

Ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit 'Bernhardstraat, Centrumplan Mill'

Gemeente Mill en Sint Hubert



Ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit 'Bernhardstraat, Centrumplan Mill'

Gemeente Mill en Sint Hubert

Datum:

14 maart 2011

Projectgegevens:

ROB03-OCM00002-01E

TEK01-OCM00002-01C

Identificatienummer:

NL.IMRO.0815.PRO10011PMI-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	6
2.3	Functionele structuur	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.4	Conclusie	17
4	Toekomstige situatie	19
4.1	Centrumplan Mill	19
4.2	Ruimtelijk	20
4.3	Functioneel	22
5	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	23
5.1	Geluid	23
5.2	Externe veiligheid	25
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	27
5.5	Bodem	28
5.6	Water	29
5.7	Flora en fauna	32
5.8	Cultuurhistorie	33
5.9	Archeologie	34
5.10	Kabels en leidingen	35
5.11	Overige zonering	35
5.12	Conclusie	36
6	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	37
6.1	Financieel	37
6.2	Maatschappelijk	37
7	Samenvatting	39

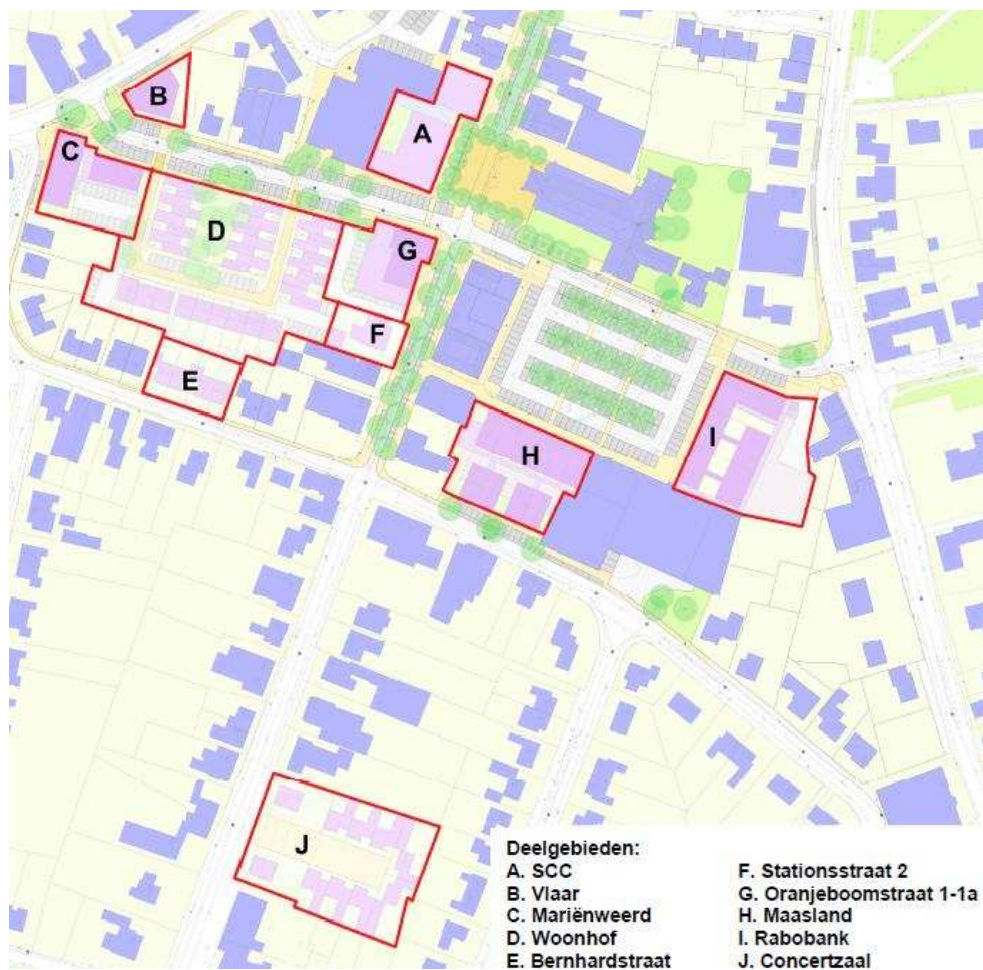
Bijlage: Begrenzing plangebied (schaal 1:1.000)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert het 'Centrumplan Mill' vastgesteld. Dit Centrumplan Mill geeft aan hoe de gemeente, samen met Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill B.V. (OCM) het centrum van Mill klaar willen maken voor de toekomst.

Centrumplan Mill bestaat uit meerdere deelplannen (A t/m J). De ontwikkeling van die deelplannen gaat in stappen. De doorlooptijd van die stappen beslaat zeker vier jaar. Deze periode is enerzijds nodig voor het verantwoord en stap voor stap uitwerken van de te realiseren deelplannen en anderzijds voor een behoorlijk functioneren van het bestaande centrum. Het centrum moet bereikbaar blijven voor bezoekers, bewoners en leveranciers en de overlast moet zoveel mogelijk worden beperkt. Sommige deelplannen zijn ook van elkaar afhankelijk. Voor de realisatie van de verschillende deelplannen is het noodzakelijk dat bestaande gebouwen worden geamoveerd. De verplaatsingen die hierdoor noodzakelijk zijn, betekenen dat de realisatie van het ene deelplan niet kan starten voordat het andere is opgeleverd.



Indicatieve begrenzing van de deelplannen binnen het Centrumplan Mill
(bron: Gemeente Mill en Sint Hubert, 2009)

De eerste stap is al gezet in juni 2008 middels de sloop van de voormalige garage Vlaar op de hoek van de Oranjeboomstraat en de Hoogstraat (deelplan B). Deze locatie is momenteel ingericht als parkeerterrein, maar zal in de nabije toekomst worden bebouwd. De tweede stap in de (her)ontwikkeling van het centrum van Mill, heeft betrekking op de realisatie van enerzijds een Sociaal Cultureel Centrum op het plein voor het gemeentehuis (deelplan A) en anderzijds de bouw van vier nieuwe woningen aan de Bernhardstraat (deelplan E). Dit planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Mill en Sint Hubert. Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, is de gemeente voornemens om een projectbesluit te nemen, conform artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daartoe is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze rapportage voorziet daarin.

Een projectbesluit biedt de mogelijkheid om de bestemmingsplanprocedure stapsgewijs te doorlopen. De procedure voor een projectbesluit is korter dan die van een bestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk om nu te starten met de ontwikkeling van deelplan E en in een latere fase met de andere deelplannen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Bernhardstraat in het centrum van Mill (kadastraal bekend als gemeente Mill, Sectie G, nr. 845 en een deel van 2240). Op enige afstand ten westen van het plangebied ligt het Peelkanaal. Een ander opvallend element in de omgeving van het plangebied is de rooms-katholieke kerk H. Willibrordus. De ligging van het plangebied is te zien op de navolgende afbeelding.



Ligging plangebied (bron: ANWB, 2004)

Het plangebied wordt in zuidelijke richting begrensd door de Bernhardstraat. In westelijke- en oostelijke richting wordt het plangebied begrensd door (achter)erven van omliggende woningen. De noordelijke grens wordt gevormd door een momenteel braakliggend terrein.

De plangrens en de namen van de belangrijkste wegen zijn weergegeven op de navolgende afbeelding. Als bijlage bij voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het plangebied op schaal 1:1.000 bijgevoegd.



Begrenzing plangebied (bron: Gemeente Mill en Sint Hubert, 2009)

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische ontwikkeling en de ruimtelijke- en functionele structuur. In hoofdstuk 3 wordt gekeken naar de verschillende beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van het plan. Bij deze beschrijving wordt ook uitgebreid aandacht besteed aan het Centrumplan Mill. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld/onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid van de voorgestane ontwikkeling behandeld. De samenvatting van deze rapportage is opgenomen in hoofdstuk 7.

2 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

In de eerste paragraaf wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van Mill. In de tweede paragraaf wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf wordt uiteindelijk gekeken naar de functionele structuur.

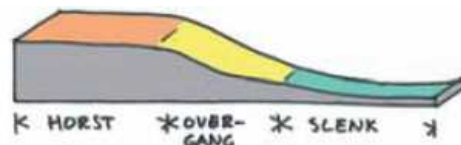
2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Mill

Het plangebied ligt in de kern Mill. Mill ligt geologisch op de overgang van de Peelhorst naar de Slenk van Venlo. De Peelhorst wordt aan weerszijden begrensd door lager gelegen slenken, de Centrale Slenk aan de westzijde en de Slenk van Venlo aan de oostzijde, met daarin het maasdal

Tot aan de 20^{ste} eeuw was er een sterke driedeling in het landschap te herkennen (zie nevenstaande afbeelding):

- De uitgestrekte hoogveenmoerassen en heidevelden op de horst.
- Een lint van akkerdorpen, gehuchten en hoeves of hoven op de overgang van horst naar slenk.
- De slenk met kleinschalige hooilanden en natte broekgebieden.



Geologische opbouw van het landschap
(bron: Dienst Landelijk Gebied, 2009)

Mill ontstond op de overgang van de horst naar de slenk. De overgang was uitstekend geschikt voor vestiging: de gronden waren relatief hoog gelegen en daardoor gevrijwaard van overstromingen en in de nabijheid lagen de (vruchtbare) broekgronden die goed ontwikkeld konden worden als hooiland.



Plangebied omstreeks 1900 (bron: www.brabant.nl, 2009)

Mill, voor het eerst genoemd als 'Millen' in 1166, was een typisch kerkdorp. De kerk was het middelpunt van de kern met daaromheen de woningen. De oude dorpskern werd globaal begrensd door de Hoogveldseweg en de Schoolstraat. Veel van de woningen uit de oude dorpskern zijn echter in de Tweede Wereldoorlog vernield. De oorspronkelijke parochiekerk was al in de 18e eeuw gesloopt. De huidige rooms-katholieke H. Willibrordus kerk aan de Kerkstraat is hiervoor in de plaats gekomen. Ook de woningen zijn herbouwd. Dit in de traditionele 'wederopbouwtrant' waarbij de onbebouwde gebieden tussen Hoogstraat, Hoogveldseweg en Kerkstraat enerzijds en Domeinenstraat, Spoorstraat en Schoolstraat anderzijds verkaveld en ontsloten werden. Delen van de Hoogveldseweg en Hoogstraat bewaren nog iets van de oude (landelijke) karakteristiek.

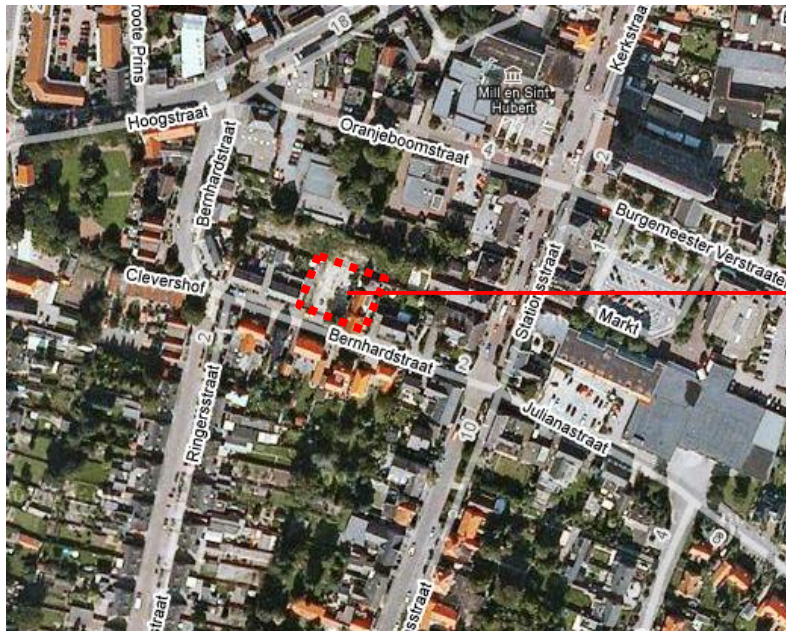
2.1.2 Plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de Bernhardstraat. Aan de Bernhardstraat stonden voor 1900 slechts enkele woningen. Blijkens de Historisch Topografische Kaart (zie afbeelding op de vorige pagina) was in het plangebied rond 1900 geen bebouwing aanwezig. Het plangebied was in gebruik als (sier)tuin.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt in het centrum van Mill aan de Bernhardstraat. De Bernhardstraat wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling in zowel vrijstaande, alsmede twee-onder-één-kap woningen.



Luchtfoto (bron: Microsoft Virtual Earth, 2009)

De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of mansarde kap, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat). Zie navolgende afbeeldingen ter verduidelijking.



Bebouwing aan de zuidzijde van de Bernhardstraat (bron: Croonen Adviseurs, 2009)



Bebouwing aan de kant van het plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2009)

In het plangebied staat momenteel één woning. De rest van het plangebied ligt braak. De woning is gesitueerd op de oostelijke helft van het terrein en heeft een afwijkende verschijningsvorm ten opzichte van de naastgelegen woningen. De woning staat haaks op de straat met de voorgevel in lijn met de openbare weg. Hierdoor is geen ruimte voor een voortuin. De woning zal ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling worden gesloopt.



Bebouwing binnen het plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2009)

2.2.2 Groen

Het groen in de directe omgeving van het plangebied beperkt zich in hoofdzaak tot privé groen in de zin van voor- en achtertuinen. De Bernhardstraat is niet voorzien van enige beplanting. Achter het plangebied ligt een relatief groot braakliggend terrein. Dit terrein wordt in de nabije toekomst bebouwd met nieuwe woningen (Deelplan D).

Het plangebied ligt al enige tijd braak. Hierdoor heeft het een vervallen en verwilde uitrusting die niet passend is in een stedelijke omgeving. De enige begroeiing bestaande uit een wilgenboom, een conifeer en enkele kleine bomen is hoofdzakelijk gesitueerd in nabijheid van de bestaande woning.



Begroeiing op en rond het plangebied (bron: Croonen Adviseurs, 2009)

2.2.3 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan de Bernhardstraat. Voor de Bernhardstraat en de meeste andere wegen binnen de bebouwde kom van Mill geldt een maximumsnelheid van 30 km/h. De Bernhardstraat sluit aan de oostzijde aan op de Stationsstraat en aan de westzijde op de Hoogstraat. De Hoogstraat is, evenals de Schoolstraat, de Hoogveldseweg, de Domeinenstraat en de Beerseweg, belangrijk voor de algehele ontsluiting van de kern. Veel van de in Mill aanwezige woningen worden direct ofwel indirect ontsloten op deze wegen. Op de Domeinenstraat en Hoogveldseweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/h.

Parkeren

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto en is er een garage aanwezig. Overigens kan er langs de Bernhardstraat ook in langspaarvakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Deze parkeermogelijkheden zijn niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorps straatprofiel.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied ligt in het centrum van Mil. Dit centrum is ontstaan op de kruising van een oud bebouwingslint (Oranjeboomstraat – Burgemeester Verstraatenlaan) en de Stationsstraat. Aan dit kruispunt zijn onder andere de kerk, het gemeentehuis en een supermarkt (Jan Linders) gesitueerd. Het centrumgebied wordt omsloten door de Hoogstraat, Schoolstraat, Bernhardstraat en de Julianastraat. Dit gebied is globaal te verdelen in vier kwadranten. Het plangebied is gesitueerd in het zuidwestelijke kwadrant (Marienweerd). Dit kwadrant is, evenals de andere kwadranten, aan te merken als gemengd gebied. De grootste concentratie aan (verschillende) functies doet zich voor rond de kerk. Naarmate men de kerk nadert kan een toename in functiemenging worden waargenomen. In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende functies gesitueerd:

- Bernhardstraat 11/13: Financieel en Fiscaal Adviesbureau;
- Stationsstraat 8/8a: Advocatenkantoor;
- Stationsstraat 10: Batterijshop;
- Stationsstraat 10: Optiek;
- Oranjeboomstraat 1/1a: Supermarkt Jan Linders;
- Oranjeboomstraat 3: Notarissenkantoor;
- Oranjeboomstraat 7: Bibliotheek;
- Oranjeboomstraat 9: Gemeenschapshuis Marienweerd (onder andere een vvv-kantoor en een peuterspeelzaal).

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een doorblik naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

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

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken.

Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van vier nieuwe woningen in bestaand bebouwd gebied. Dit voornemen sluit aan op het bundelingsbeleid opgenomen in de Nota Ruimte.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die Rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de gebieden en netwerken die vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.1.2 Tweede Structuurschema Militaire Terreinen

Het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is een planologische kernbeslissing die de hoofdlijnen bevat van het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. In het SMT zijn de plannen van het ministerie van Defensie vastgelegd met betrekking tot de locaties en het gebruik van oefenterreinen, kazernes en andere complexen, militaire vliegvelden en havens. Doelstelling van het SMT-2 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht.

Ten westen van de kern Mill ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aan-vliegroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

- 1 Funnel;
- 2 Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
- 3 Instrument Landing System (ILS);
- 4 Radarverstoringsgebied;
- 5 Ke-zonering.

Ad 1

Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag. Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

Ad 2

Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km.

Ad 3

De vliegbasis Volkel beschikt tevens over een instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Een object dat beneden de betreffende hoogte blijft, zal geen verstoring van de ILS opleveren en zou toelaatbaar kunnen zijn. Een object dat hoger is dan de (zonder meer toelaatbare) betreffende hoogte, moet worden getoetst op eventuele verstoringseffecten.

Ad 4

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied behorende bij de radar die staat op de vliegbasis Volkel. Verspreid over Nederland staat een aantal militaire en burger radarstations. Deze dienen voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer. Objecten hoger dan 65 meter boven NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is.

Ad 5

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone voor luchtgebonden geluid (Ke) van de vliegbasis Volkel. In beginsel is het niet toegestaan om binnen deze zone geluidsgevoelige bebouwing op te richten.

In paragraaf 5.11 wordt nader ingegaan op de (militaire) belangen 1, 2, 3 en 4. Paragraaf 5.1.3 staat in het teken van belang 5.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

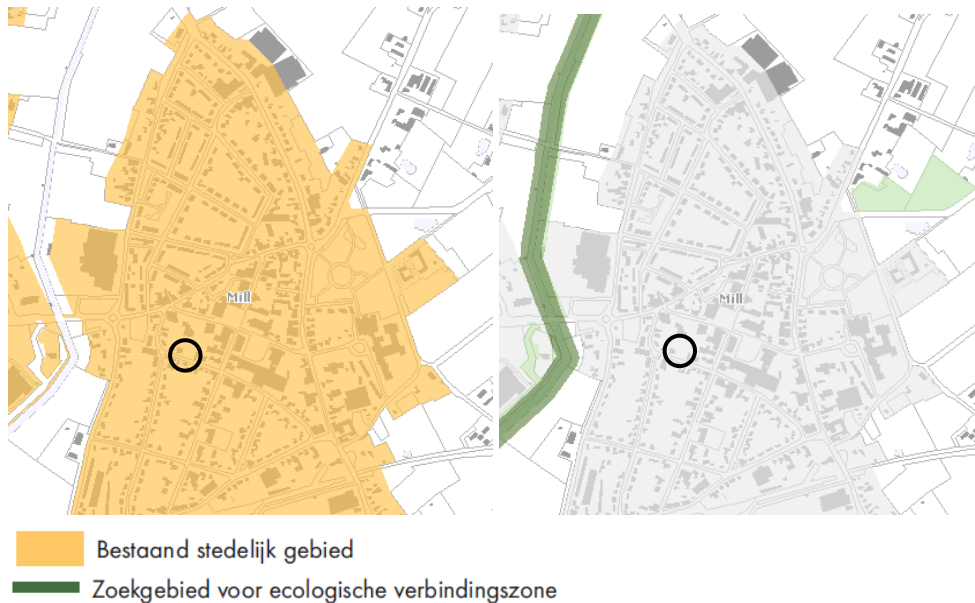
3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen wordt aangevuld en gewijzigd. Het ontwerp van de Verordening Ruimte fase 2 heeft ter inzage gelegen. Inwerkingtreding van deze fase is voorzien met ingang van 1 januari 2011.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte-voor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen in de 'ecologische hoofdstructuur', 'attentiegebied ehs' of 'zoekgebied voor ecologische verbindingszone'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende voldoet het plan aan de Verordening Ruimte.



Kaartbeelden Verordening Ruimte fase 1 bestaand stedelijk gebied en ecologische hoofdstructuur

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 WoningbouwprogrammaPlus

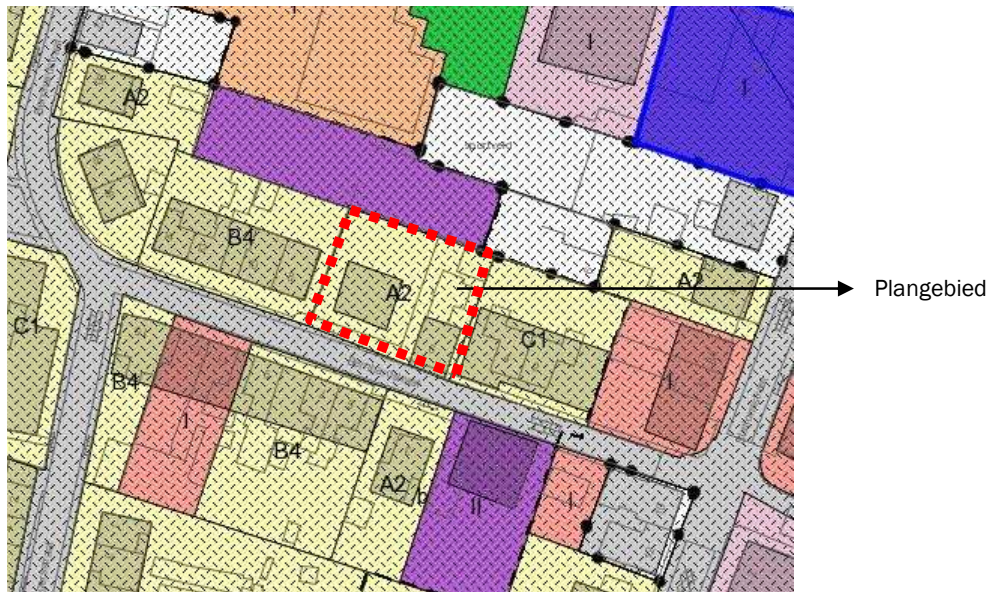
In het voorjaar van 2005 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus' vastgesteld. Aan de hand van dit beleidskader, en daarbij rekening houdend met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant (laatste actualisering dateert van 2008), stelt het College van Burgemeester en Wethouders jaarlijks een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar vast. Bijzondere aandacht dient hierbij te worden besteed aan woningen voor starters en senioren, daarnaast dient er een inhaalslag in de huursector te worden gemaakt en dient gestreefd te worden naar een gedifferentieerd karakter in de koopsector. Het doel van het woningbouwprogramma is het plannen van de juiste woningen in de juiste fasering. In het WoningbouwprogrammaPlus is aangegeven dat alle plannen die binnen en overeenkomstig het Centrumplan Mill ontwikkeld worden voorrang hebben boven plannen die hier niet aan voldoen. De woningen in het Centrumplan Mill vormen immers de kostendragers voor de gemeenschappelijke voorzieningen in het centrum van Mill. Ontwikkeling van het Centrumplan Mill vormt daarmee de peiler voor de leefbaarheid van de Gemeente Mill.

Het beoogde initiatief draagt bij aan de realisatie van de doelstellingen opgenomen in het Centrumplan Mill.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum Mill' van de gemeente Mill en Sint Hubert. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 29 maart 1988 door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert en heeft rechtskracht verkregen na het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten van 8 november 1988.

Het plangebied, bestaande uit twee percelen, heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Het oprichten van vier nieuwe woningen op deze percelen is in strijd met de voorschriften behorende bij deze bestemming, waarin slechts twee woningen mogelijk zijn. Om het plan juridisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Uitsnede uit de plankaart behorende bij bestemmingsplan 'Centrum Mill' (Bron: Gemeente Mill en Sint Hubert, 1988)

3.4 Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid, waarbij wordt ingezet op verdichting om verdere uitleg van stedelijke gebieden zoveel mogelijk te voorkomen. Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. De bouw van nieuwe woningen is daarmee passend op de beoogde locatie.

Het initiatief past ook in het gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Met het initiatief zoals opgenomen in voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt bijgedragen aan de realisering van voldoende woningen in Mill. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het alsnog niet mogelijk deze woningen te realiseren, vandaar dat een projectbesluit ex artikel 3.10 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd.

4 Toekomstige situatie

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het beoogde initiatief binnen het plangebied. De eerste paragraaf gaat in op het Centrumplan Mill. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit plan. In de tweede en derde paragraaf wordt gekeken naar het bouwplan dat Bulkens Architecten, in opdracht van Ontwikkelingscombinatie Centrumplan Mill B.V. (OCM) heeft ontwikkeld.

4.1 Centrumplan Mill

Op 26 juni 2008 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert het 'Centrumplan Mill' vastgesteld. Dit Centrumplan Mill geeft aan hoe de gemeente, samen met OCM het centrum van Mill klaar willen maken voor de toekomst. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- een concurrerend en bruisend winkelcentrum;
- uitbreidingsruimte voor de winkels;
- modern sociaal cultureel centrum als ontmoetingsplek voor iedereen;
- nieuwe woningen in het hart van Mill;
- goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen;
- aantrekkelijke openbare ruimte;
- herkenbaar en samenhangend centrumgebied: functies, gebouwen en openbare ruimte.



Stedenbouwkundig ontwerp 'Centrumplan Mill'
(Bron: Gemeente Mill en Sint Hubert, 2009)

Uit analyse is gebleken dat het centrum van Mill mank gaat aan een duidelijke herkenbaarheid. Enerzijds hangt dit samen met de grote spreiding van de detailhandelsfuncties en anderzijds met het ontbreken van compacte 'stedelijke' ruimte.

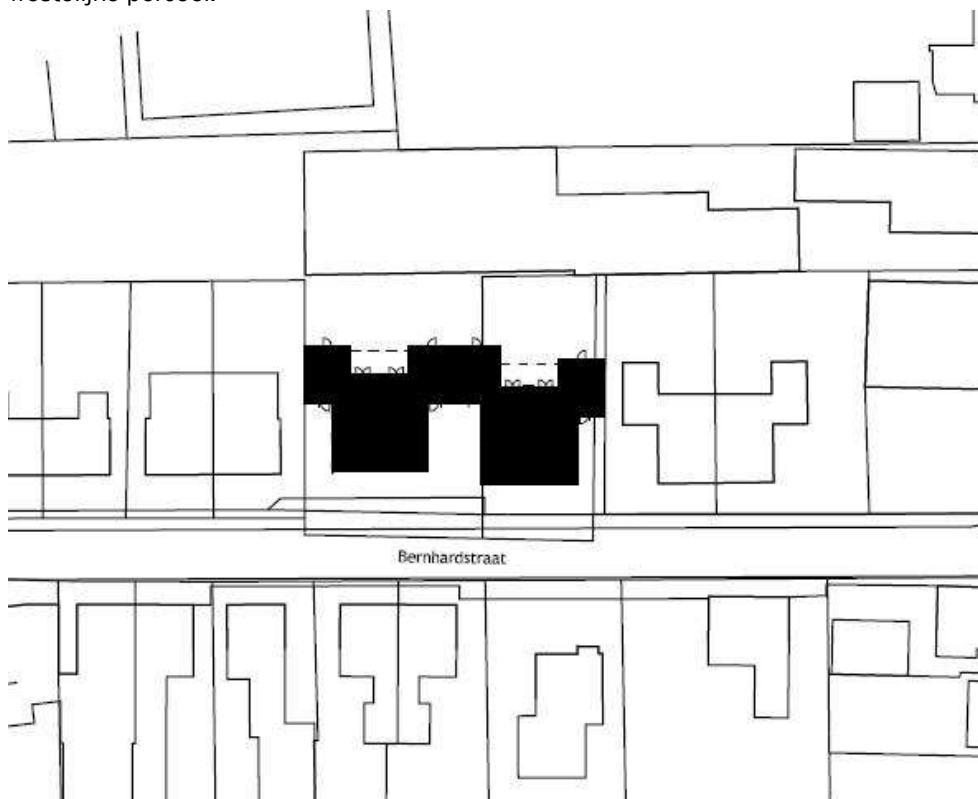
Voor de toekomstige economische positie van het centrum van Mill is een sterkere concentratie en uitbreiding van detailhandelsfuncties van essentieel belang. Daarnaast is de afgelopen jaren slechts spaarzaam geïnvesteerd in het centrum waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte en de bebouwing op veel plaatsen tekort schiet. De parkeersituatie in het centrum kan beter, de openbare ruimte moet aantrekkelijker worden en het centrum als geheel moet meer samenhang krijgen.

Ten aanzien van wonen is in het centrumgebied een combinatie mogelijk van meerdere sferen: 'levendig wonen' (wonen boven winkels aan een plein) en 'rustig wonen' (wonen in een meer beschutte sfeer en tocht op minimale afstand van alle voorzieningen). Het belangrijkste uitgangspunt is dat de bouw van nieuwe woningen aan dient te sluiten op de stedenbouwkundige en architectonische typologie van de bestaande woonstraten.

4.2 Ruimtelijk

4.2.1 Bebouwing

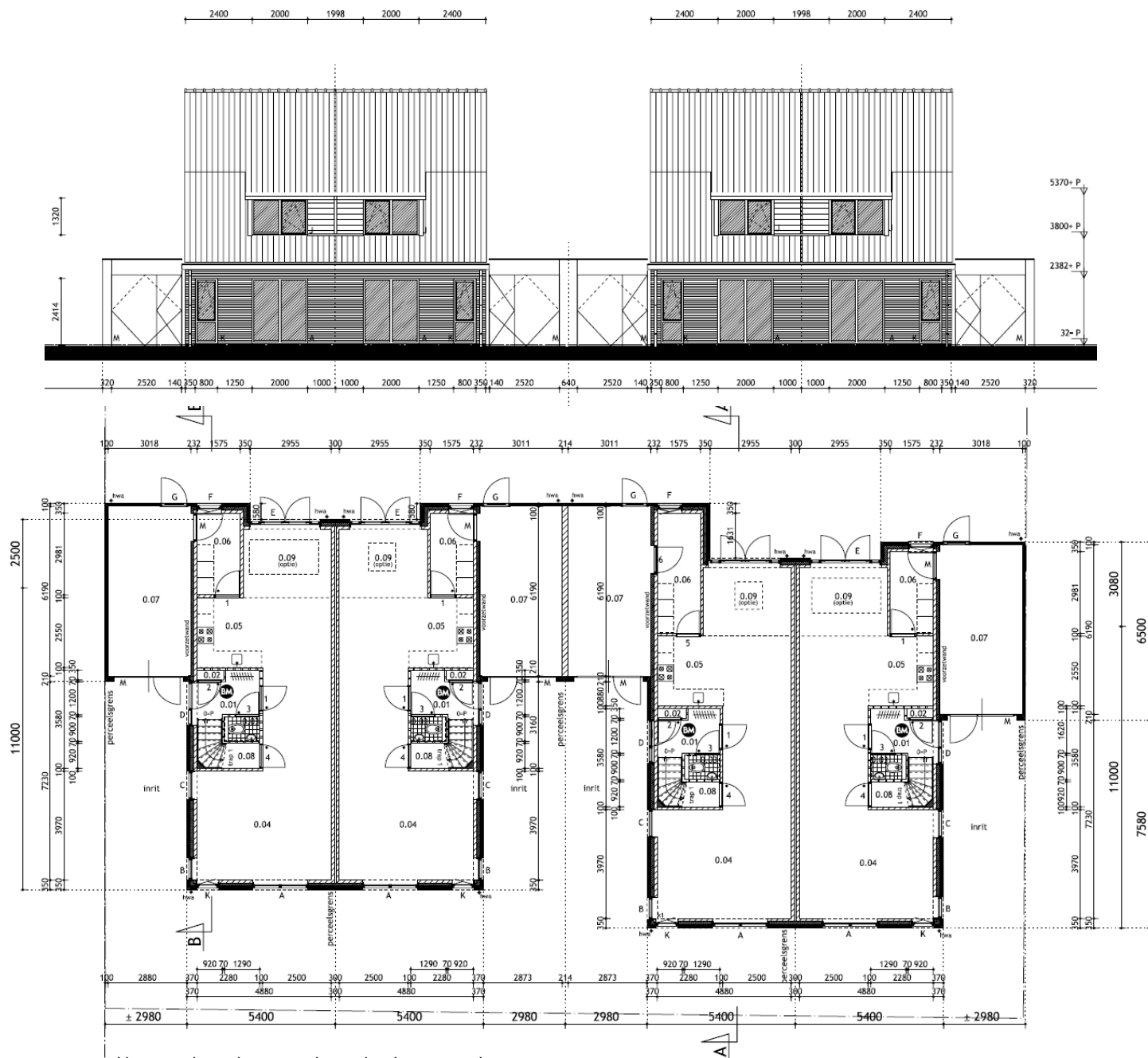
Het planvoornemen voorziet in de bouw van vier twee-onder-één-kap woningen op twee percelen ten noorden van de Bernhardstraat te Mill (kadastraal bekend als gemeente Mill, Sectie G, nr. 845 en een deel van 2240). Op de navolgende afbeelding is de situering van de woningen weergegeven. Bij de situering van de woningen is aangesloten op de rooilijn van de naastgelegen woningen. Hierdoor liggen de twee woningen op het meest oostelijke perceel iets dichtter naar de weg dan de twee woningen op het meest westelijke perceel.



Situering van de nieuwe woningen
(bron: Bulkens Architecten, 2010)

De nieuw te bouwen twee-onder-één-kap woningen bestaan uit één bouwlaag en hebben een rechthoekige vorm. De woningen staan evenwijdig op de weg en zijn voorzien van een mansardekap met kleine dakkapellen. De goothoogte bedraagt circa 3,0 meter en de woningen hebben een nokhoogte van circa 9,0 meter.

Aan de achterzijde van de woningen worden garages gesitueerd. De twee bouwvolumes worden door de garages aan elkaar verbonden. In tegenstelling tot de woningen zijn de garages voorzien van een plat dak.



Voorgevel en plattegrond van de nieuwe woningen
(bron: Bulkens Architecten, 2010)

De nieuwe bebouwing versterkt het bebouwingslint 'Bernhardstraat' en is goed passend in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

4.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied zal worden ontsloten op de Bernhardstraat. Om te zorgen dat de nieuwe te bouwen woningen geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zal brengen, wordt ter plaatse van de ontsluiting op de Bernhardstraat een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht, conform de eisen van de wegbeheerder. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004. Het plan beoogt de bouw van vier twee-onder-een-kap woningen. Voor een dergelijke twee-onder-een-kap woning dient, uitgaande van het gebiedstype 'weinig stedelijk en middelduur', volgens de parkeerkencijfers 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen. Elke woning is voorzien van een garage met oprit. Daarnaast kunnen onder andere bezoekers ook parkeren op de niet formeel vormgegeven parkeerplaatsen langs de Bernhardstraat.

Naast de bovenstaande parkeerberekening is in december 2007 door Goudappel Coffeng B.V. voor het gehele Centrumplan Mill een onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige parkeerbalans. Hieruit is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied sprake zal zijn van voldoende parkeercapaciteit.

4.3 Functioneel

Middels de toevoeging van de nieuwe woningen behoudt het plangebied haar woonfunctie. Ook de directe omgeving heeft overwegend een woonfunctie, waardoor de nieuwe woningen passen binnen hun omgeving.

5 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen niet alleen uit beleidsmatig en ruimtelijk/functioneel oogpunt haalbaar zijn, maar ook vanuit verschillende milieuhygiënische- en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de volgende milieuhygiënische- en planologische aspecten nader in beeld gebracht: geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, hinderlijke bedrijvigheid, bodem, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Geluid

Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaaai, spoorweglawaaai en/of industrielawaaai.

5.1.1 Wegverkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 meter aan weerszijden van de weg. Art. 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone. Van deze uitzonderingen is vanwege de Domeinenstraat en Hoogveldseweg (50 km/u) geen sprake. Derhalve is in voorliggend plan sprake van geluidgevoelige bebouwing in de geluidzone van genoemde wegen. In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht.

Voor het algehele centrum van Mill (deelplannen A t/m J) is in april 2009 door het RMB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het bepalen van de impact van het Centrumplan Mill op de omgeving en de impact van de omgeving op het plan met betrekking tot wegverkeerslawaaai. Het plan zal een toename van het verkeer genereren, wat in een toename van de geluidbelasting op de bestaande woningen kan resulteren. Daarnaast is voor de geluidgevoelige bestemmingen in de deelgebieden nagegaan welke geluidbelasting optreedt.

Uit de berekening van de geluidbelasting vanwege wegen met een zone blijkt dat ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Uit de berekening van de 30-km/uur-wegen volgt dat de geluidbelasting ten hoogste 59 dB bedraagt. Bij de realisatie van de woningen is het nodig om rekening te houden met eventueel benodigde extra akoestische voorzieningen aan de gevel.

Uit de berekening van het effect van het Centrumplan Mill op de bestaande woningen volgt dat de toename van de geluidbelasting ten hoogste 2,3 dB bedraagt. Het plan zal ter plaatse van de bestaande woningen daarmee niet leiden tot een onacceptabel toename van de geluidbelasting.

5.1.2 Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen.

5.1.3 Vliegtuiglawaai

Op enige afstand ten westen van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Het plangebied ligt binnen de 40 Ke en 45 Ke geluidcontour van dit vliegveld.

Formeel is op dit moment het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) van kracht. Echter het BGGL zal binnenkort vervangen worden door het Besluit militaire luchthavens, in kort BML. In het voorliggend projectbesluit is reeds op dit besluit geanticipeerd. Thans vigeert het bovengenoemde besluit nog niet. Omdat echter het besluit al wel behandeld is in de Eerste Kamer zal publicatie naar verwachting snel volgen.

Leidend voor de beoordeling of een bouwplan kan voldoen aan de wettelijke ruimtelijke eisen is de locatie van de 40 Ke en 45 Ke geluidcontour zoals die vigeert op het moment dat het plan in procedure gaat. Juridisch gezien is rond de vliegbasis Volkel geen formele zonering vastgelegd. Op basis van een geluidonderzoek uit 1978, is destijds een indicatieve zone vastgelegd. Intussen is in het kader van een nieuwe zonegrens vaststelling een milieueffectrapportage opgesteld waarin een aantal inrichtingsvarianten zijn beoordeeld en vergeleken. De huidige indicatieve geluidzone is in deze rapportage opgenomen als nulalternatief. Op dit moment is de m.e.r.-procedure nog niet afgerond en is nog geen beslissing genomen over de gekozen inrichtingsvariant zodat ten behoeve van deze beoordeling de hiervoor genoemde indicatieve geluidcontouren als maatgevend beschouwd worden.

De locatie Bernhardstraat (4 woningen) ligt in het gebied dat wordt ingesloten tussen de 40 Ke en 45 Ke geluidcontour vanwege de vliegbasis Volkel. Buiten de geluidzone van 35 Ke mag de door het vliegverkeer bij een luchthaven veroorzaakte geluidbelasting niet groter zijn dan die grenswaarde. Binnen de zone mag de geluidbelasting wel hoger zijn, zij dat daar –afhankelijk van de geluidbelasting– ruimtelijke beperkingen gelden. Omdat de locatie Bernhardstraat ligt in een gebied met een hogere geluidbelasting dan 35 Ke gelden ruimtelijke beperkingen.

In het BML is vastgelegd dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting binnen de geluidzone voor nieuwe situaties 35 Ke bedraagt (artikel 5, lid 1). In afwijking van artikel 5 is in artikel 6 van dit besluit vastgelegd dat de maximaal toelaatbare geluidbelasting 45 Ke mag bedragen indien woningen:

- een open plek in de bestaande, te handhaven bebouwing opvullen (lid 1).

De geplande woningbouw aan de Bernhardstraat voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 6, lid 1, van het BML.

5.1.4 Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Er is geen geluidzone Industrielawaai in of nabij het plangebied.

5.1.5 Conclusie

Ten aanzien van geluid kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Externe veiligheid

5.2.1 Aanleiding

Deelgebied E (Bernhardstraat) maakt onderdeel uit van het Centrumplan Mill. Over de Schoolstraat vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Er zijn geen andere risicovolle activiteiten nabij dit deelgebied aanwezig. Vanwege de aanwezigheid van het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt gekeken of externe veiligheid relevant is voor de deelplannen.

5.2.2 Beleid en regelgeving

De vertaling van de veiligheid naar de ruimtelijke inrichting rond transportassen wordt beschreven in de nota 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS, 1996). Hierin is aangegeven aan welke risiconormen moet worden voldaan bij transport van gevaarlijke stoffen. De nota geldt als interim-beleid voor de wettelijke verankering van de risiconormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is verder uitgewerkt in de 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (circulaire RNVGS). De wettelijke verankering zal naar verwachting in 2010 plaatsvinden in het Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV).

In de circulaire RNVGS wordt geadviseerd de beoordeling van de externe veiligheid van transportroutes uit te voeren binnen het 'invloedsgebied van het groepsrisico'. Dit is het gebied waarbinnen bij een grote calamiteit nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. In de circulaire RNVGS wordt aangegeven dat 'daar waar het gaat om het stellen van randvoorwaarden in de ruimtelijke ordening, wordt, om het werkbaar te houden, het afwegingsgebied echter gemaximaliseerd tot 200 meter van de route'. Dit wordt gehanteerd als grens van het invloedsgebied bij de transportrisico's over de Schoolstraat.

5.2.3 Conclusie

Deelplan Bernhardstraat ligt op ruim 245 meter van de Schoolstraat. Externe veiligheid is voor dit deelplan niet relevant.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

5.3.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van vier woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Toch is door het RMB voor alle deelplannen binnen het Centrumplan Mill een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de normen voor fijn stof en stikstofdioxide optreden. Van de overige luchtverontreinigende stoffen worden, gezien de aard van de activiteiten, eveneens geen overschrijdingen verwacht.

5.4 Hinderlijke bedrijvigheid

5.4.1 Agrarische bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied is geen agrarische bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

5.4.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld. In die publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. Categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De richtafstandenlijst inclusief categorie-indeling en afstandscriteria is voor dit projectbesluit gehanteerd.

De afstanden, genoemd in de VNG-publicatie, gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

Blijkens het vigerende bestemmingsplan, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving:

Tabel 1: Niet-agrarische bedrijvigheid			
nr.	adres	soort bedrijf	cat. *)
1	Bernhardstraat 1		2
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2007			

Het bedrijfsperceel op Bernhardstraat 1 valt onder categorie 2, wat betekent dat de grootste afstand aan milieuhinder, in dit geval geluid, 30 meter is. De 30 m-hinderlijn loopt over het plangebied. Binnen de 30 m-hinderlijn zijn er reeds meerdere woningen gesitueerd waardoor gesteld kan worden dat er sprake is van een goed leefklimaat.

De nieuwe woningen worden ten opzichte van de huidige situatie op een grotere afstand van de bedrijfsfunctie gesitueerd, waardoor er geen verslechtering van de bestaande situatie te verwachten is. Daarnaast zal ook het bedrijf niet worden beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Hiervan uitgaande wordt geen nader onderzoek noodzakelijk geacht. In de huidige situatie is niet langer sprake van een bedrijfsfunctie, maar is er één woonhuis gesitueerd (geen milieubelastende functie). De 30 m-hinderlijn is dus feitelijk niet van toepassing.

5.4.3 Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied zijn ten aanzien van omliggende bedrijven geen belemmeringen te verwachten.

5.5 Bodem

5.5.1 Algemeen

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied is in juli 2009 door IDDS b.v. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

5.5.2 Bovengrond

- in de bovengrond zijn plaatselijk zwakke bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium, koper, kwik, molybdeen, lood, zink en PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, PCB's (PolyChloorBifenylen) en minerale olie. Opgemerkt wordt dat de norm voor barium tijdelijk is ingetrokken.

5.5.3 Ondergrond

- in de ondergrond zijn plaatselijk zwakke bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de ondergrond is niet verontreinigd met de onderzochte zware metalen, PCB's, PAK en minerale olie.

5.5.4 Grondwater

- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, kwik en minerale olie en is niet verontreinigd met de overige onderzochte zware metalen, vluchtige aromaten en VOCl (vluchtige organochloorverbindingen).

5.5.5 Conclusie

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden (grond) en de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende streefwaarden (grondwater) dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel volgens IDDS en conform het gestelde in de Wet bodembescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Beperkingen inzake de voortzetting van het huidige bodemgebruik van de onderzoekslocatie, dan wel de aanvraag van een bouwvergunning, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

5.6 Water

5.6.1 Algemeen

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is in handen van het Waterschap Aa en Maas. Het waterkwantiteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de beleidsnota 'Uitwerking uitgangspunten watertoets Aa en Maas; toetsingscriteria voor het duurzaam omgaan met water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze uitgangspunten:

- 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;
- waterschapsbelangen.

In de navolgende paragrafen wordt op basis van de uitgangspunten gekeken naar de beoogde ontwikkeling.

5.6.2 Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nu al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie;

Het plangebied is gelegen aan de Bernhardstraat, centraal in de kern Mill. Middels archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.9) is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied het oorspronkelijke maaiveld is opgehoogd. Daarnaast valt het plangebied, blijkens de 'Waterstructuurkaart' uit het Waterplan Land van Cuijk, in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

5.6.3 Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel;

De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige gemeentelijk riool. Het betreft een gemengd stelsel. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woningen een nieuwe aansluiting op het riool worden gerealiseerd, overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap.

5.6.4 Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Bij de planvorming van het watersysteem zijn de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater overwogen:

- Hergebruik (bijvoorbeeld sproeiwater in kassen) is in dit geval niet mogelijk.
- Infiltreren (via infiltratievoorzieningen zoals wadi's of zaksloten) is mogelijk. Het plangebied ligt in een infiltratiegebied.
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver): binnen het plangebied zijn mogelijkheden voor de opslag van water in de vorm van een retentievijver.
- Afvoer.

Het regenwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt conform de vigerende gemeentelijk bouwverordening via infiltratie in de bodem geleid.

5.6.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan;

Het planvoornemen voorziet in de oprichting van vier nieuwe woningen en de aanleg van erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen. Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt een bovengrondse overloop gecreëerd. Deze voorziening zorgt voor afstroom van het overtollige water naar de openbare weg. Er is een infiltratievoorziening benodigd met een bergingscapaciteit van 15 m³. De inhoud van de infiltratie (overloop) is berekend met het 'Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen' van Waterschap Aa en Maas.

Voor het Centrumplan Mill is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Voor het gehele Centrumplan zal sprake zijn van een afname van het verharde oppervlak met circa 1.000 m². Dit betekent dat er in principe geen verslechtering van de hydrologische situatie te verwachten is.

5.6.6 'Water als kans' en 'Meervoudig ruimtegebruik'

De locatie is te klein om de principes 'water als kans' en 'meervoudig ruimtegebruik' met succes toe te passen.

5.6.7 Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces;

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen dan wel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.6.8 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van vier nieuwe woningen. Deze ontwikkeling heeft geen invloed op de hierboven genoemde ruimtelijke componenten. Er liggen geen watergangen en waterkeringen in of nabij het plangebied. Peilen worden niet verhoogd of verlaagd. Er worden geen nieuwe watergangen gerealiseerd.

5.6.9 Conclusie

Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Als randvoorwaarde geldt wel dat er voor de afvoer van overtollig hemelwater een bovengrondse overloop gecreëerd dient te worden naar de openbare weg.

5.7 Flora en fauna

5.7.1 Natuurverkenning

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden. Aanleiding voor dit verkennend onderzoek (quickscan) vormt de voorgenomen sloop van een woning en kap van bomen aan de Bernhardstraat te Mill.

Beschermde soorten

Vleermuizen/uilen

Gezien de aard van de bebouwing en de aanwezigheid van een oudere wilgenboom en conifeer is de aanwezigheid van minder algemene vleermuissoorten en uilen niet uit te sluiten. Op de wilgenboom en conifeer zijn echter geen spleten, scheuren of holtes aangetroffen die zouden kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen.

De woning op het perceel is voorzien van ventilatieopeningen in de spouwmuur die geschikt zijn voor vleermuizen. Daarnaast beschikt de woning over een houten betimmering over de gehele bovenste helft van de voorgevel, die doorloopt tot de dakrand. Achter deze betimmering zouden zich vleermuizen kunnen ophouden.

Broedvogels

Met eventueel aanwezige broedvogels kan over het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de werkzaamheden niet binnen de broedtijd (circa maart tot en met juli) uit te voeren. Op deze wijze kunnen bezwaren vanuit de Flora- en faunawet normaliter worden voorkomen.

Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere kerkuil, steenuil, bosuil, ransuil, groene specht, zwarte specht, grote bonte specht en nesten van in bomen broedende roofvogelsoorten. Uit www.waarneming.nl blijkt dat in Mill vorig jaar de vogelsoorten bosuil, steenuil, en enkele roofvogels zijn aangetroffen, waaronder boomvalk en slechtvalk. Gedurende het veldbezoek zijn echter geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een van deze vogelsoorten in de te verwijderen beplanting. Het kan echter niet worden uitgesloten dat er zich (steen)uilen bevinden in de aanwezige bebouwing.

Gierzwaluwen

Gierzwaluwen nestelen in ventilatieschachten, spleten in muren, onder dakpannen, in kerktorens, rotsspleten of boomholtes. Deze soort gebruikt vaak jaren achtereen dezelfde nestplaats. Gezien het voorgaande en de ligging en het karakter van het plangebied kan de aanwezigheid van gierzwaluwen niet worden uitgesloten. Er wordt derhalve aanbevolen een nader onderzoek uit te voeren naar gierzwaluwen.

Conclusie

Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen, uilen en gierzwaluwen. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat geen belangwekkende soorten aanwezig zijn, dan zijn geen belemmeringen aan de orde. In andere gevallen dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

5.7.2 Nader onderzoek**Algemeen**

Voor het gehele centrum van Mill (deelplannen A t/m J) is door Croonen Adviseurs een onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is inzicht verschaffen in de aanwezigheid van vleermuizen en gierzwaluwen en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Vleermuizen

Er zijn twee soorten vleermuizen vastgesteld, de gewone dwergvleermuis en de laatvlieger. Alleen de gewone dwergvleermuis is binnen de grenzen van het plangebied foeragerend waargenomen. Verblijfplaatsen en duidelijke vliegroutes zijn niet aangetroffen. Wel zijn er roepende mannetjes van de gewone dwergvleermuis waargenomen.

Gierzwaluwen

Er is één gierzwaluwkolonie aangetroffen in de Stationsstraat. Mogelijkerwijs is er nog een tweede kolonie aanwezig, maar dat kon gedurende het veldbezoek niet met zekerheid worden vastgesteld.

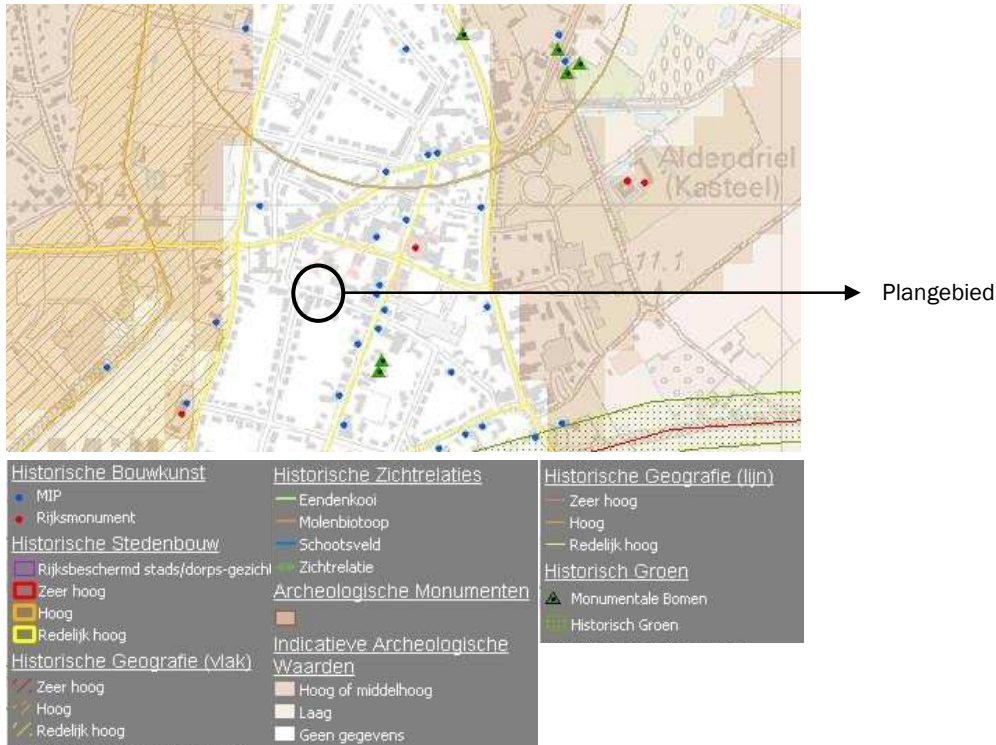
Conclusie

Op basis van het uitgevoerde vleermuis- en gierzwaluwonderzoek kan naar alle redelijkheid geconcludeerd worden dat binnen het plangebied geen vleermuis- en gierzwaluwactiviteiten zijn vastgesteld waarop de uitvoering van de voorgenomen plannen verstorend zal werken.

5.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart liggen in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. De dichtstbijzijnde waardevolle bebouwing is gesitueerd aan de Stationstraat en de Oranjeboomstraat in de vorm van MIP-panden.

De beoogde ontwikkeling doet aan de hierboven genoemde karakteristieke waarden geen afbreuk. Het karakter van waardevolle bebouwing blijft behouden. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: www.brabant.nl, 2009)

5.9 Archeologie

Door archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf bv is in de periode mei tot en met juli 2009 voor het gehele Centrumplan een verkennend archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) uitgevoerd. Uit het bureau- en veldonderzoek blijkt dat het centrumgebied, dat bestaat uit 10 deelgebieden verspreid over de dorpskern van Mill, ligt op een rug die onderdeel is van de Peelhorst. Deze rug wordt begrenst aan de westzijde door een beekdal en aan de oostzijde door het Maasdal. De rug is opgebouwd uit pleistocene rivierafzettingen van grof zand met veel grind en is in het centrumgebied nauwelijks bedekt met dekzand. Van nature is in de rivierafzettingen een podzolbodem ontstaan die echter door landbouwactiviteiten en bouwwerkzaamheden in meer of mindere mate verstoord is.

Op grond van de ligging van het centrumgebied op een hoge rug en de nabijheid van het oude dorp van Mill heeft het centrumgebied een hoge verwachting voor archeologische waarden. Binnen het centrumgebied kunnen, mits de bodem niet verstoord is, archeologische resten voorkomen vanaf het Paleolithicum.

Uit het veldonderzoek is echter gebleken dat de bodem ter plaatse van het plangebied (deelgebied E) vrijwel volledig verstoord is. Hier zullen waarschijnlijk geen onverstoorde archeologische waarden meer voorkomen. Daarnaast blijkt uit het veldonderzoek dat de bodem vrijwel overal is opgehoogd om aanwezige hoogteverschillen te nivelleren, hierdoor zullen eventuele archeologische resten op verschillende dieptes voorkomen. Voor het plangebied wordt, op grond van de verstoorde bodem, geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Het archeologisch onderzoek is gecontroleerd en beoordeeld door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Mill en Sint Hubert. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 8 juni 2010 het onderzoek goedgekeurd.

5.10 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Overige zonering

Het planvoornemen betreft de bouw van vier nieuwe woningen met een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. Deze ontwikkeling vindt plaats binnen een zone, waarvoor de volgende de regelingen gelden:

- Funnel;
- Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS);
- Instrument Landing System (ILS), en
- Radarverstoringsgebied.

Deze regelingen zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Echter gezien de hoogte van de beoogde bebouwing zijn er ten aanzien van deze regelingen geen belemmeringen te verwachten.

5.12 Conclusie

In dit hoofdstuk is per milieuhygiënisch- en planologisch aspect gekeken naar de relevantie voor het plangebied en het beoogde initiatief. Hieronder volgt per aspect een beoordeling.

Tabel: Beoordeling milieuhygiënische- en planologische aspecten		
Paragraaf	Aspect	Beoordeling
5.1	Geluid	gunstig
5.2	Externe veiligheid	gunstig
5.3	Luchtkwaliteit	gunstig
5.4	Hinderlijke bedrijvigheid	gunstig
5.5	Bodem	gunstig
5.6	Water	positief
5.7	Flora en fauna	gunstig
5.8	Cultuurhistorie	gunstig
5.9	Archeologie	gunstig
5.10	Kabels en leidingen	gunstig
5.11	Overige zonering	gunstig

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling worden geen verdere randvoorwaarden gesteld.

6 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Financieel

Aan de realisatie van de voorgenomen activiteiten zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend.

Op basis van de uitkomsten van uitgebreide exploitatieberekeningen is geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

OCM en de gemeente Mill en Sint Hubert sluiten ten behoeve van dit project een anterieure overeenkomst. Derhalve is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Overleg en inspraak

De ruimtelijke onderbouwing in het kader van het projectbesluit 'Bernhardstraat, Centrumplan Mill' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast heeft de ruimtelijke onderbouwing met ingang van 1 juli 2009 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen.

Naar aanleiding van het vooroverleg zijn adviezen van Waterschap Aa en Maas, Provincie Noord-Brabant en de VROM-Inspectie ontvangen. Daarnaast zijn in de genoemde periode 2 inspraakreacties bij de gemeente binnengekomen.

De resultaten uit het vooroverleg en de inspraak zijn in de 'Nota inspraak en vooroverleg' samengevat en beoordeeld. In deze nota, die als separate bijlage is toegevoegd, is aangegeven of de ingediende vooroverleg- en inspraakreacties hebben geleid tot aanpassing van het voorliggende projectbesluit.

6.2.2 Vaststelling

Na vooroverleg en inspraak heeft het plan de procedure van artikel 3.11 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Het ontwerp-projectbesluit met de bijbehorende stukken heeft met ingang van 22 november 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen binnengekomen.

7 Samenvatting

Om het initiatief juridisch en planologisch mogelijk te maken is dit projectbesluit opgesteld.

De locatie van voorliggende ruimtelijke onderbouwing ligt centraal in het centrum van Mill, ter plaatse van de Bernhardstraat (kadastraal bekend als gemeente Mill, Sectie G, nr. 845 en een deel van 2240). De Bernhardstraat wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door een afwisseling in zowel vrijstaande, alsmede twee-onder-één-kap woningen. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of mansarde kap, zowel haaks op de straat als evenwijdig aan de straat). Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt qua hoogte, afmetingen en het kleur- en materiaalgebruik aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied wordt overeenkomstig de bestaande situatie ontsloten op de Bernhardstraat. Het parkeren wordt volledig op eigen terrein afgewikkeld.

Het initiatief past, met uitzondering van het bestemmingsplan, binnen het beleid en de visie van de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Mill en Sint Hubert.

(Milieu)planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het hier voorgestane initiatief.

Gelet op het voorgaande wordt voorliggend plan gezien als een kans om een passende invulling te geven aan deze locatie.

REGULIERE BOUWVERGUNNING met PROJECTBESLUIT (3.10 Wro)

Burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert;

gezien het besluit van de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert d.d. 26 juni 2008 tot vaststelling van het 'Centrumplan Mill' waarin het voornemen is opgenomen om vier grondgebonden woningen te realiseren aan de Bernhardstraat 6a, 6b, 6c en 6d te Mill, kadastraal bekend als Mill, sectie G, nr's. 845, 2029 en 2240 ged.;

Overwegende:

dat voor de gronden waarop het project betrekking heeft het bestemmingsplan 'Centrum Mill', goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van 8 november 1988, van toepassing is;

dat volgens dit vigerende bestemmingsplan voor onderhavig perceel de bestemming Woondoeleinden in de diverse klassen A geldt;

dat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan;

dat medewerking aan het project mogelijk is door het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat op 4 september 2008 door de gemeenteraad is besloten de bevoegdheid tot het nemen, dan wel afwijzen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening, alsmede het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te delegeren aan het college van Burgemeester en wethouders;

dat op 24 juni 2009 op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening kennis is gegeven van de voorbereiding van dit projectbesluit;

dat de ruimtelijke onderbouwing vanaf 1 juli 2009 gedurende 4 weken ter inzage heeft gelegen voor inspraak;

dat in de nota inspraak en vooroverleg d.d. 15 september 2009 met het kenmerk INS04-OCM00002-01B de inspraakreacties zijn beantwoord en dat de hierin opgenomen motivering en belangenafweging deel uitmaken van dit besluit;

dat op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening en artikel 5.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met de diensten van het rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die bij het besluit in het geding zijn. Ook met het betrokken waterschapsbestuur heeft overleg plaatsgevonden;

dat in de nota inspraak en vooroverleg d.d. 15 september 2009 met het kenmerk INS04-OCM00002-01B de reacties van de overlegpartijen zijn opgenomen en dat hieruit blijkt dat overlegpartijen instemmen met het projectbesluit;

dat het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing d.d. 14 maart 2011, welke integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;

dat, gelet op de overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 14 maart 2011 tegen de verlening van het projectbesluit van gemeentezijde geen bezwaren bestaan;

dat voor het bouwplan geen exploitatieplan in de zin van artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening behoeft te worden vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat het besluit tot het toepassen artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden voorbereid overeenkomstig artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening jo. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

dat in artikel 46 van de Woningwet is bepaald dat bij samenloop van een aanvraag om bouwvergunning met een aanvraag om projectbesluit, de beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning wordt voorbereid, overeenkomstig de procedure die van toepassing is op de aanvraag om projectbesluit;

dat van het voornemen tot vaststellen van het projectbesluit en tot het verlenen van de bouwvergunning openbare kennisgeving is gedaan in de Koerier van 16 november 2010 en de Staatscourant van 16 november 2010;

dat het ontwerpbesluit, het bouwplan en de daarbij behorende gegevens vervolgens met ingang van 22 november 2010 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;

dat hierop geen zienswijzen zijn ingediend;

dat de welstandscommissie in haar vergadering heeft geoordeeld dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand;

dat het advies van de welstandscommissie, gelet op het bepaalde in de gemeentelijke welstandsnota, wordt onderschreven en dat er geen argumenten zijn gebleken om op inhoudelijke- of procedurele gronden van dit advies af te wijken;

dat het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit;

dat het gewenst is om op grond van artikel 56 van de Woningwet nader voorwaarden aan de bouwvergunning te verbinden;

Gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening, de Woningwet, het Besluit bouwvergunningvrij en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, het Besluit Indieringsvereisten, de Algemene wet bestuursrecht, de bouwverordening en het Bouwbesluit;

BESLUITEN

1. op grond van artikel 3.10 Wro een projectbesluit te nemen voor het realiseren van vier grondgebonden woningen aan de Bernhardstraat 6a, 6b, 6c en 6d te Mill, kadastraal bekend als Mill, sectie G, nr's 845, 2029 en 2240 ged.;
2. geen exploitatieplan voor dit project vast te stellen;
3. de ruimtelijke onderbouwing en kaart integraal onderdeel uit te laten maken van dit besluit;
4. aan de aanvrager de gevraagde reguliere bouwvergunning voor het geheel oprichten van vier grondgebonden woningen aan de Bernhardstraat 6a, 6b, 6c en 6d te Mill te verlenen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en de door of namens hen gewaarmerkte bescheiden, alsmede onder de voorwaarde(n) dat:
 - er gebouwd moet worden overeenkomstig de vergunning en de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden, waarbij onverminderd geldt dat er gebouwd moet worden overeenkomstig het Bouwbesluit;
 - de geluidwerende voorzieningen moeten worden uitgevoerd conform het rapport van NIBAG nr. 2098.1001 d.d. 7 september 2010;
 - een keuringsrapport van een gecertificeerd/erkend installatiebedrijf moet worden overlegd van de aanleg van de elektriciteitsinstallatie en de gasinstallatie, vóór de ingebruikname van het pand, waaruit blijkt dat deze voorzieningen volgens het Bouwbesluit en de NEN-voorschriften veilig zijn aangelegd en naar behoren functioneren; als de aanleg van deze installaties niet door gecertificeerde bedrijven is uitgevoerd, moet vóór de ingebruikname van het pand een keuringsrapport van een daartoe gecertificeerd keuringsbedrijf te worden overlegd, waaruit blijkt dat de installaties volgens de wettelijke voorschriften zijn aangelegd en veilig in gebruik kunnen worden genomen;
 - voordat met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen er een klik-melding wordt uitgevoerd in verband met aanwezigheid van kabels en leidingen;
 - bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform artikel 53 van de herziene Monumentenwet. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

LEGES

Bouwkosten	:	€	557.258,00	
Leges :				
- welstand	:	€	480,00	
- bouwvergunning	:	€	8.057,99	
- procedure	:	€	1.020,00	+/+
Totaal	:	€	<u>9.557,99</u>	

BEROEP

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank te 's-Hertogenbosch, sector bestuursrecht, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch, door:

- belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerp van het besluit;
- belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die bij het nemen van het besluit ten opzichte van het ontwerp daarvan zijn aangebracht;
- belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingediend.

Het beroepschrift moet zijn ondertekend en bevat ten minste:

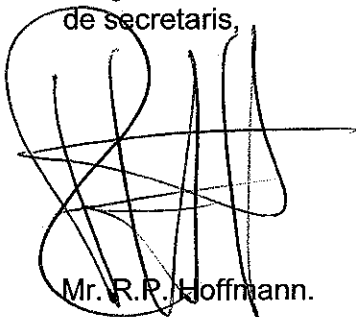
- a. de naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht;
- d. de gronden van het beroep.

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken. De termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onderdeel a van de Awb ter inzage is gelegd.

Het beroep schorst niet de werking van het besluit. Tegelijkertijd met of na het indienen van een beroepschrift kan aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, Postbus 90125, 5200 MA 's-Hertogenbosch worden gevraagd om een voorlopige voorziening te treffen.

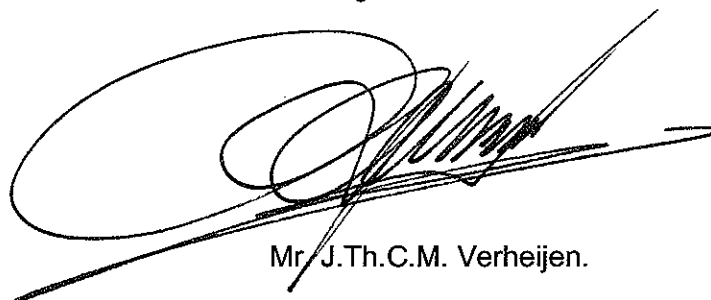
Mill en Sint Hubert, 29 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,
de secretaris,



Mr. R.P. Hoffmann.

de burgemeester,



Mr. J.Th.C.M. Verheijen.