden, waarbij de AHOED in een nieuwbouw zou komen. De kerk heeft echter kort daarna in 2010 een monumentenstatus gekregen, waardoor dit alternatief niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Zoals vermeld in paragraaf 1.1 (Aanleiding) zijn de plannen van de initiatiefnemer op onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" staat namelijk aan de Milrooijseweg 45-67 rechtstreeks – dus zonder binnenplanse vrijstelling – alleen gebruik toe ten behoeve van lichte industriële en ambachtelijke bedrijven. Opslag-, kantoor- en parkeerdoeleinden zijn slechts toegestaan, indien deze doeleinden ten dienste staan aan de gevestigde lichte industriële en ambachtelijke bedrijven. Detailhandel moet productiegebonden zijn.

Volgens het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" moet detailhandel dus productiegebonden zijn. In verband met de herbouw van het bedrijfsverzamelgebouw is echter in een eerder stadium een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud) gevolgd ten behoeve van de vestiging van een bouwmarkt. Detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van een bouwmarkt is thans derhalve ook toegestaan op de plangronden welke betrekking hadden op deze vrijstelling.

De juridische vertaling van de met de plannen verband houdende bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd op respectievelijk in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de plannen worden gemotiveerd in de hoofdstuk 4. In paragraaf 4.12 wordt kort ingegaan op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. De nota bevat, conform het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concrete invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie), de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke

ordering te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is met uitzondering van de artikelen 2.3.6, 2.6.9, 3.2 en 3.5 en titel 2.13 in werking met ingang van 30 december.

Experimentenwet BI-zones

De overheid stuurt al enige jaren op zuinig ruimtegebruik en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het hergebruiken en het tegengaan van verloedering van bedrijventerreinen is daarbij een aandachtspunt. Om hergebruik en herstructurering van bedrijventerreinen te bevorderen is de Experimentenwet Bedrijven Investeringszones in 2009 aangenomen en in werking getreden.

De BI-zone is alleen relevant voor dit bestemmingsplan, omdat de doelstellingen van dit bestemmingsplan aansluiten bij de doelstellingen van de experimentenwet. Er wordt geen daadwerkelijk gebruik gemaakt van de regeling.

Conclusie rijksbeleid voor bestemmingsplan(gebied)

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij doelstellingen als economische draagkracht, vitaliteit en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het plan voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets.

In aansluiting op het rijksbeleid wordt gestuurd op zuinig ruimtegebruik. Een bestaand bedrijfsgebouw wordt geherstructureerd c.q. opnieuw ingericht, waarmee op efficiënte wijze duurzame ruimte wordt geschapen voor nieuwe functies en waardoor dus een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt.

Het rijksbeleid bevat verder geen elementen die strijdig zijn met de voorliggende plannen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

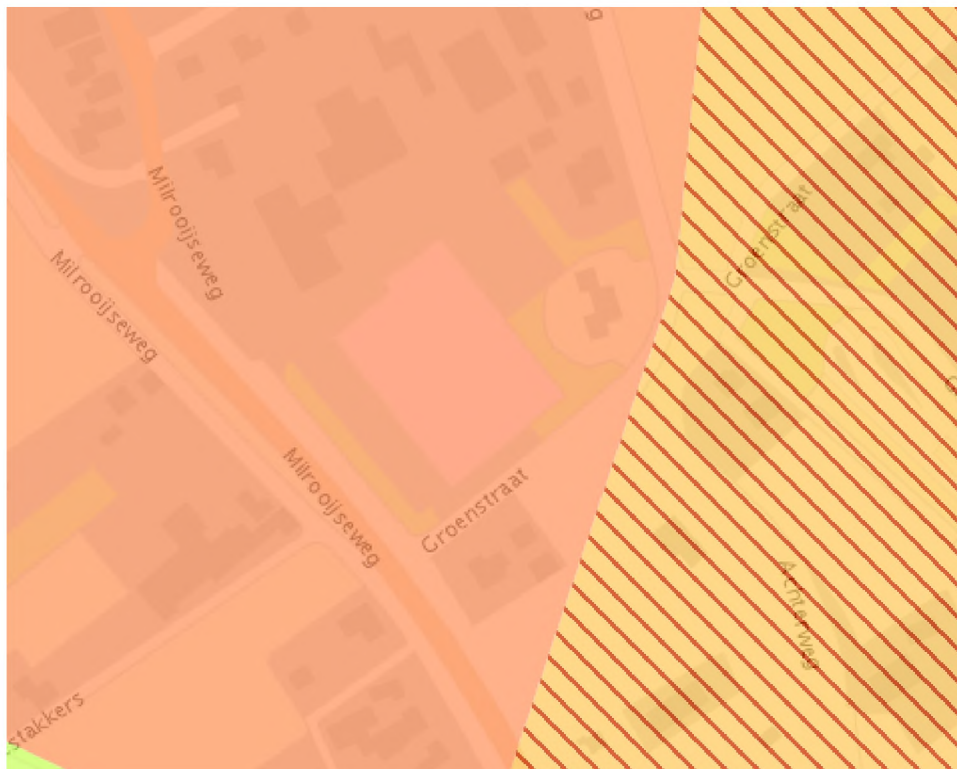
De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Relevante provinciale ambities voor onderliggend bestemmingsplan zijn 'zuinig ruimtegebruik' en 'concentratie van verstedelijking'. De provincie Noord-Brabant heeft om deze ambities te bereiken regels opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De regels hebben voornamelijk betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Er zijn echter ook regels opgenomen voor ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied. In de volgende paragraaf wordt aangegeven welke aspecten relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Hieronder is een uitsnede van de provinciale structurenkaart weergegeven. Het plangebied ligt in de 'stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.



- Stedelijke structuur
- Agro & Food cluster West-Brabant
 - Goederenknooppunt - bestaand
 - Goederenknooppunt - in studie
 - Hoogstedelijke zone
 - Kernen in het landelijk gebied
 - Logistiek Park Moerdijk
 - Regionaal bedrijventerrein
 - Stedelijk concentratiegebied
 - Stedelijk knooppunt - bestaand
 - Stedelijk knooppunt - in studie
 - Zoekgebied verstedelijking
 - grote oppervlaktewateren, rivieren en beken

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 van de provincie. De Verordening ruimte is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De verordening houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen over de inhoud van onder andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen, conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Tabel: plangebied in thematische kaarten

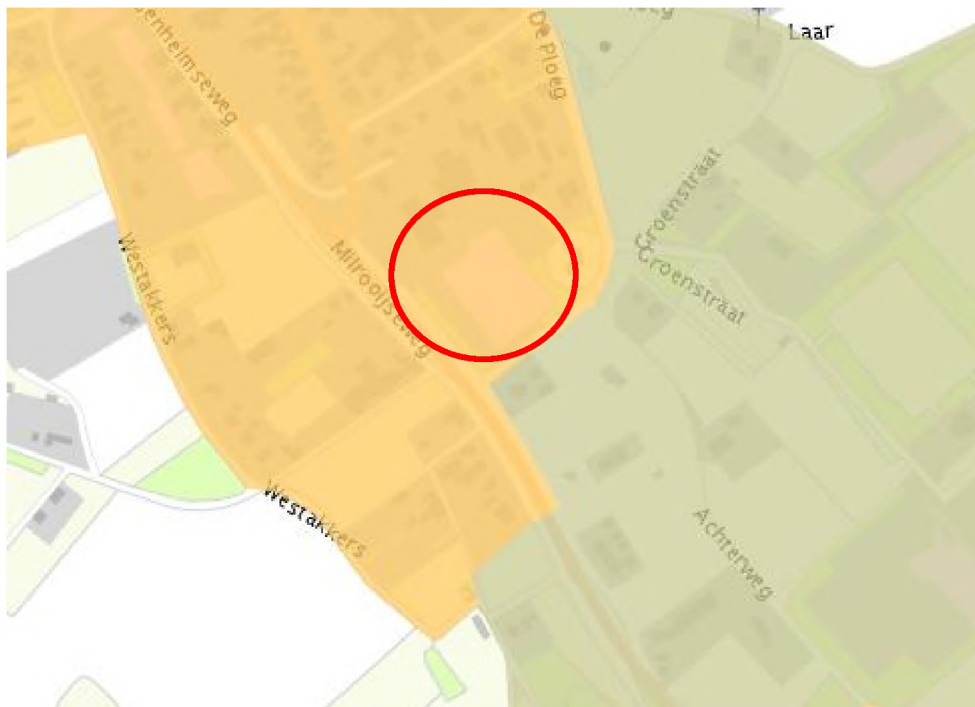
Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Ja
Ontwikkeling intensieve veehouderij	Nee
Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee
Cultuurhistorie	Nee

De belangrijkste kaart uit de provinciale verordening is de kaart 'stedelijke ontwikkeling'. De provincie hanteert namelijk verschillende regels voor het buitengebied en voor het (bestaand) stedelijk gebied. Over het algemeen kan gesteld worden dat het primaat van de provinciale regelgeving op het buitengebied gericht is. Uit de uitsnede van de verordening op de volgende pagina blijkt dat het plangebied binnen 'bestaand stedelijk gebied' ligt.

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming – zowel in de stedelijke concentratiegebieden als in de kernen in landelijk gebied – wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt.

De omschrijving van 'bestaand stedelijk gebied' is zodanig geformuleerd dat alle op het moment van aanwijzing bestaande stedelijke voorzieningen – bebouwd en onbebouwd – daaronder vallen, uiteraard inclusief de in het planologische besluitproces reeds aanvaarde voorzieningen. Onder de hier genoemde stedelijke functies kunnen in ieder geval begrepen worden: industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.

Hieronder is een uitsnede van de kaartlaag 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' van de Verordening ruimte opgenomen.



- Verordening ruimte Noord-Brabant 2011
 - Stedelijke ontwikkeling
 - Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied
 - Bestaand stedelijk gebied; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied
 - Zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied
 - Gebied integratie stad-land
 - Regionaal bedrijventerrein

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan(gebied)

De ontwikkelingen die mogelijk gemaakt worden in onderhavig bestemmingsplan zijn getoetst aan de provinciale beleidskaders. Deze beleidskaders zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Uit de analyse blijkt dat onderliggend bestemmingsplan aansluit op het provinciale ruimtelijke beleid voor de plannen en het plangebied.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte is bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, in principe alleen in bestaand stedelijk gebied mogen vallen. Bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van een kern voor een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Onder zorgvuldig ruimtegebruik verstaat de provincie in ieder geval: inbreiden, herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik.

In dit bestemmingsplan wordt een bestaand bedrijfsverzamelgebouw, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, deels geherstructureerd c.q. opnieuw ingericht en bestemd voor nieuwe functies / bedrijvigheid. Hiermee wordt op efficiënte wijze duurzame ruimte geschapen voor nieuwe functies, waardoor dus een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt. Dit sluit expliciet aan op de provinciale doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan regels opgenomen om – ook in de toekomst – zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De regels hebben met name betrekking op het tegengaan van oneigenlijk gebruik.

Detailhandel

Bestemmingsplannen kunnen voorzien in de ontwikkeling of uitbreiding van een winkelconcentratiegebied, tenzij deze ontwikkeling leidt tot een bovenregionaal winkelconcentratiegebied. Onder een winkelconcentratiegebied verstaat de provincie een gebied waar een concentratie van detailhandelsvestigingen aanwezig is of wordt toegedacht. Er is sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied als blijkens een economisch effectenonderzoek meer dan 20% van de bezoekers afkomstig is van het gebied buiten een straal van 35 kilometer vanaf het beoogde winkelconcentratiegebied of waarbij het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.

Ten eerste mag worden gesteld dat de ontwikkelingen in onderliggend bestemmingsplan niet leiden tot een winkelconcentratiegebied. Daarnaast is er geen sprake van een bovenregionale functie.

In onderliggend plan is, naast de nu planologisch reeds toegestane bouwmarkt, tevens detailhandel toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld dierbenodigdheden en agrarische hulpmaterialen, diervoeders en tuininrichting. Inmiddels zijn in veel gemeenten één of meerdere bouwmarkten en/of andersoortige detailhandelsvestigingen in volumineuze goederen aanwezig. Dit betekent dat een te verwaarlozen klein aandeel (significant minder dan 20%) van de bezoekers buiten een straal van 35 kilometer afkomstig zal zijn. Het aantal bezoekers per vestiging en ook in totaal zal minder bedragen dan 2.500.000. Er is dus geen sprake van een bovenregionaal winkelconcentratiegebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente beschikt over een aantal integrale en sectorale beleidsdocumenten, waaruit uitgangspunten en criteria zijn af te leiden voor de herontwikkeling van onderhavig plangebied. Deze worden in deze paragraaf behandeld. Het vigerende bestemmingsplan is reeds in paragraaf 2.2 aan de orde geweest.

Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' (vastgesteld d.d. 13 oktober 2011)

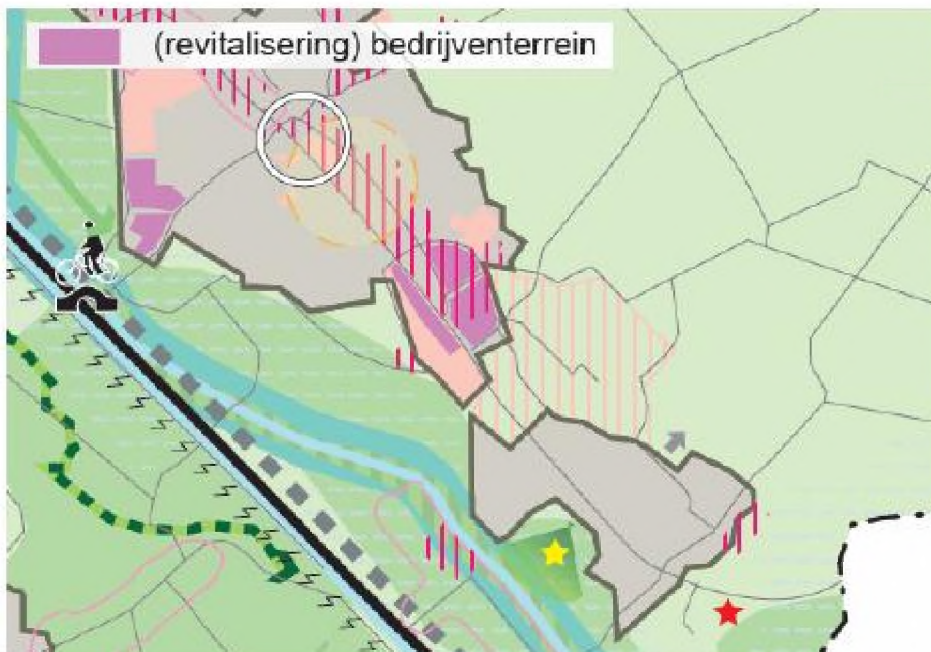
Op 13 oktober 2009 heeft de Gemeenteraad van Sint-Michielsgestel de toekomstvisie 'Zieners van 2025' vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente blijk van een ambitieuze

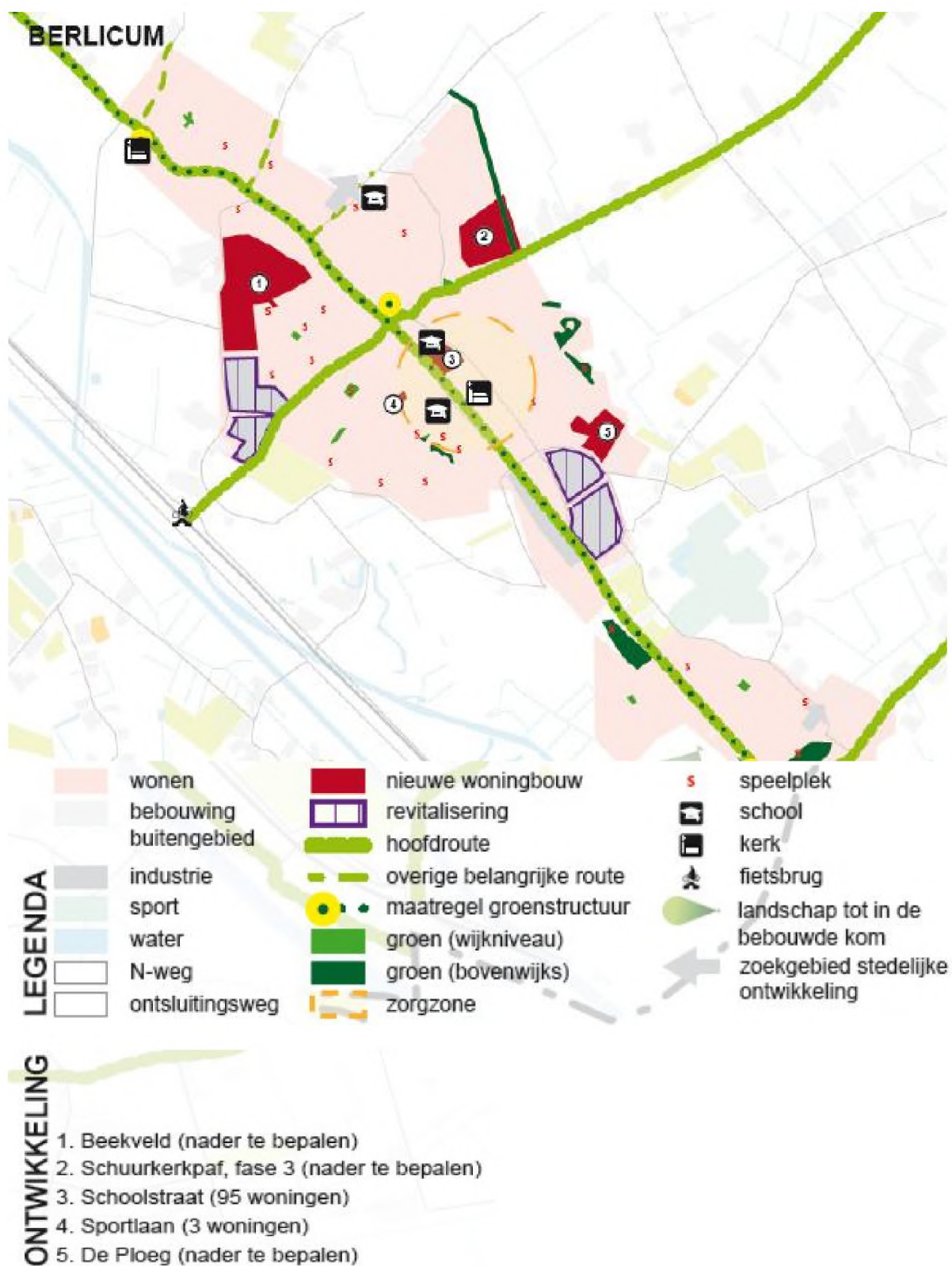
maar realistische kijk op de toekomst, waarbij niet de kwantiteit (in termen van aantal woningen en vierkante meters bedrijventerrein) maar kwaliteit, kleinschaligheid, de dorpse schaal en duurzaamheid leidend zijn.

De toekomstvisie is echter (nog) geen ruimtelijk en beeldend document dat past in en voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft daarom besloten te starten met het opstellen van een structuurvisie voor de gehele gemeente Sint-Michielsgestel. De toekomstvisie vormde daarbij de opmaat naar de Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'. De toekomstvisie bevatte belangrijke bouwstenen en vormde het baken voor de structuurvisie, waarbij reeds antwoord is gegeven op de vragen hoe de gemeente Sint-Michielsgestel nu in elkaar steekt, waar de gemeente nu staat en waar de gemeente naar toe wil. Vragen die nog beantwoord moeten worden, liggen meer op het terrein van de verbeelding en visualisering alsmede op het gebied van het gewenste integrale karakter, waarbij eventuele knelpunten/strijdigheden in het bestaande beleid kunnen worden 'opgelost'. Daarin zal vooral aandacht zijn voor duurzame oplossingen en de specifieke maat en schaal van Sint-Michielsgestel.

Het plangebied ligt nog net in het 'bestaand stedelijk gebied', precies tegen het 'gebied integratie stad-land' aan, zoals aangegeven in de Verordening ruimte van de provincie. Het vormt de rand van het bedrijventerrein De Ploeg met daarnaast nog een smal strookje woonfunctie en daarnaast weer de 'Groene in-stand-te-houden Lob' tussen Berlicum en Middelrode (zie onderstaande uitsneden van de structuurvisiekaart van de op 13 oktober 2011 vastgestelde Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025').

De Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025' stuurt in ieder geval nadrukkelijk aan op een revitalisering van het bedrijventerrein De Ploeg c.q. plangebied.





Klimaat en duurzaam

De gemeente Sint-Michielsgestel wil zich in de toekomst klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. Om dit te bereiken zijn in het Projectenboek Klimaat concrete projecten opgenomen. Enkele daarvan zijn relevant voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

'Stedenbouwkundig duurzaam' komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van het project. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft bouwkundig duurzaam gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

In navolging van de regio Noordoost Brabant wil de gemeente Sint-Michielsgestel een Convenant Duurzaam Bouwen afsluiten met de in haar gemeente gevestigde bouwpartijen. Het afsluiten van een convenant met bouwpartijen en woningbouwcorporaties draagt bij aan de ambities van de gemeente om duurzame en energetisch kwalitatief goede woningen te realiseren. Het Convenant Duurzaam Bouwen is het resultaat van samenwerking tussen de gemeente en bouwbedrijven. Met het sluiten van dit convenant willen deze partijen realiseren dat alle nieuwbouw en renovaties in de woningbouw duurzaam worden uitgevoerd. Ook voor particulieren die een huis gaan bouwen is het convenant een belangrijke leidraad.

Een onderdeel van het Convenant Duurzaam Bouwen is het hanteren (en handhaven) van een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC).

Conclusies gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan(gebied)

Met het onderhavige bestemmingsplan komen de industriële en ambachtelijke bedrijvigheid (productie) in overwegende mate te verdwijnen. Dit lijkt wellicht strijdig met de uitgangspunten van de Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025', maar deze planologische ontwikkeling is echter zeer gewenst voor de gemeente. Bovendien ligt deze ontwikkeling heel dicht bij de structuurvisie-gedachte van revitalisering van het bedrijventerrein De Ploeg; met het nieuwe en kwalitatief hoogwaardige bedrijfsverzamelgebouw wordt een bedrijfsmatige verschuiving beoogd gericht op duurzaamheid en toekomstgerichtheid. In dit kader kan dan tevens gewezen worden op het maatschappelijk belang dat is gediend met de vestiging van een AHOED in het verzorgingsgebied op de grens van Middelrode en Berlicum.

Het bedrijfsverzamelgebouw/plangebied vormt immers expliciet een kwalitatief hoogwaardige overgang op een zichtlocatie. De gemeente wil hier met het toestaan van onder andere lichtere, meer dienstverlenende activiteiten op aansluiten (voor de uitvoerige planbeschrijving wordt verwezen naar paragraaf 2.3). Tevens moet nadrukkelijk gewezen te worden op het maatschappelijk belang dat is gediend met de vestiging van een AHOED in het verzorgingsgebied op de grens van Middelrode en Berlicum.

De tendens in de gezondheidszorg is aan de ene kant schaalvergroting door bundeling van de diverse medische takken en aan de andere kant juist het scheiden van kortstondige dienstverlening en langdurige behandelingen/opnames. AHOED-praktijken richten zich op integrale, kortstondige medische hulp, hetgeen steeds meer naar een zakelijke (klinische) dienstverlening neigt. Elke medicus zijn eigen praktijkruimte ergens in het

dorpshart is hiermee verleden tijd. Door de bundeling van medische disciplines is er behoefte aan een 'zakelijk' pand van significante omvang, met voldoende parkeerplaatsen dat goed bereikbaar is. Het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw voldoet aan deze eisen en het ligt bovendien uiterst centraal tussen Berlicum en Middelrode (het verzorgingsgebied). Een dergelijk pand is niet voorhanden in het dorpscentrum. Dit zou bovendien ook niet aan genoemde centrale liggingswens tussen Berlicum en Middelrode kunnen voldoen.

In paragraaf 4.12 (Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit) van dit bestemmingsplan wordt de ruimtelijke kwaliteit welke de onderliggende plannen nastreven verder uitgewerkt.

Aan dit bestemmingsplan liggen verder geen bouwplannen ten grondslag. Er vinden enkel functiewijzigingen plaats en voor wat betreft de bouwmogelijkheden wordt aangesloten bij de bestaande bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Bij eventuele toekomstige nieuwbouw of verbouwingen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met het uitgangspunt om te komen tot 'bouwkundig duurzaam' en 'stedenbouwkundig duurzaam'. Dit komt onder meer tot uitdrukking door het gebruik van duurzame (bouw)materialen.

3.5 Algemene conclusies ruimtelijk beleidskader

Het landelijke en provinciale ruimtelijke beleid benadrukken allebei het zuinig gebruiken van ruimte en het concentreren van verstedelijking. Daarnaast sturen de nationale en de provinciale overheden op het herstructureren en hergebruiken van bestaande bedrijfslocaties. Onderliggend bestemmingsplan voorziet primair in het herstructureren of herinrichten van een bestaand bedrijfsverzamelgebouw. Dit sluit expliciet aan op de nationale en provinciale beleidsdoelstellingen.

De gemeente Sint-Michielsgestel heeft onder meer een toekomstvisie en een structuurvisie opgesteld. In deze documenten wordt het plangebied niet apart benoemd. De initiatiefnemer heeft de randvoorwaarden uit deze beleidsstukken gebruikt als uitgangspunt voor de planontwikkeling. Zodoende sluit het plan aan op het gemeentelijke beleid en draagt het (actief) bij aan de gemeentelijke doelstellingen en uitgangspunten voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de aanwezige en de nieuwe te ontwikkelen gebruiksfuncties aan de Milrooijseweg 45-67. De resultaten van de onderzoeken naar de milieuhygiënische haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de plannen. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid / industrie- en wegverkeerslawaaai

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Conclusies voor bestemmingsplan(gebied)

De Wet geluidhinder onderscheidt voor gezondheidszorggebouwen twee categorieën geluidgevoelige objecten:

1. ziekenhuizen en verpleeghuizen
2. overige gezondheidszorggebouwen: verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kinderdagverblijven.

Geluidgevoelige objecten volgens de Wet geluidhinder	Geluidgevoelige gebouwen volgens het Bouwbesluit
Woningen	Woonfunctie
Onderwijsgebouwen	Onderwijsfunctie
Ziekenhuizen en verpleeghuizen	Gezondheidszorgfunctie
Andere gezondheidszorggebouwen: verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven	Kantoorfunctie
Terreinen behorend bij andere gezondheidszorggebouwen voor zover deze worden gebruikt voor de in deze gebouwen gegeven zorg	
Woonwagendplaatsen	

Bron: Raadgevend ingenieursbureau [naam] & Partners BV

Huisartsen- en fysiotherapiepraktijken en dergelijke vallen niet binnen de definitie 'medische centra'. In een medisch centrum vinden behandelingen plaats waarvoor rust nodig is, zoals in grotere ziekenhuizen. Ook gezondheidszorgverzamelgebouwen met daarin bijvoorbeeld een huisarts, fysiotherapeut en een apotheek zijn dus geen medische centra en dus ook geen geluidgevoelige objecten. Er gelden voor gebouwen met deze functies dan ook geen eisen aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel.

Ook kantoren worden volgens de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelige objecten, waardoor de Wet geluidhinder ook voor dit soort functies geen geluidonderzoek verplicht stelt.

De overige gebruiksfuncties zijn reeds bestaand – detailhandel (productiegebonden) en lichte industriële en ambachtelijke bedrijvigheid – en eveneens niet geluidgevoelig.

Uitgaande van de Wet geluidhinder worden met het onderliggende bestemmingsplan dus geen geluidgevoelige objecten en functies gerealiseerd. De Wet geluidhinder stelt ook eisen aan de gebouwindeling en de geluidwering van de gevels.

Het Bouwbesluit stelt alleen eisen aan de geluidwering van gebouwen die volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelig zijn en van kantoren. Gezien het voorgaande gelden dus geen eisen aan de geluidwering voor huisartsen- en fysiotherapiepraktijken en dergelijke. Die functies zijn immers niet geluidgevoelig. Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is het echter ongewenst dat dergelijke eisen ontbreken, zeker gelet op het gebruik van dergelijke gebouwen. Enige mate van rust is namelijk wel degelijk gewenst vanwege de hier gegeven zorg.

Ook een kantoor is in de Wet geluidhinder niet aangemerkt als geluidgevoelig object, maar het Bouwbesluit stelt wel eisen aan de geluidwering van kantoren. Bedrijfsruimten waar gedurende een langere periode van de dag personen verblijven, behoeven immers – ook vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening – een zekere bescherming tegen onaanvaardbare geluidhinder. Deze ruimten behoeven echter niet dezelfde bescherming te krijgen als een in de Wet geluidhinder genoemde geluidgevoelige bestemming.

De reeds aanwezige bouwkundige scheidingen tussen de bedrijven in het bedrijfsverzamelgebouw zorgen voor een acceptabel geluidniveau. De functiemenging van de bedrijven is geen belemmering in het kader van geluid voor het bestemmingsplan.

In de volgende paragraaf wordt inhoudelijk ingegaan op de milieuhygiënische effecten – waaronder geluid – van de geplande (bedrijfs)activiteiten naar de omgeving toe en de milieuhygiënische effecten van de gevestigde bedrijven op de nieuwe geplande functies.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstep worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Geurhinder (Wgv)

In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Vanuit de Wgv zijn er dus geen belemmeringen voor het realiseren van het bestemmingsplan.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De planlocatie en de omgeving ervan kan worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'.

In de vorige paragraaf is het aspect geluid behandeld. Uitgebreid is onderbouwd dat het bestemmingsplan niet ziet op het realiseren van geluidgevoelige objecten en functies.

Op basis van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (2009) wordt een arts-en-praktijk (SBI-2008 8621) aangemerkt als milieucategorie 1 met een grootste aan te houden afstand van 10 meter tot een rustige woonwijk. Deze afstand wordt vooral bepaald door geluid als gevolg van verkeer. Apotheken (SBI-2008 4773), kantoren en detailhandel (SBI-2008 47) zijn eveneens aangemerkt als milieucategorie 1 met een grootste afstand van 10 meter voor wat betreft gevaar. Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten (SBI-2008 4752) worden aangemerkt als categorie 2-objecten, waarvoor een grootste afstand van 30 meter voor geldt voor geluid.

Zowel de activiteiten van de AHOED als die van de fysiotherapiepraktijk zien in hoofdzaak op het verlenen van (medische) zorg aan hulpbehoevenden. Vanuit het oogpunt van de (overige) milieuhygiënische aspecten geur, stof en gevaar leveren deze activiteiten naar de directe gemengde gebiedsomgeving geen milieuhygiënische belemmeringen op.

Voor wat betreft de geluideffecten naar de gevoelige functies in de omgeving toe geldt dat het vigerende bestemmingsplan "Berlicum-Noord" ter plaatse van het onderhavige plangebied reeds bedrijfsactiviteiten en gebruiksfuncties toestaat tot en met milieucategorie 3 van de bij dat bestemmingsplan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. Geen van de nieuwe met het onderhavige bestemmingsplan te realiseren activiteiten en functies is als zwaarder dan milieucategorie 3 aan te merken en bovendien liggen gevoelige (woon)functies op voldoende afstand van het bedrijfsverzamelgebouw en het plangebied.

De milieuhygiënische aspecten geur, stof en gevaar leveren ook geen belemmering op voor het naast elkaar uitoefenen van de voorziene en planologisch geregelde bedrijfsactiviteiten medische en zakelijke dienstverlening en detailhandel in volumineuze goederen, omdat deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend ten opzichte van de omgeving zijn en omdat het omgevingstype 'gemengd gebied' van toepassing is waardoor de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Het keuken- en afbouwcentrum van [REDACTED] beschikt over een milieuvergunning uit 2009. Uit de milieuvergunning blijkt dat [REDACTED], bij naleving van de gestelde voorschriften, geen onaanvaardbare milieuhygiënische gevolgen heeft voor de directe gevoelige omgeving. Met betrekking tot de houtverbrandingsinstallatie van [REDACTED] vermeldt de milieuvergunning dat bij naleving ervan geuroverlast zodanig wordt beperkt dat er sprake is van een acceptabel niveau.

Ook voor de Boerenbondvestiging geldt een milieuvergunning (uit 2010). Voor de vuurwerkopslag van de Boerenbond geldt dat de hoeveelheid gevaarlijke stoffen in het magazijn minder is dan de vereiste drempelwaarde. Een speciale opslagvoorziening voor deze stoffen is daarom niet aan de orde. Voor wat betreft de externe veiligheidsaspecten die verband houden met de vuurwerkopslag wordt verwezen naar de volgende paragraaf 4.4.

Aan de Milrooijseweg 41 is Steenbergen Bouwwerken BV gelegen. De firma Steenbergen beschikt over een actuele milieuvergunning voor 'het oprichten en/of in werking hebben voor een inrichting voor het bewerken van hout en metaal, de opslag van materialen en

materiaal en het inzamelen en verbranden van A-hout'. De milieuvergunning is verleend met de wetenschap dat er op 35 meter een woning van derden is gelegen. Verder blijkt uit de milieuvergunning dat er geen grote hoeveelheden gevaarlijke afvalstoffen worden opgeslagen als vermeld in de drempelwaardentabel. Ook bij ongewone voorvallen binnen dit bedrijf is niet te verwachten dat buiten de inrichting gevaarlijke stoffen vrijkomen. Het aspect externe veiligheid was dan ook niet relevant voor de beoordeling van de milieuvergunningaanvraag. Ook wat betreft geur en stof kan worden opgemerkt dat er geen zware belastende activiteiten plaatsvinden.

Gesteld kan worden dat onderliggend bestemmingsplan het mogelijk maakt dat er meer mensen naar het bedrijfsverzamelgebouw komen en dat er dus sprake zal zijn van een verkeersaantrekkende werking. Echter, via binnenplanse vrijstelling van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord" is nu reeds bedrijvigheid toelaatbaar welke niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten of welke is genoemd onder een milieucategorie die op een bepaald perceel niet is toegestaan. Uitgaande van de bedrijvigheid genoemd in de bij de planvoorschriften gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten kan worden gesteld dat het met onderhavig bestemmingsplan voorziene gebruik ten behoeve van medische en zakelijke dienstverlening en detailhandel in volumineuze goederen – na binnenplanse vrijstelling – reeds in verregaande mate toegestaan zou zijn op grond van het bestemmingsplan "Berlicum-Noord". Hier kan nog aan worden toegevoegd dat er vanuit ruimtelijk-fysiek, logistiek en milieuhygiënisch oogpunt weinig tot geen significant verschil is tussen de planologisch reeds toegestane bouwmarkt en een vestiging van de Boerenbond.

Overige zonering

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

Algehele conclusie

De geplande bedrijfsactiviteiten- en functies in het bedrijfsverzamelgebouw zijn in beginsel zodanig weinig milieubelastend ten opzichte van de omgeving, maar zijn wel gelegen binnen de invloedssfeer van diverse vergunningplichtige en meldingplichtige inrichtingen (Wm/Ivb- Bor8). Het verblijfsklimaat in het bedrijfsverzamelgebouw is op basis van bovenstaande motivering voldoende gewaarborgd en daarmee leveren de onderliggende plannen van de initiatiefnemers derhalve geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Het plan is verder niet gelegen binnen de zone van een gezoneerd industriegebied en niet gelegen binnen de zone van een spoorweg.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er

richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (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. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Vuurwerk

De Boerenbond verkoopt en slaat, conform vergunning, maximaal 8.348 kg consumentenvuurwerk op.

Naast het Vuurwerkbesluit geldt het Activiteitenbesluit. Het Vuurwerkbesluit is per definitie van toepassing op de opslag van vuurwerk. De voorschriften uit het Vuurwerkbesluit gelden zodoende naast het Activiteitenbesluit.

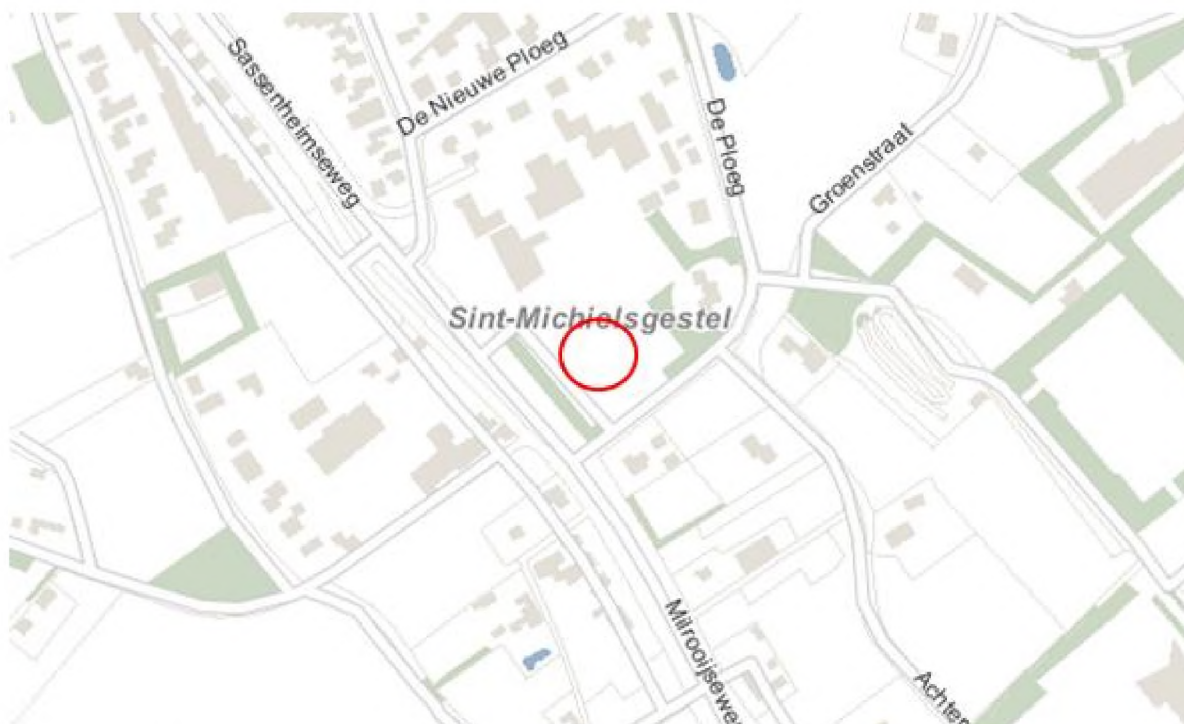
Op grond van artikel 4.2 van het Vuurwerkbesluit moeten de veiligheidsafstanden uit bijlage 3 van dat besluit doorwerken in het bestemmingsplan. Het gaat om de afstand tussen een bedrijf waar vuurwerk wordt opgeslagen / verkocht en een (geprojecteerd) kwetsbaar object. Voor de opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg moet 8 meter worden aangehouden.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Vooropgesteld geldt, ook voor het aspect externe veiligheid, dat sprake is van een bestaande bedrijfssituatie. Er worden enkel functies toegevoegd welke op dit moment planologisch nog niet rechtstreeks zijn toegestaan. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat er vanuit ruimtelijk-fysiek, logistiek en milieuhygiënisch oogpunt weinig tot geen significant verschil bestaat tussen de planologisch reeds toegestane bouwmarkt en een vestiging van de Boerenbond.

Door de aanwezigheid van brandwerende verdiepingsvloeren en muren wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen, zoals gesteld in het Vuurwerkbesluit, en is de afstandseis van 8 meter niet van toepassing. Hiermee is een goed verblijfsklimaat gegarandeerd.

Aan de hand van de Risicokaart van Noord-Brabant – zie de afbeelding op de volgende pagina met rood omcirkeld de ligging en globale begrenzing van de planlocatie – kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor de voorgenomen plannen.



Externe veiligheid inrichtingen en vervoer

Uitgaande van de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet gelegen is binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Ook de omliggende wegen zijn niet onderhevig aan risico's van eventueel transport van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen (ondergrondse infrastructuur)

In Nederland ligt ruim 18.000 kilometer aan leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals aardgas en olieproducten. Buisleidingen voor gevaarlijke stoffen vormen een risico voor de externe veiligheid. De Risicokaart vertoont geen (hoge druk)leidingen.

Onderhavige plannen hebben betrekking op het toevoegen van enkele nieuwe gebruiksfuncties. Er is verder enkel sprake van een interne verbouwing. In die zin vindt geen grondverzet plaats. Het doen van een Klic-melding is derhalve niet noodzakelijk.

Er is verder geen sprake van invloeden van straalpaden of zendmasten.

Algehele conclusie

In de (wijde) omtrek van het plangebied doen zich echter geen onaanvaardbare risico's voor. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig gebleken.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). Op de D-lijst staat in 11.3 dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein m.e.r.-beoordelingsplichtig is, indien oppervlakte ≥ 75 hectare. Voor onderhavige planontwikkeling wordt ruim onder deze drempelwaarde gebleven.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Conclusies bestemmingsplan(gebied)

De voorgenomen plannen vinden plaats in een bestaand pand. Voor de interne verbouwingen is geen grondverzet nodig. Er komt dus geen grond vrij en er is geen grond of een andere, niet vormgegeven, bouwstof nodig om de functiewijzigingen te realiseren.

Een bodemonderzoek (ingevolge de NEN 5740 en/of de NEN 5725) is dan ook niet noodzakelijk.

De voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen brengen geen (hoger) vervuilingsrisico met zich mee en uitloging van (gevaarlijke) stoffen in de bodem is niet aan de orde. Het aspect bodem staat niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

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

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaar-

dige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

De voorgenomen ontwikkelingen vinden plaats binnen een bestaande bouwmassa. Er vindt geen uitbreiding van verhardingen of dakvlakken plaats. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande voorzieningen. Ten aanzien van het afvoeren van regenwater vinden in de nieuwe situatie dus geen wijzigingen plaats.

Er wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap De Dommel en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Slotconclusie is dat de plannen hydrologisch neutraal ontwikkeld worden en dat daarmee het aspect water op voorhand niet aan de beoogde planontwikkeling in de weg staat.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de wettelijke normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het plan al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een plan op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling 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 .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Met onderliggend bestemmingsplan worden gebruiksfuncties toegevoegd aan een gebouw / gebied waar reeds een grote diversiteit aan bedrijfsmatig gebruik is toegestaan.

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit heeft, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m^2 kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

De functiewijzigingen van het onderhavige bedrijfsverzamelgebouw hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m^2 nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt de functiewijziging van het bedrijfspand ruim onder de 3 % grens voor PM_{10} of NO_2 . De functiewijzigingen draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Voor een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor het desbetreffende Natura 2000-gebied, moet het bestuurorgaan een passende beoordeling maken van de gevolgen voor het gebied waarbij rekening wordt gehouden met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied, alvorens het plan vast te stellen. Een plan kan alleen worden vastgesteld als de natuurlijke kenmerken van het gebied niet worden aangetast. Een uitzondering geldt alleen als sprake is van een dwingende reden van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en compenserende maatregelen worden getroffen. Voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op Natura 2000-gebieden geldt dus een aanvullende 'nee, tenzij'-afweging.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde diersoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;

- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Conclusie voor bestemmingsplan(gebied)

Door het bebouwde/stedelijke karakter van het plangebied en het feit dat het niet om nieuwbouw, maar om een functiewijziging van een bestaand pand gaat, vormt de voorgenomen ontwikkeling vormt geen bedreiging voor eventueel aanwezige natuurwaarden. Nadelige effecten op eventueel beschermde gebieden, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuur-monumenten, zijn niet aan de orde.

Het plangebied is gezien het huidige gebruik en de aanwezige bebouwing en verharding niet van betekenis voor algemeen voorkomende cultuurvolgende soorten. Aangezien het onderhavige plan wat betreft versterking ten opzichte van de bestaande situatie niet toeneemt, zal de nieuwe ontwikkeling geen negatief ecologisch effect hebben op de omgeving en dus geen afbreuk doen aan de bestaande in de omgeving aanwezige natuurwaarden.

Resumerend mag ervan worden uitgegaan dat geen algemeen voorkomende soorten binnen het projectgebied voorkomen waarvoor op basis van de Flora en Faunawet (artikelen 8 t/m 12) vrijstelling geldt. Het plan heeft geen negatieve invloed op de in de omgeving van het plan beschreven natuurgebieden/natuurwaarden. Aanvullende onderzoeken worden dan ook niet zinvol geacht. Gesteld wordt dat er vanuit het aspect ecologie geen randvoorwaarden aanwezig zijn.

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstoring ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe het Rijk, provincies en gemeenten bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de (Bra-

bantse) bodem. De gemeenten zijn bij deze wet aangewezen als bevoegd gezag en moeten de archeologische belangen op een goede manier verweven in het ruimtelijk beleid.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient dus nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Conclusies voor bestemmingsplan(gebied)

Voldoende duidelijk is dat met de voorgenomen ontwikkelingen geen archeologische waarden worden bedreigd. Het bestaande gebouw maakt onderdeel uit van een verstedelijkt gebied. Van enige cultuurhistorische kenbaarheid is geen sprake en er is geen sprake van te beschermen stads- of dorpsgezicht. Daarbij speelt dat er slechts functiewijzigingen plaatsvinden van een bestaand pand. Indien de gronden van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, zullen deze als gevolg van de ontwikkeling niet worden geroerd. Archeologische of cultuurhistorische waarden worden als gevolg van het plan niet bedreigd. Het uitvoeren van een archeologisch (voor)onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.11 Mobiliteit: verkeer en parkeer

Verkeer en mobiliteit

In de kern van Sint-Michielsgestel en de gebieden daaromheen bestaat het verkeerssysteem uit twee niveaus. Op het laatste niveau bevindt zich de lokale ontsluiting. Op deze wegen geldt vaak een 30 km/uur-regime. De lokale ontsluitingen zijn de wegen ten behoeve van de direct aanwonenden. De lokale ontsluiting komt uit op de wijkontsluiting. Voor de planlocatie is de Groenstraat de directe lokale ontsluiting. De Groenstraat sluit aan op de Milrooijseweg wat een ontsluitingsweg is.

De ontsluiting van het plangebied vindt in hoofdzaak plaats op de Milrooijseweg. Het in- en uitgaand bezoekersverkeer rijdt via twee kanten het parkeerterrein op en andersom. Vrachtauto's en andersoortig bedrijfsverkeer kan achterom rijden, zodat aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen geladen en gelost kan worden.

Parkeren

Naast een goede ontsluiting, streeft de gemeente Sint-Michielsgestel ook naar een goede parkeerbalans. Voor het plangebied betekent dit dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd moet en kan worden.

Conclusie verkeersanalyse voor bestemmingsplan(gebied)

De verkeersgeneratie van de huidige inrichting van het bedrijfsverzamelgebouw is berekend op 649 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Dit zijn 325 aankomsten en 325 vertrekken. Met de komst van de nieuwe bedrijfsfuncties en -activiteiten zal het aantal motorvoertuigbewegingen op werkdagen toenemen. Gegeven de aangeleverde intensiteiten op de Milrooijseweg en de berekende verkeersgeneratie van het bedrijfsverzamelgebouw kan uit kruispuntanalyses geconcludeerd worden dat het verkeer op het kruispunt Groenstraat – Milrooijseweg voor alle berekende scenario's goed afgewikkeld kan worden.

Conclusie parkeeranalyse voor bestemmingsplan(gebied)

Voor de parkeerberekeningen is gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers (publicatie 182, september 2008).

De CROW hanteert 3 type gebieden:

1. centrum
2. schil/overloopgebied
3. rest bebouwde kom.

Vanwege de aard en ligging van het plangebied is uitgegaan van het 'schil/overloopgebied'.

Er kan enige mate van overlap worden beargumenteerd. Zo zullen de Boerenbond, de (rest van de juridisch toegestane) detailhandel in volumineuze goederen en  keuken-/badkamerzaak met name op zaterdag 'pieken', daar waar de AHOED en fysiotherapiepraktijk dan vrijwel geen aanloop hebben. Daarnaast zullen de bezoekers van de AHOED in meeste gevallen direct na consult hun recept ophalen bij de apotheek. Om deze redenen is uitgegaan van de minimumnorm van het schil/overloopgebied.

Op basis van de volgende berekeningen en uitgaande van een totaal oppervlak (begane grond en verdieping) van ca. 10.198 m² kan – worst case – geconcludeerd worden dat (afgerond naar boven) 197 parkeerplaatsen nodig zijn.

Boerenbond

1.540 m² bvo

Norm: bouwmarkt/tuincentrum 2,2 pp per 100 m² bvo = 33,88 pp

Apotheek

ca. 374 m² bvo

Norm: apotheek 1,7 pp per 100 m² bvo = 6,36 pp

AHOED

ca. 768 m²

17 behandelkamers

Norm: 1,5 pp per behandelkamer x 17 = 25,5 pp

Fysiotherapiepraktijk

ca. 780 m²

11 behandelkamers

Norm 1,5 pp per behandelkamer x 11 = 16,5 pp

 keuken-/badkamerzaak met timmerwerkplaats

ca. 3.276 m²

Showroom: ca. 3.000 m², norm 1,2 pp per 100 m² bvo = 36 pp

Bedrijfsverzamelgebouw: ca. 276 m², norm 0,8 pp per 100 m² bvo = 2,2 pp

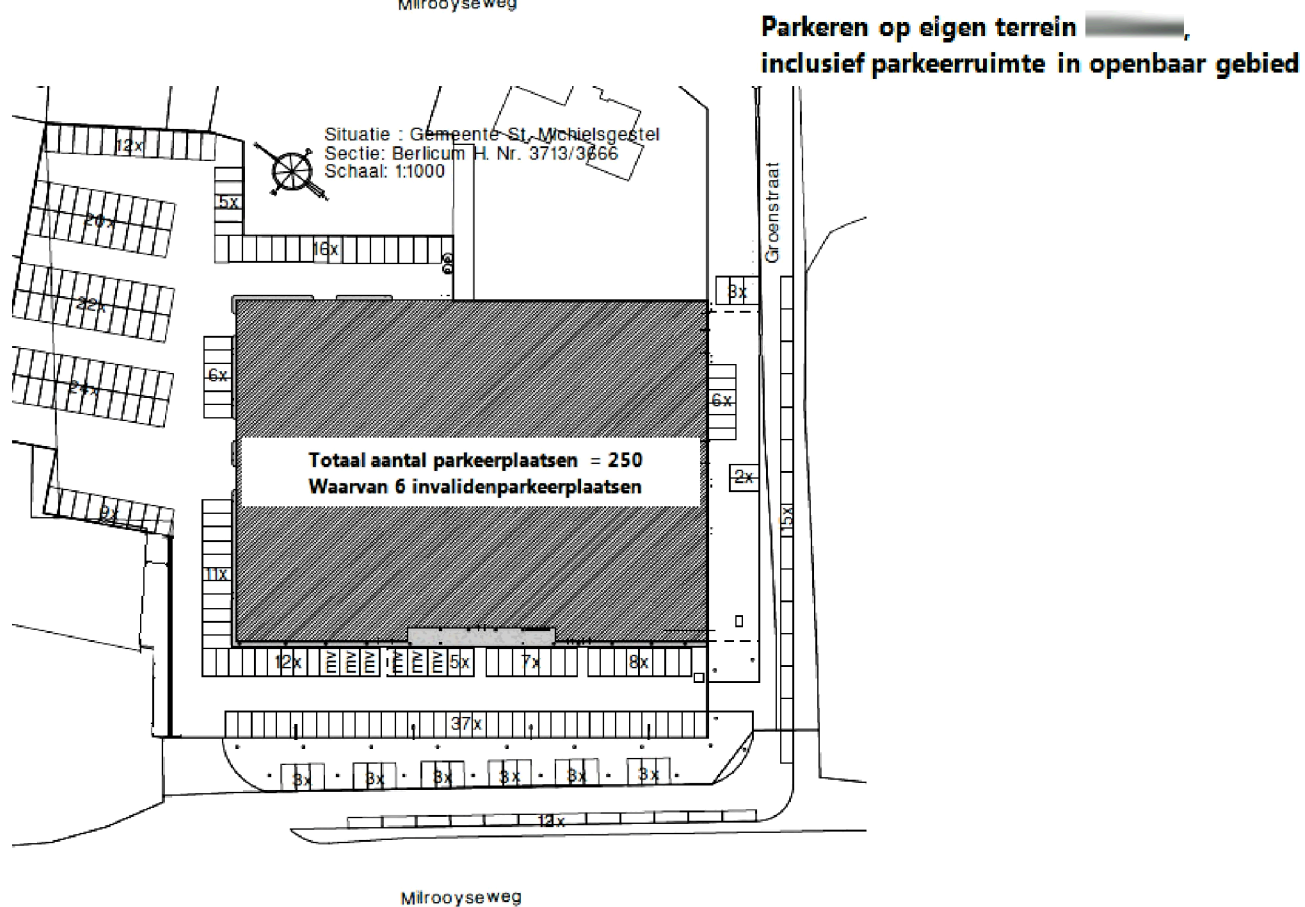
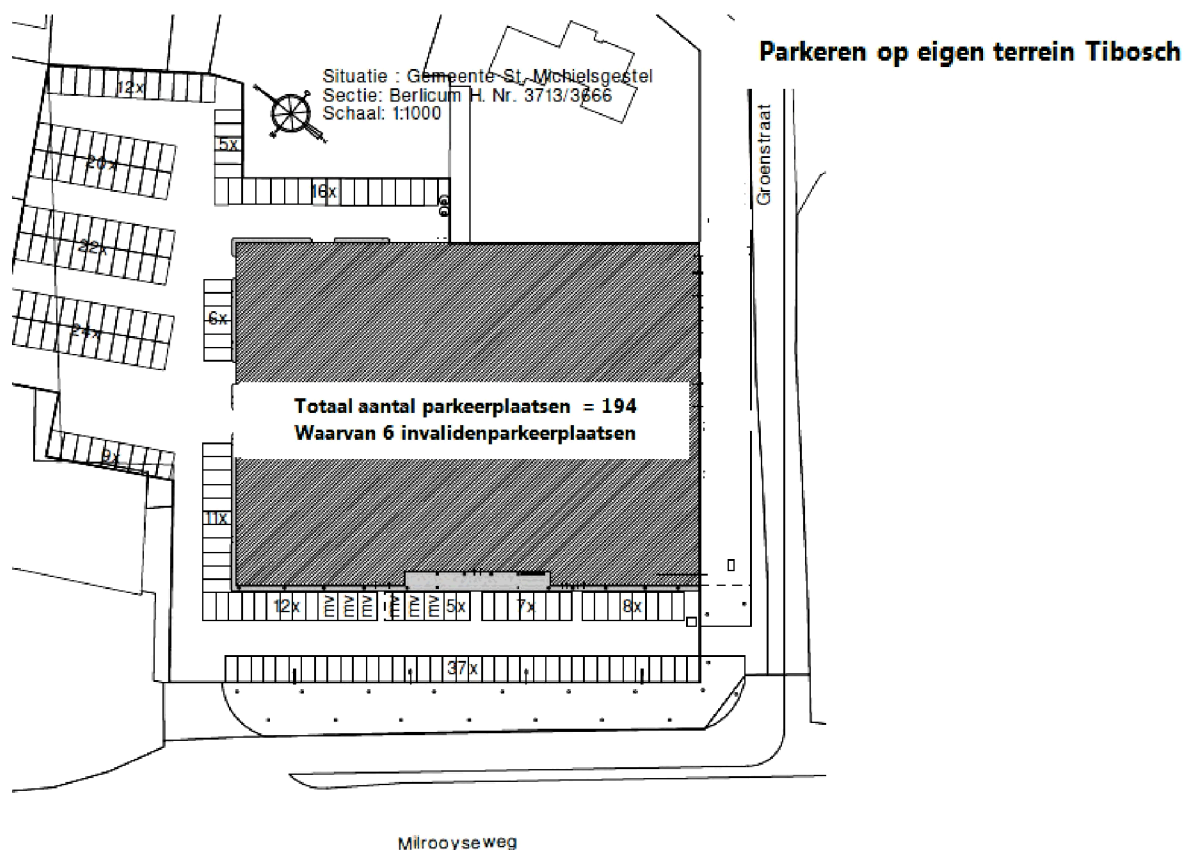
Detailhandel in volumineuze goederen (overig)

ca. 3.460 m² (5.000 m² – Boerenbond = 3.460 m²)

Norm: bouwmarkt/tuincentrum 2,2 pp per 100 m² bvo = 76,12 pp

Op eigen terrein worden door de initiatiefnemer 194 parkeerplaatsen. Via (anterieure) overeenkomst wordt gegarandeerd dat deze parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de resterende 3 (noodzakelijke) parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande parkeerplaatsen, gelegen aan de Groenstraat ten zuidoosten van het gebouw.

Op de volgende pagina zijn plattegronden opgenomen waarop is aangegeven waar de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd en waar tevens in het openbaar gebied nog ruimte is voor extra parkeerplaatsen.



4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zoals reeds vermeld in paragraaf 1.1 (Aanleiding) heeft dit bestemmingsplan, wat betreft beeldkwaliteit, stedenbouwkundige en architectonische uitstraling, een louter conserverend karakter. Er vindt immers geen nieuwbouw plaats. De plannen doen wat deze aspecten betreft derhalve geen afbreuk aan het ruimtelijke omgevingskader en de borging van de gewenste stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het plangebied en de aanwezige bebouwing behouden hun bestaande karakter welke, ook door de centrale ligging tussen Berlicum en Middelrode, bijdraagt aan de uitstraling van de dorpsentree. De bedrijfsmatige hoofdfunctie wijzigt slechts in die zin dat er functies worden toegevoegd in de vorm van – thans in concreto – een AHOED, een Boerenbond en een fysiotherapiepraktijk.

Duidelijk is dat de huidige omgevingskarakteristiek niet wijzigt. De ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied blijft derhalve in stand.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2008 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2008),
- SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008),
- STRI2008 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2008).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2008;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2008 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming van de in het plangebied gelegen gronden;
- een bouwvlak;

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingsvlakken.

5.3 Functies algemeen

De gekozen bestemming 'Gemengd' is gebaseerd op de diverse gewenste functies van het plangebied. Er wordt flexibiliteit geboden voor functieverandering. Dit geldt zowel voor de begane grond als de verdieping. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

5.4 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen, bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlakken gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.5 Toelichting bestemming

Voor een goed begrip van de regeling dient in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Sint-Michielsgestel een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden haar plannen en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtingsplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan "Berlicum-Noord, herziening Milrooijsseweg 45-67" heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid 1 Wet ruimtelijke ordening de formele Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene Wet bestuursrecht doorlopen. Het heeft van vrijdag 3 februari 2012 tot en met donderdag 15 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn drie zienswijzen ingediend. Indien een zienswijze (gedeeltelijk) gegrond is, heeft dit geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Er zijn ook enkele separate ambts-halve wijzigingen aangegeven. In het raadsbesluit van 13 september 2012 tot vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is tevens een overzicht gegeven van de inge-

brachte zienswijzen en de be- en afhandeling ervan. Het raadsbesluit is toegevoegd als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

Het raadsbesluit tot (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan en het bijbehorende bestemmingsplan zullen overeenkomstig artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening na vaststelling voor een ieder ter inzage worden gelegd (6 wkn). Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend of die aantonen hier destijds redelijkerwijs niet toe in staat te zijn geweest kunnen beroep instellen bij de Raad van State. Tegen de vastgestelde wijzigingen kan elke belanghebbende beroep instellen. In de bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zal melding worden gemaakt van de toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de functiewijzigingen. Gemotiveerd is dat de plannen zich verhouden, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid zijn alle ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is een planologische en juridische basis gelegd om de noodzakelijke omgevingsvergunningen te kunnen verlenen en de plannen te kunnen realiseren.