

GEMEENTE MILL EN ST. HUBERT
bestemmingsplan
SCHOOLSTRAAT 12 - BROUWERSHOF
(1e herziening bestemmingsplan Centrum Mill)

toelichting
voorschriften
kaarten

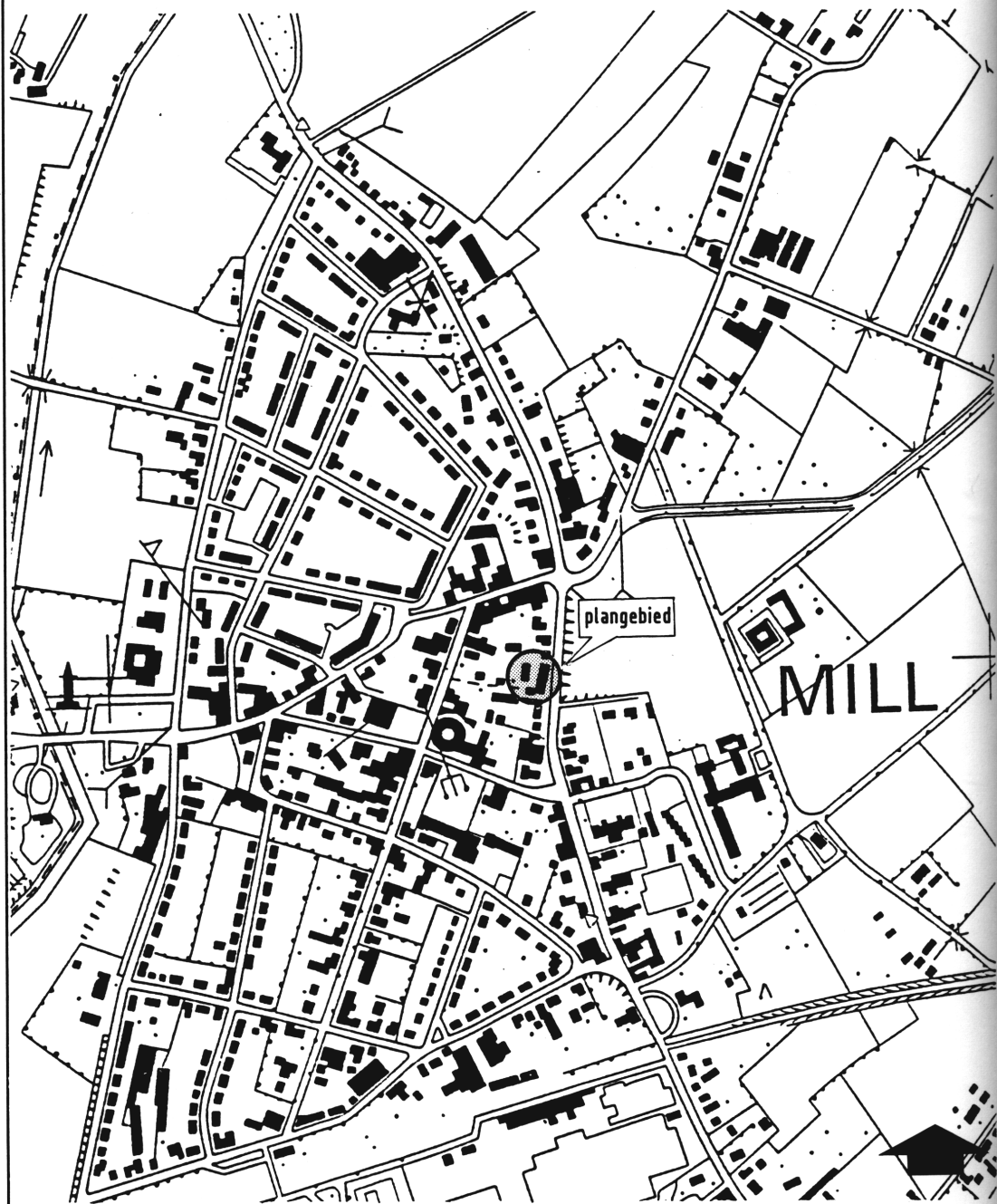
Inspraak	: 2 t/m 15 juni 1994
Vooroverleg	: 19 januari 1995
Ontwerp-plan ter visie	: 14 oktober 1999
Vastgesteld	: 27 januari 2000
Vastgesteld plan ter visie	: 10 februari 2000
Goedgekeurd	: 17 april 2000
Goedgekeurd plan ter visie	: 8 juni 2000
In werking getreden	: 21 juli 2000
Onherroepelijk geworden	: 21 juli 2000

INHOUD

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.1
2.	Algemeen	2.1
2.1	Aanleiding herziening	2.1
2.2	Kadastrale situatie	2.1
2.3	Cultuurhistorische waarde	2.2
3.	Groter verband	3.1
4.	Plan	4.1
5.	Planologische aspecten	5.1
5.1	Gemeentelijk woningbouwprogramma	5.1
5.2	Verkeerskundige aspecten	5.1
5.3	Milieuhygiënische aspecten	5.1
5.4	Waterhuishoudkundige aspecten, riolering	5.2
6.	Uitvoeringsaspecten	6.1
7.	Manier van regelen	7.1
8.	Procedure	8.1
8.1	Inspraak	8.1
8.2	Overleg ex artikel 10 Bro 1985	8.2
8.3	Ter visie legging ontwerp-bestemmingsplan	8.2

Bijlage:
toelichting project door initiatiefnemer



1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Mill'. Zie afbeelding 1.1.

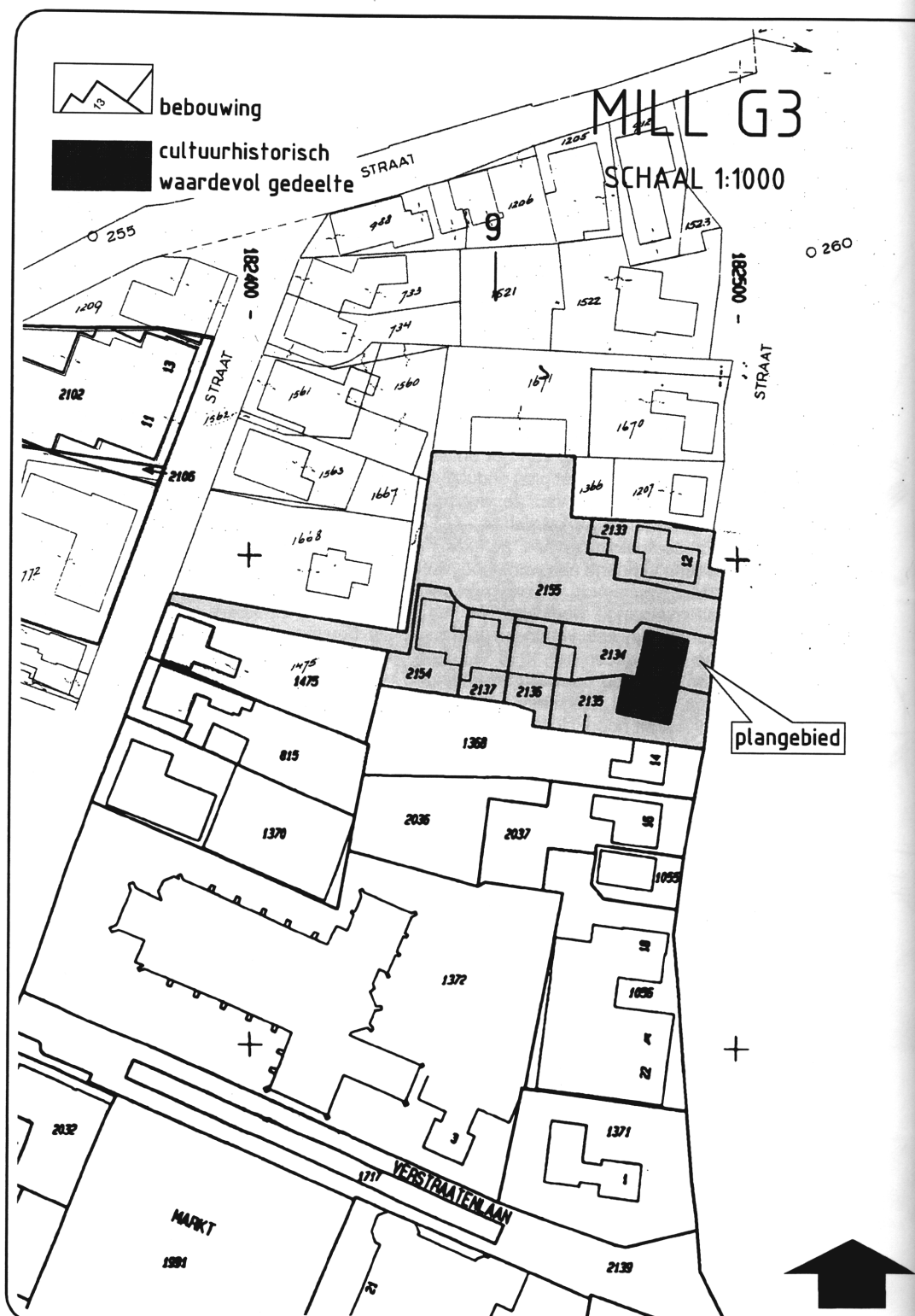
Bestemmingsplan 'Centrum Mill' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 maart 1988 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 1988 G. nr. 88.01051.

Voorliggende 1^e herziening behelst een verandering van de bestemming 'horecadoeleinden I' op Schoolstraat 12 in 'woondoeleinden'. Zie plankaart.

In 1994 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Schoolstraat 12' in procedure gebracht, middels de inspraak-procedure en het wettelijk vooroverleg. De volgende stap, de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, is vertraagd omdat een aantal aspecten in het plan onduidelijk bleven. Dit had met name betrekking op de eventuele gevolgen van de woningbouw ter plaatse van het nabij gelegen horecabedrijf aan de Kerkstraat 14.

Wel is in de tussenliggende periode middels artikel 19-procedures gefaseerd medewerking verleend aan woningbouw op de onderhavige locatie. Aan de Schoolstraat is een vrijstaande woning gebouwd en het voormalige café is verbouwd tot twee half-vrijstaande woningen. Op het binnenterrein, inmiddels omgedoopt tot Brouwershof, zijn zes woningen verzezen. De bouwvergunning voor de laatste bouwphase is in december 1998 verleend. Deze laatste vergunning kon worden afgegeven nadat de bouwer had verklaard te zullen zorgdragen voor het op zijn kosten aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan het genoemde horecabedrijf, wanneer dit noodzakelijk mocht worden.

Eind 1999 is gestart met de definitieve inrichting van de openbare ruimte. Het ontwerp-bestemmingsplan is eind 1999 geactualiseerd overeenkomstig bovengenoemde ontwikkelingen.



2. ALGEMEEN

2.1 Aanleiding herziening

Voorgeschiedenis

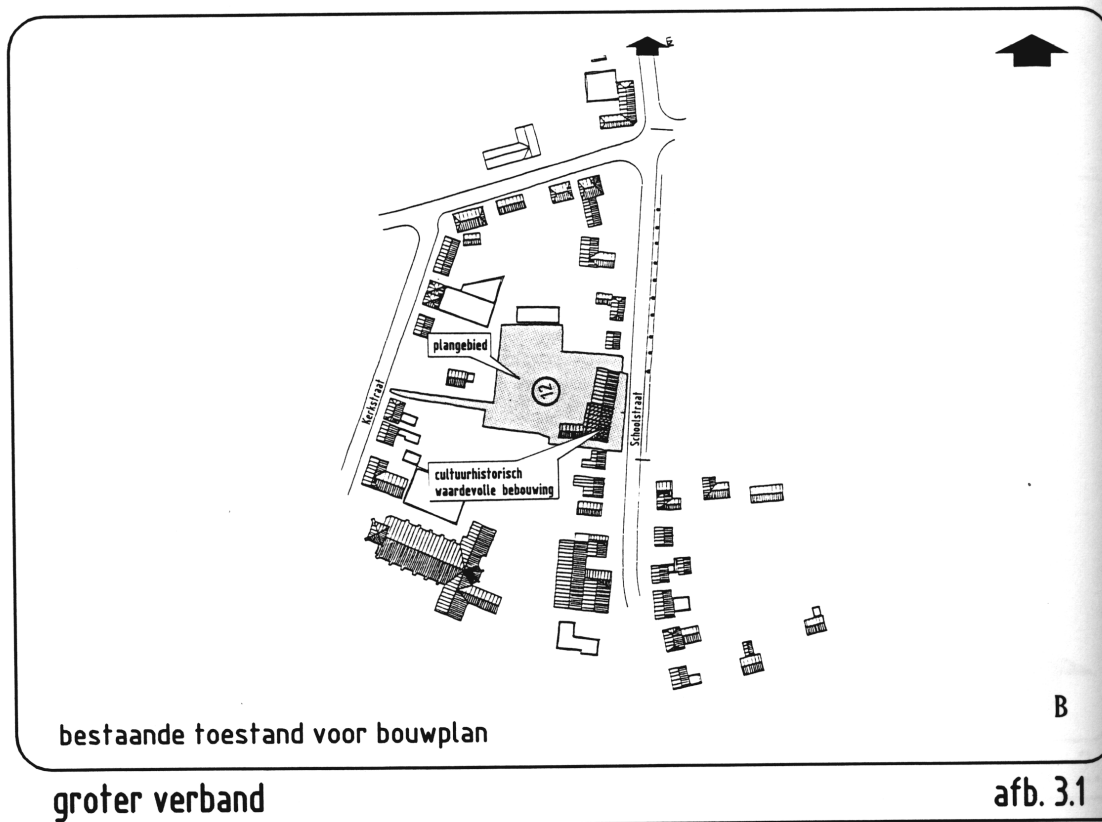
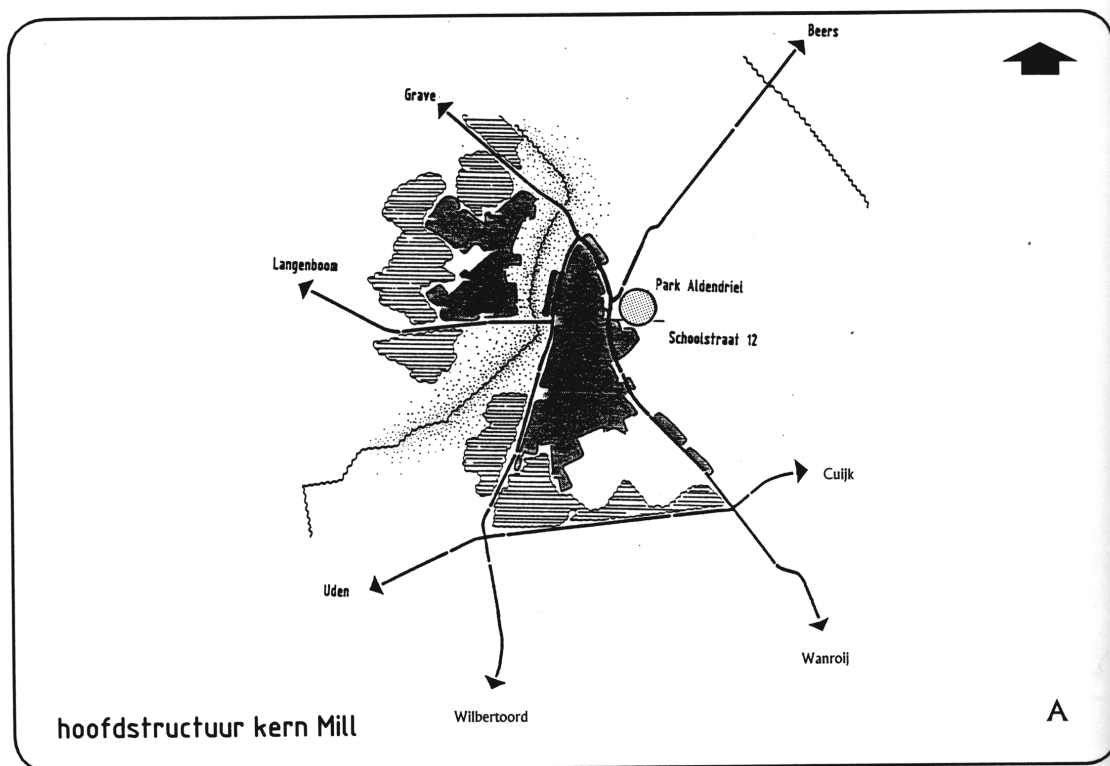
Het plangebied omvat het vrijgekomen horecapand aan de Schoolstraat 12. Het betreft een oud, relatief groot pand, op een ruim perceel.

Reeds eerder, in 1990 en 1992, is de mogelijkheid van woningbouw (ten behoeve van ouderen) op deze locatie onderzocht.

In 1993 is gezien of op deze locatie het accountantskantoor (ABAB) van de NCB gevestigd zou kunnen worden. Dit bleef zonder resultaat. Vervolgens is eind 1993 het initiatief gekomen voor de bouw van ouderenwoningen. Dit plan is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan, na het volgen van een artikel 19-procedure, grotendeels gerealiseerd.

2.2 Kadastrale situatie

De kadastrale situatie is op afbeelding 2.1 weergegeven. Het betreft perceel Mill G3, nrs. 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2154, 2155. De oppervlakte van het totale plangebied bedraagt 3180 m².



2.3 Cultuurhistorische waarde

Een bijzonderheid is dat het oude pand Schoolstraat 12 een circa 300 jaar oud gedeelte bevat, dat door de jaren heen de functie van brouwerij, herberg en gemeentehuis heeft vervuld.

Dit gedeelte is in zijn hoofdvormen vrij gaaf gebleven en bezit cultuurhistorische waarden. Als onderdeel van het gerealiseerde bouwplan zijn de gevelindeling en de detaillering weer hersteld. Als geheel zijn de waarden dusdanig hoog dat het pand in aanmerking komt voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Citaat uit gemeentelijke monumentenlijst 1992:

Het pand Schoolstraat 12 is van oorsprong een van de oudste panden in de gemeente Mill (vroeg 17^e eeuws). In de 18^e eeuw wordt dit pand omschreven als brouwershuis, Brouwerij en Geneverstokerij "De Zwaan". Later heeft het dienst gedaan als gemeentehuis en burgemeesterswoning. Thans is er een café gevestigd.



Het ketelhuis met zadeldak is in hoofdvorm nog aanwezig. De brouwerij is omstreeks 1940 afgebroken. Ook de kelders zijn toen volgestort.

Het bredere bedrijfs gedeelte met lage goot (stal) van het zeer markant gelegen anderhalfslaagse pand met schilddak is rond 1935 afgebroken en vervangen door het huidige nog aanwezige bedrijfs gedeelte. De voorgevel van het voorhuis wordt gekenmerkt door een symmetrische gevelopzet. De monumentale entreepartij met bovenlicht en lijstbetimmering bevindt zich in het midden. De van oorsprong aanwezige zeslichters aan de voorzijde (4) en in de linkerzijgevel (1) zijn vervangen door vergrote ramen. De oorspronkelijke rollagen van deze zeslichters zijn nog aanwezig. Boven de entree en het meest linker en rechter raam drie kleine verdiepingsramen. Onder de goot bevindt zich siermetselwerk.

einde citaat

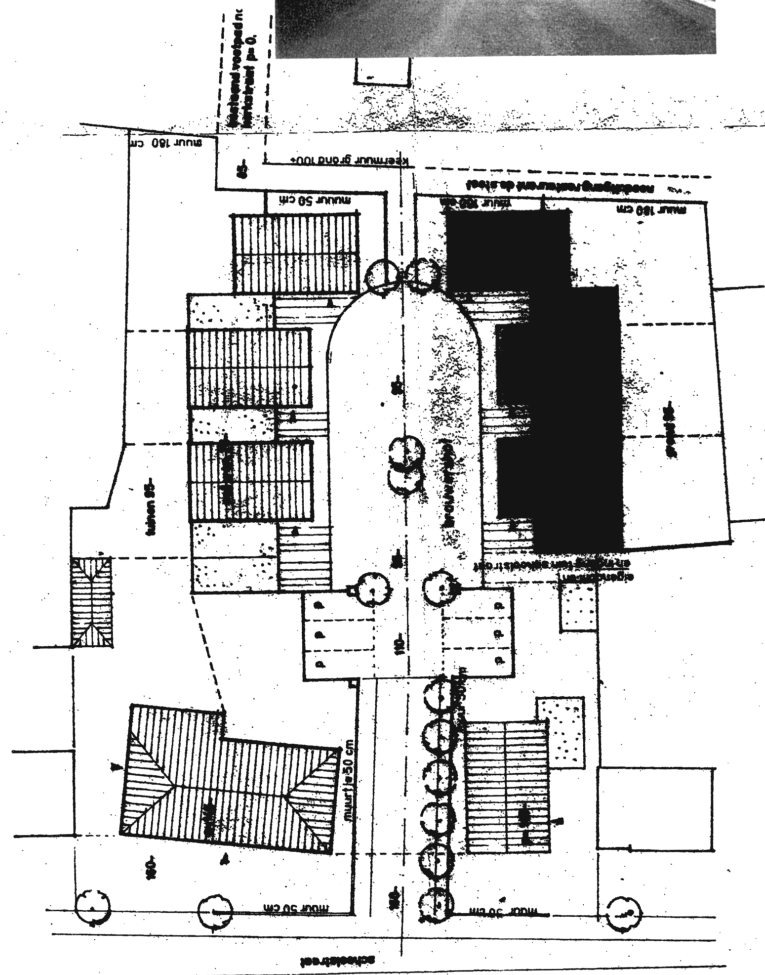
3. GROTERVERBAND

Zoals op afbeelding 3.1.A valt af te lezen ligt het plangebied aan de Schoolstraat, een van de hoofdstraten van de kern Mill.

De Schoolstraat is een oudere, doorgaande straten met een menging van functieswonen, werken en voorzieningen. Overwegend is sprake van vrijstaande panden met kap van wisselende grootte op percelen van eveneens wisselende omvang.

De locatie ligt zeer gunstig, voor een complex ouderenwoningen, aan de ene kant het dorpscentrum en aan de andere kant het park Aldendriel.

Afbeelding 3.1.B is de bestaande toestand vóór de realisatie van het bouwplan te zien, het voormalige café met het cultuurhistorisch waardevol gedeelte. Het pand bestaat uit twee lagen met kap, met een goothoogte van 5 meter en een totale hoogte van 9 meter. Het terrein achter het pand Schoolstraat 12 is onbebouwd.



situatie gemeente mill c.a.
sectie G. nr. 1367
schaal 1:500



gerealiseerd bouwplan

afb. 4.1

4. PLAN

Bouwplan

Op afbeelding 4.1 is het gerealiseerde bouwplan weergegeven. Voor de toelichting op dit concrete initiatief wordt verwezen naar de bijlage. Voorliggend bouwplan is gekozen als leidraad voor onderhavig bestemmingsplan.

De planologische regeling voorziet allereerst in het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle oude pand. Het oude gedeelte bevat twee lagen van circa 190 m². Het waardevolle deel van dit gebouw is verbouwd ten behoeve van twee woningen, met behoud van de huidige goothoogte van 5 m en de totale hoogte van 9 m. Aan de Schoolstraat is een nieuwe woning gebouwd die aansluit op de rooilijn van het belendende pand. De nieuwe woning is voorzien van een kap, passend in de bebouwingstypologie van de Schoolstraat (goothoogte maximaal 6 m en totale hoogte maximaal 9,50 m). De bebouwing aan de zijde van de Schoolstraat komt overeen met de bestaande bouwmassa en is goed ingevoegd in de bestaande typologie.

Tussen de nieuwe woning en het oude gebouw ligt de ontsluiting van het achtergelegen terrein, inmiddels Brouwershof genoemd. Hier zijn rond een woonerf zes woningen gebouwd. De inbreiding aan de achterzijde was stedenbouwkundig aanvaardbaar, aangezien sprake is van een ruim perceel. De nieuwbouw veroorzaakt geen (onevenredige) overlast naar de belendende percelen. De goothoogte bedraagt 3,5 m en de totale hoogte 7 m.

Voor de auto is het terrein ontsloten vanaf de Schoolstraat, terwijl er voor de voetganger en fietser een beperkte doorsteek is naar de Kerkstraat. Het parkeren geschiedt op het binnenterrein/woonerf, op eigen erf en langs de Schoolstraat. Op het woonerf zijn 9 parkeerplaatsen voorzien.

Pad Kerkstraat-Brouwershof-Schoolstraat

Een bijzonder onderdeel in het plan vormt het pad vanaf de Kerkstraat naar het Brouwershof. Oude kaarten illustreren dat er vroeger ter plaatse een weg heeft gelopen tussen de Kerkstraat en de Schoolstraat. Conform het historisch gegroeide gebruik van het pad, dat overigens wel altijd particulier eigendom is geweest, is in 1994 in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Verkeersdoeleinden B' toegekend aan het pad, hetgeen feitelijk betekent dat sprake is van een openbaar en dus voor een ieder toegankelijk pad. Tijdens de inspraakperiode bleek echter dat de bewoners naast het pad aan de zijde van de Kerkstraat hiertegen bezwaar hadden. Aan dit bezwaar is gedeeltelijk tegemoet gekomen. Het plan is zodanig aangepast dat er alleen maar sprake zou kunnen zijn van een voetpad. Vervolgens gaf de provinciale planologische commissie (PPC) in haar advies van 15 januari 1995 aan hiermee te kunnen instemmen. Zij had namelijk in een eerder stadium al nadrukkelijk aangegeven voorstander te zijn van een goede 'doordringbaarheid' van het gebied, middels een tweezijdige ontsluiting. Overleg met de betrokkenen in 1998/1999 heeft geleid tot de thans opgenomen gewijzigde bestemming.

In de omgeving zijn bezwaren tegen de openbaarheid van het pad blijven bestaan. In de bestaande situatie is het pad noch vanaf de Kerkstraat noch vanaf de Schoolstraat in zijn geheel zichtbaar. Met name het gedeelte tussen de nieuwgebouwde woningen aan de Brouwershof en de achtertuin van het perceel Kerkstraat 10 is nauwelijks zichtbaar. Uit een oogpunt van (mogelijke verstoring van) de openbare orde kan opgemerkt worden dat het pad juist geen openbaar karakter zou moeten krijgen. Dit standpunt wordt ondersteund omdat het pad is gelegen midden in het centrum alwaar het doorgaans toch drukker is dan op andere plaatsen in de kom.

Oplossing

Gekozen is voor de volgende oplossing. Zowel aan de zijde van de Kerkstraat als aan de zijde van de Brouwershof worden poortjes geplaatst. De poortjes hoeven maar een meter hoog te zijn. Daarmee wordt naar 'derden' duidelijk zichtbaar gemaakt dat er geen sprake is van een pad met een openbaar karakter. Anderzijds kunnen de direct aanwonenden en eventuele bezoekers wel gebruik maken van het 'toegangspad'. Op die manier worden eventuele ongewenste bezoekers en ongewenste activiteiten geweerd, terwijl de toegankelijkheid voor de bewoners gewaarborgd is. Bovendien is op deze manier toch sprake van een tweezijdige ontsluiting van het gebied, die stedenbouwkundig gewenst is.

Concreet betekent dit dat de bestemming 'Verkeersdoeleinden B' in het voorontwerp voor wat betreft het pad is gewijzigd in een woondoeleindenbestemming, zonder bebouwingsmogelijkheid. Over de uitvoering en privaatrechtelijke uitwerking zal overleg worden gevoerd met de bouwer/eigenaar.

5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Gemeentelijk woningbouwprogramma

De capaciteit van 9 woningen in voorliggend plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de kern Mill.

5.2 Verkeerskundige aspecten

Zoals reeds opgemerkt ligt het plangebied aan een van de hoofdstraten van de kern. De auto-intensiteit van de Schoolstraat bedraagt circa 4.600 motorvoertuigen per etmaal. De voorgenomen woningbouw heeft op die intensiteit een marginaal effect en is derhalve verkeerskundig aanvaardbaar.

5.3 Milieuhygiënische aspecten

5.3.1 Geluid

Het plangebied wordt belast met verkeerslawaaï en vliegtuiglawaaï.

a. Verkeerslawaaï

Overeenkomstig de wettelijke vereisten is ten behoeve van het bouwplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Parallel aan de artikel 19-procedure is de ontheffingsprocedure hogere grenswaarden gevolgd en verleend.

b. Vliegtuiglawaaï

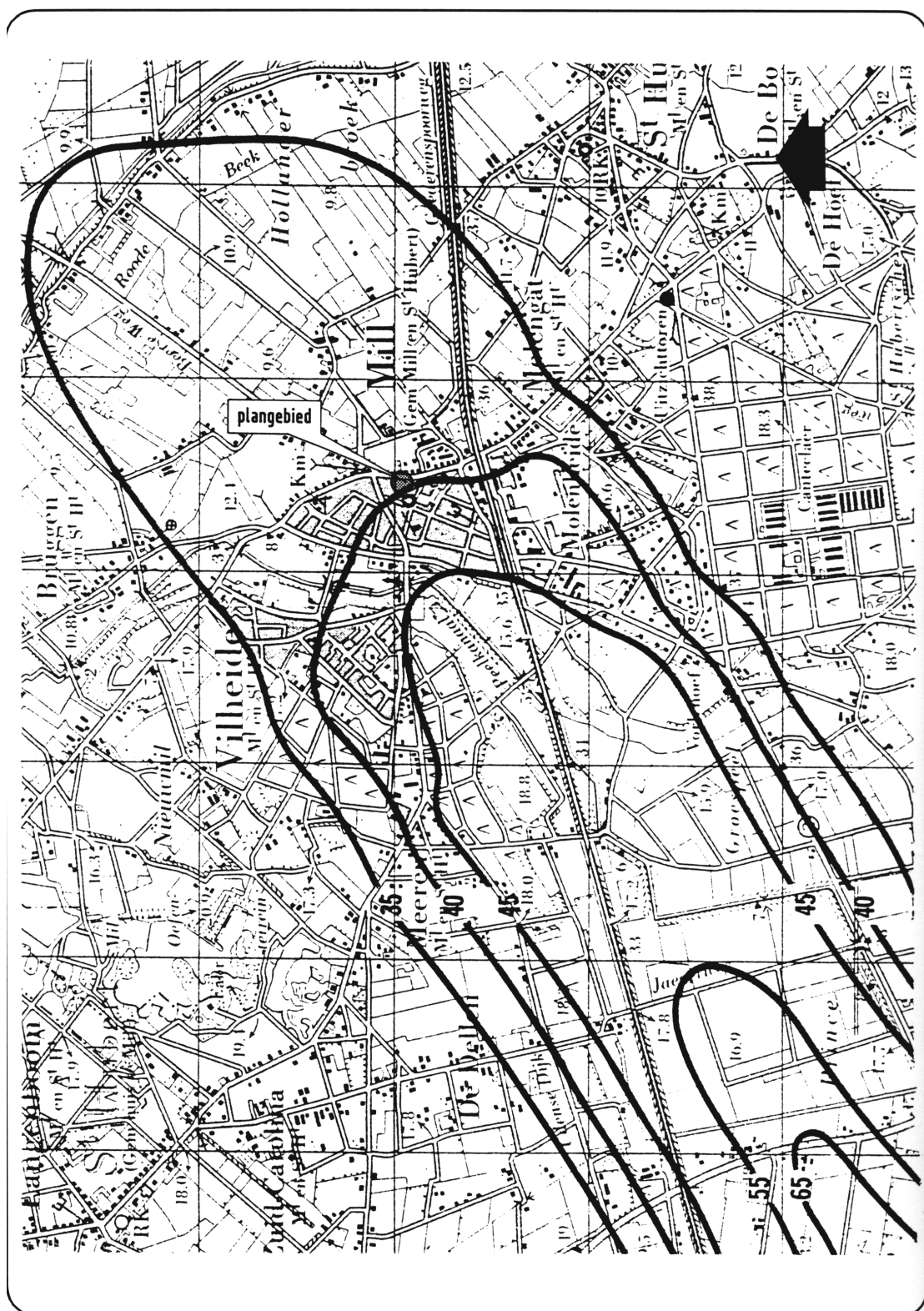
Zoals eerder gesteld is een plan voor de bouw van woningen voor ouderen op deze locatie in de PPC op 13 januari 1992 aan de orde geweest. De commissie stelde dat zij onder voorwaarden in principe kon instemmen met het toen voorliggende verzoek om woningbouw. Ten aanzien van vliegtuiglawaaï stelde de commissie het volgende.

citaat:

"de commissie acht de projectie van woningen qua vliegtuiglawaaï toelaatbaar, wanneer zij toegewezen zullen worden aan ouderen van de kern Mill, een groep met een bijzondere binding aan centrumvoorzieningen in de directe nabijheid. Daarnaast voldoet de voorgenomen bouw aan criteria als het opvullen van een open plaats en vervanging van bestaande bebouwing".

einde citaat

Meer algemeen wordt ten aanzien van het vliegtuiglawaaï nog het volgende opgemerkt.



vliegtuiglawaai (kosteneenheden)

afb. 5.1

In 1997 is rond de vliegbasis Volkel een zone vastgesteld waarop het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) van toepassing is.

Onderhavig bestemmingsplan valt binnen de 35-40 KE contouren (volgens de indicatieve computerlijnen in het aanwijzingsbesluit). Zie afbeelding 5.1. Volgens de regelingen in het BGGL is voorliggend bouwplan aanvaardbaar omdat de woningen een open plek te midden van bestaande bebouwing opvullen.

N.B.

Overigens zij opgemerkt dat de gemeente Mill en St. Hubert in 1998 beroep heeft aangetekend tegen het aanwijzingsbesluit. Inmiddels zijn de beide besluiten van de ministeries van Defensie en VROM door de Raad van State geschorst.

5.3.2 Lucht

Het plangebied is niet belast met agrarische stankcirkels of andere vormen van luchtverontreiniging.

5.3.3 Bodem

Binnen het plangebied is op basis van historisch onderzoek geen bodemvervuiling bekend. Bovendien heeft het bodemonderzoek ten behoeve van de bouwvergunning aangetoond dat geen verontreiniging aanwezig is.

5.3.4 Omgevende bedrijvigheid

Aan de Schoolstraat staan direct aansluitend aan het plangebied alleen woningen. Aan de Kerkstraat is sprake van een menging van winkels, horeca en dienstverlening. De initiatiefnemer zorgt voor het aanbrengen van enkele geluidwerende voorzieningen aan het horecapand Kerkstraat 14 ten behoeve van de nieuwe woningen. Overigens vormen de activiteiten/functies aan de Kerkstraat geen belemmering.

5.4 Waterhuishoudkundige aspecten, riolering

De woningen worden allen aangesloten op het gemeentelijke riool, dat in de Schoolstraat ligt. Verder zijn geen waterhuishoudkundige aspecten in het geding.

6. UITVOERINGSASPECTEN

De realisering van het bouwplan is geschied op private basis door de initiatiefnemer. De randvoorwaarden voor de uitvoering zijn vervat in een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Planologische hoofdpunten erin zijn:

- het voormalige cultuurhistorisch waardevolle café wordt gerestaureerd.
- de ouderenwoningen zullen worden verkocht aan ouderen boven 55 uit Mill.
- de inrichting van de openbare ruimte geschiedt door en voor rekening van de initiatiefnemers en wordt daarna voor het bedrag van f 1,- aan de gemeente overgedragen.

Het plan is ten tijde van de tervisielegging in de eindfase van de uitvoering.

De plan- en procedurekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Het plan is economisch uitvoerbaar te achten.

7. MANIER VAN REGELEN

Voor wat betreft de juridische manier van regelen blijft als uitgangspunt het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Mill' van kracht. De herziening kan daardoor beperkt blijven tot de wijziging van het bestemmingsvlak 'Horecadoeleinden I' in de nieuwe bestemming 'woondoeleinden' (artikel 3A).

In dit artikel is veilig gesteld dat het oude cultuurhistorisch waardevolle deel wordt geconserveerd c.q. gerestaureerd overeenkomstig de oorspronkelijke architectuur van gevels en dak.

Voor wat betreft de nieuwbouw is nog onderscheid gemaakt tussen de woning langs de Schoolstraat en de woningen achter de straatwand.

De nieuwe woning langs de Schoolstraat sluit aan op de rooilijn van het belendende pand. De nieuwe woning wordt voorzien van een schuine kap, passend in de bebouwingstypologie van de Schoolstraat. De goothoogte mag maximaal 6 m bedragen en de totale hoogte maximaal 10 m. Dit zijn dezelfde hoogten als die gelden voor de woningen op het binnenterrein.

Bovengenoemde bebouwingseisen zijn geregeld via de aanduiding van bouwgrenzen, goothoogte, absolute hoogte en bebouwingspercentage, alsmede door middel van 'nadere eisen', waarmee B & W de architectuur nader kunnen bepalen ter veiligstelling van het cultuurhistorisch waardevolle pand.

De bouwgrenzen zijn voorts zodanig gelegd dat het achtererf voor auto's bereikbaar is en 9 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden.

In het nieuwe artikel woondoeleinden is ook de Aan- en bijgebouwenregeling opgenomen zoals die thans in de gemeente van kracht is.

De ontsluiting en het parkeren hebben de bestemming verkeersdoeleinden B (erfontsluiting), zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum Mill'.

Het pad tussen de Kerkstraat en de bestemming verkeersdoeleinden B is geregeld als aanduiding in de bestemming woondoeleinden.

Voorts zijn de volgende aanpassingen / toevoegingen opgenomen:

- Allereerst is een nieuw artikel 0 - beschrijving in hoofdlijnen - opgenomen.
- In artikel 1 zijn twee bepalingen toegevoegd aan de bestaande begripsbepalingen;
- Er is een aanvullende slotbepaling (artikel 37.B) opgenomen waarin vermeld staat hoe de voorschriften van onderhavig herzieningsplan kunnen worden aangehaald.

Voor wat betreft de bestemmingsindeling gelden de op plankaart 08.43.99, gewijzigd 30-09-1999, aangegeven bestemmingen en aanduidingen.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak overeenkomstig gemeentelijke inspraakverordening
2. Overleg ex artikel 10 Bro 1985
3. Tervisielegging ontwerp-bestemmingsplan
4. Vaststelling bestemmingsplan door de gemeenteraad
- 4.a Tervisielegging vastgesteld bestemmingsplan
5. Goedkeuring bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten
6. Tervisielegging goedgekeurd bestemmingsplan
7. Ter inzagelegging onherroepelijk bestemmingsplan

8.1 Inspraak

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het concept-plan d.d. april 1994 met ingang van 2 juni 1994 gedurende twee weken ter visie gelegen. Bovendien is op 6 juni 1994 een inspraakavond gehouden. Het verslag hiervan is hierna weergegeven. Ook zijn twee schriftelijke reacties binnengekomen, die hieronder kort worden samengevat.

a. Reactie Elly van der Steyn Goossens, Kerkstraat 14

Het in de reactie genoemde mogelijke geluidsprobleem vormt inderdaad een aandachtspunt. Het algemene beleid voor het dorpscentrum van Mill houdt onder meer in een menging van wonen en voorzieningen. Deze menging vormt voorwaarde voor een levendig en sociaal veilig c.q. leefbaar dorpshart. Deze menging heeft consequenties zowel voor het wonen als voor de voorzieningen. Wonen in het centrum kent een drukker ambiance dan wonen in Brugse Berg. Voorzieningen in het dorpscentrum moeten rekening houden met de woonfuncties in de omgeving. Dit laatste wordt geregeld in de milieu-vergunningen. Overeenkomstig het slot van de reactie is in een nader overleg nagegaan in hoeverre de nieuw geprojecteerde woningen onevenredige consequenties hebben voor Auberge De Stoof. Dit heeft geleid tot geluidwerende voorzieningen aan het horecabedrijf, uitgevoerd door en op kosten van de initiatiefnemer.

b. Reactie J.H. van Rossum, Kerkstraat 10

Deze reactie houdt bedenkingen tegen het pad tussen de Kerkstraat via het nieuwe woonerf naar de Schoolstraat. Dit pad is in het plan opgenomen als een aardig c.q. verrijkend ruimtelijk element. Paden, mits goed ingericht, brengen charme, karakter en de sfeer van een thuisplek. Dat geldt in het onderhavige geval ook, een 'zachte' verbinding met hagen tussen woonerf en Kerkstraat. Het pad mag uiteraard niet leiden tot overlast voor de omgeving. Daarom zal het pad beperkt blijven tot voetpad. Nader overleg heeft er nog toe geleid dat de bestemming 'verkeersdoeleinden B' voor dit pad is geschrapt. Het pad is nu opgenomen als een aanduiding in de bestemming 'woondoeleinden'. Het pad zal bovendien van twee poortjes worden voorzien, één aan de zijde Kerkstraat en één de zijde Brouwershof.

8.2 Overleg ex artikel 10 Bro 1985

In het kader van het overleg ex art. 10 Bro is het plan toegezonden aan:

1. secretariaat PPC (3x)
2. Inspectie Ruimtelijke Ordening
3. Inspectie Volkshuisvesting.

De kleine commissie uit de Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft het plan behandeld in zijn vergadering van 19 januari 1995.

Het advies is hierna opgenomen.

Aan de genoemde categorie II-opmerkingen is tegemoet gekomen in het kader van de artikel 19-procedure die na de PPC-behandeling gevolgd is.

- Inzake de exploitatie is een convenant met de initiatiefnemer gesloten.
- De ontheffingsprocedure hogere grenswaarden verkeerslawaaï is gevolgd.
- De locatie is een open plek, gelegen binnen de zone 35-40 Ke als bedoeld in het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaartterreinen (BGGL). Gezien de zeer gunstige ligging van de locatie voor een woningen-complex voor ouderen is het bouwplan planologisch aanvaardbaar.

8.3 Ter visie legging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 14 oktober 1999 gedurende vier weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen omtrent het ontwerp-plan kenbaar gemaakt bij de raad.



GEMEENTE MILL EN ST. HUBERT

VERSLAG INSPRAAKBIJEENKOMST n.b.t. het ontwerp-bestemmingsplan
"Schoolstraat", gehouden op 6 juni
1994 in het gemeentehuis te Mill.

Aanwezig: de heer J.H.P. van Ham, a.t.s., voorzitter;
de heer M.J.W. van Gemert, a.t.s.;
24 belangstellenden, waaronder de heer Th. Engels,
initiatiefnemer.

De voorzitter opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen welkom. Het doel van de bijeenkomst wordt uiteengezet. Vervolgens wordt ingegaan op de voorgeschiedenis van het plan en wordt de opzet van het voorontwerp-bestemmingsplan aan de hand van een inrichtingstekening uiteengezet. Een particulier heeft het voormalige café Heijs met bijbehorende opstallen en gronden aangekocht. Het voorliggende plan behelst het vervangen van de bestaande gebouwen door seniorenwoningen. Ter plaatse zijn tevens een aantal parkeerplaatsen voorzien. Verder is het de bedoeling om een ontsluiting te realiseren in de vorm van een openbare langzaam-verkeer-route vanaf de Kerkstraat naar het toekomstige Landschapspark aan de overzijde van de Schoolstraat.

De voorzitter stelt de aanwezigen in de gelegenheid tot het stellen van vragen.

Mevrouw Van der Steijn vraagt wat de consequenties zijn voor de in 1992 verleende Hinderwetvergunning voor haar aan de Kerkstraat 14 liggende horecabedrijf. Zij vraagt zich af wie de kosten voor zijn rekening neemt van extra geluidwerende voorzieningen, die eventueel moeten worden getroffen aan de achterzijde van het horecapand.

De voorzitter adviseert haar om zo spoedig mogelijk in overleg te treden met de sectie VROM van de afdeling Grondgebied in het gemeentehuis, om te bezien wat de eventuele consequenties zullen zijn. Verder wordt opgemerkt dat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning niet zal worden verkleind.

De heer Van Grinsven vraagt waarom de doorgang vanaf de Kerkstraat naar de Schoolstraat een eis is. Volgens hem is de doorgang er niet altijd geweest.

De voorzitter antwoordt dat een ontsluiting vanaf de Kerkstraat een eis is van de provincie. Uit tekeningen blijkt bovendien dat de doorgang altijd reeds aanwezig is geweest.

De heer Van Rossum stelt nadrukkelijk dat hij geen bezwaren heeft tegen de bouw van de ouderenwoningen. Wel heeft hij bezwaren tegen het toekennen van een openbaar karakter aan het pad tussen de Kerkstraat en de Schoolstraat. Bovendien is het pad altijd in particulier eigendom geweest.

De voorzitter antwoordt dat het pad weliswaar in particulier eigendom is geweest, maar dat dit, voor zover bekend, altijd een openbare functie heeft vervuld.

De heer Roefs vraagt of de kadastrale begrenzingen wel juist zijn weergegeven. In dit verband wijst hij erop dat het plan mogelijk voorziet in bouwmogelijkheden voor bijgebouwen vlak tegen zijn woonhuis aan de Schoolstraat 10. Eventueel wil hij komen tot een grondruil met de initiatiefnemer.

De voorzitter zegt toe dat de gemeente binnen twee weken zal reageren inzake de juistheid van de kadastrale begrenzingen.

De heer De Vet vraagt of de gemeente zal afdwingen dat de nieuw te bouwen woningen daadwerkelijk aan ouderen zullen worden verkocht. Tevens vraagt hij hoe dit moet worden geregeld ten aanzien van opvolgende eigenaren.

De voorzitter antwoordt dat de gemeente ernaar zal streven dat de woningen worden verkocht aan ouderen. zo mogelijk zal dit worden vastgelegd in een overeenkomst met de initiatiefnemer. Ook zal hierbij aandacht worden besteed aan de doorverkoop aan opvolgende eigenaren. Overigens is bewoning door ouderen ook een randvoorwaarde die de provincie stelt.

De voorzitter wijst erop dat het voorontwerp-bestemmingsplan nog tot 16 juni a.s. ter inzage ligt. Hij vraagt om eventuele reacties zo spoedig mogelijk schriftelijk kenbaar te maken zodat deze, indien mogelijk, in het plan worden meegenomen.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun komst en hun inbreng en sluit de bijeenkomst.

Mill, 7 juni 1994.

Burgemeester en wethouders van Mill c.a.,
namens dezen, J.H.P. van Ham, a.t.s.
M.J.W. van Gemert, a.t.s.

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant
Kleine PPC

VERZENDEN

3.1 JAN. 1995

Ons kenmerk : nr. 129302
Uw kenmerk : brief van 31 augustus 1994
Afdeling : ROS
Doorkiesnr. : 812390 (A. de Bruyn)
Bijlagen : --
Datum : 19 januari 1995
Onderwerp : Ontwerp-bestemmingsplan
"Schoolstraat 12"

Het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Mill c.a.
Postbus 39
5450 AA MILL

Geacht college,

De Kleine PPC heeft bovengenoemde adviesaanvraag behandeld in haar vergadering van 18 januari 1995. De behandeling heeft geleid tot de volgende opmerkingen.

Het onderhavige plan is als principe-uitspraak "Centrum Mill" behandeld in de vergadering van 13 januari 1992. De commissie kon behoudens enige opmerkingen met de voorgestelde herinrichting in het centrum instemmen. Aan de opmerkingen van de commissie is op bevredigende manier tegemoet gekomen.

Uit uw aanvullend schrijven d.d. 10 oktober 1994 blijkt dat nadere berekeningen hebben uitgewezen dat het plan alleen uitvoerbaar is als u voor de planexploitatie een bijdrage verleent. De commissie acht het nodig bij de vaststelling van het plan aan te geven hoe, rekening houdend met de financiële mogelijkheden van de doelgroepen met de restauratiedoelstelling, de financieel-economische uitvoerbaarheid wordt veilig gesteld (Cat. II).

Het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai is in voorbereiding. Geadviseerd wordt indien een verzoek om hogere waarden noodzakelijk is, er voor te zorgen dat de ontheffingsprocedure is afgerond voordat het plan wordt vastgesteld (Cat. II).

Overeenkomstig hetgeen in de plantoelichting ter zake is vermeld kan t.b.v. het onderhavige plan een waarde tussen 35 en 40 KE worden vastgesteld op grond van artikel 3 lid 2 van het Besluit geluidbelasting grote luchtvaartterreinen. De criteria "opvullen van een open plaats binnen bestaande bebouwing" alsmede "vervangende woningbouw" zijn voor dit plan van toepassing.

De commissie stelt zich op het standpunt dat terughoudend met woningbouw boven de 35 KE moet worden omgegaan.

Dit betekent dat in de toelichting bij het bestemmingsplan aangegeven moet worden waarom woningbouw op de betreffende plek noodzakelijk is (Cat. II).

2PPC514.94

VOORSCHRIFTEN

Dit plan betreft de 1^e herziening van het bestemmingsplan 'Centrum Mill'. Behoudens het hierna bepaalde worden op deze herziening de voorschriften van het bestemmingsplan 'Centrum Mill' van toepassing verklaard, vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 29 maart 1988 en onherroepelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 8 november 1988, G. nr. 88.01051.

Nieuw opgenomen wordt het hiernavolgende artikel 0 - beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 0 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

1. Voorliggend plan is gericht op het behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand Schoolstraat 12. Dit pand mag gebruikt worden voor wonen.
2. Tussen de bestaande bebouwing langs de Schoolstraat wordt één nieuwe, vrijstaande woning ingevoegd.
3. Het binnenterrein wordt ingericht ten behoeve van woningbouw met een woonerf karakter. De auto-ontsluiting vindt alleen plaats vanaf de Schoolstraat.
4. Tussen de Kerkstraat en het woonerf is alleen een voetpad toegestaan, vervat in de aanduiding 'woondoeleinden zonder bebouwing, voetpad toegestaan'.

Artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

Aan artikel 1 Begripsbepalingen worden de twee volgende bepalingen toegevoegd:

cultuurhistorisch waardevol

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

plankaart

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Schoolstraat 12 - Brouwershof' behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart, nr. 08.43.99, gewijzigd 30-09-99.

Artikel 3 Woondoeleinden in diverse klassen (A, B en C) wordt vervangen door het hiernavolgende nieuwe artikel 3A Woondoeleinden.

Artikel 3A WOONDOELEINDEN

3A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen;
 - behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, voor zover op de plankaart aangegeven
 - voetpad op de op de plankaart aangeduide plaats;
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

3A.2 Bebouwingsbepalingen

1. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:
 - het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat achter de woning ten minste 15 m² aaneengesloten vrij van bebouwing dient te blijven.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
 - b. per bouwvlak zijn niet meer woningen toegestaan dan het op de plankaart aangegeven aantal;
 - c. de bouwhoogte en de goothoogte mogen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven maten;
 - d. de inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
 - e. de dakhelling mag niet minder dan 20° en niet meer dan 50° bedragen.
3. Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. bijgebouwen mogen aangebouwd en/of vrijstaand worden gebouwd;
 - b. bijgebouwen mogen tot 1.00 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij een bijgebouw op de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - c.
 - de voorgevel van bijgebouwen mag niet minder dan 2.00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - carports mogen tot 1.50 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits het voor de voorgevel gebouwde deel niet met enige wand omsloten is;
 - uitbouwen zoals overkappingen, portalen of erkers mogen, over 50 % van de breedte, de voor- en zijgevel van het hoofdgebouw tot een diepte van 1.50 m overschrijden;

- d. - de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - de nokhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 5 m, tenzij het betreft een aanbouw waarvan het dakvlak is gelegen in het verlengde van het dakvlak van het hoofdgebouw;
 - de absolute hoogte van carports mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - e. - de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag per woning ten hoogste 75 m² bedragen, mits niet meer dan 50 % van de voor tuin en/of erf aangewezen gronden van de woning - niet zijnde een bedrijfs- of dienstwoning - wordt bebouwd;
 - deze oppervlakte mag worden vergroot met 10 % van het achter de achtergevel van het hoofdgebouw gelegen perceelsgedeelte tot een totale oppervlakte van ten hoogste 120 m² aan bijgebouwen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage niet meer dan 50 % mag bedragen;
 - f. het overblijvend onbebouwd en onoverdekt gedeelte van het perceel, gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw, mag niet minder worden dan 25 m² aaneengesloten oppervlak, waarvan tevens de breedte niet minder dan 3 m mag bedragen; indien dit perceelsgedeelte kleiner is dan 25 m² mag daar ten hoogste 6 m² bebouwing worden opgericht;
 - g. bij vrijstaande woningen moet het perceel aan één zijde vrij van aan- en bijgebouwen blijven tot een afstand van niet minder dan 15 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:
- a. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - b. de hoogte van pergola's en tuinmeubilair voor de voorgevel mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
 - c. de hoogte van verlichtingsarmaturen en vlaggemasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - d. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m; voor de voorgevel mag de hoogte daarvan niet meer bedragen dan 1 m;
 - e. de hoogte van antennes mag niet meer dan 15 m bedragen;
 - f. de bouw van schotelantennes is toegestaan mits:
 - 1. de doorsnede niet groter is dan 2 m;
 - 2. de hoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein niet meer is dan 3 m.

3A.3 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik:

- a. voor de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening behoudens de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, kantoor of praktijk tot een oppervlakte van niet meer dan 45 m²;

- b. als opslag-, stort- of bergplaats van voorwerpen, stoffen, materialen of chemicaliën en soortgelijke producten, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. voor reclamedoeleinden;
- d. voor tijdelijke of permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen.

3A.4 Vrijstelling

1. Bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3A.1 van deze voorschriften ten dienste van ambachtelijke bedrijven en kleinschalige (productie)bedrijven of een aan huis gebonden beroep/praktijk of kantoor tot een omvang van - ten hoogste - 75 m², mits:

- a. het een beroep, praktijk of bedrijf betreft dat behoort tot categorie 1 van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', dan wel daarmee qua milieubelasting overeenkomt en niet behoort tot de inrichtingen ex artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- b. geen onevenredige schade en/of hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woonmilieu;
- c. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten tengevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk worden;
- d. geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop, in het klein, in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- e. het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- f. de stedenbouwkundige inrichting en kwaliteit van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast door dit gebruik, de aangebrachte reclamevoorzieningen of anderszins;
- g. in de afweging wordt betrokken of het gebruik de woonfunctie zo enigszins mogelijk ondersteunt, d.w.z. dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is.

2. Duivenhokken

Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3A.1 van deze voorschriften ten dienste van de bouw van een duivenhok met een goothoogte van niet meer dan 4.50 m en een nokhoogte van niet meer dan 5.50 m, mits de afstand tot de perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt.

3A.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn, voorzover het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft, bevoegd - met in achtneming van de voorschriften ten aanzien van de maatvoering - nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- de lengte, breedte, goothoogte en/of totale hoogte;
- de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;

mits:

- dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de monumentale en/cultuurhistorische en/of architectonische waarden van de bebouwing;
- vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Toegevoegd wordt een nieuwe slotbepaling:

Artikel 37B SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Schoolstraat 12 - Brouwershof"

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Mill en St. Hubert, gehouden op

De secretaris,

De voorzitter,

Goedgekeurd door het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
d.d. bij besluit van