

BESTEMMINGSPLAN

Toelichting



Postadres:
Boxmeerseweg 9
5835 AB Beugen

+316 14 85 24 54
info@derks-advies.nl
www.derks-advies.nl

kvk 74263552
NL16RABO0322772796
btw NL859829893B01



Bestemmingsplan

Krommedijk 28 te Mill

Gemeente Mill en St. Hubert

Titel:	Bestemmingsplan Krommedijk 28 Mill
IMRO:	NL.IMRO.0815.BPBuKrommedijk28-VA01
Versie:	1.5
Datum:	1 april 2021
Opsteller:	ing. R.J.M.B. Derks
Beknpte inhoud:	Wijziging van de agrarische bestemming van de Krommedijk 28 naar de bestemming agrarisch-technisch hulpbedrijf.

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
2.	Het plan	6
2.1	De omgeving.....	6
2.2	De planlocatie.....	7
2.3	De beoogde ontwikkeling	8
3.	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	16
4.	Omgevingsaspecten	18
4.1	Flora en fauna	18
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit.....	20
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Bodem.....	22
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	22
4.7	Waterparagraaf.....	23
4.8	Cultuurhistorie en archeologie.....	25
4.9	Verkeer en parkeren.....	27
4.10	Kabels en leidingen	27
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2	Economische uitvoerbaarheid	28
5.3	Handhaving	28
5.5	Conclusie	28
6.	Juridische toelichting	29
6.1	Aanleiding.....	29

6.2	<i>Regels</i>	29
6.3	<i>Verbeelding</i>	29
7.	De procedure	30
7.1	<i>Vooroverleg</i>	30
7.2	<i>Te volgen procedure</i>	30
7.3	<i>Verslag procedure</i>	30

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: landschappelijke inpassingsplan

Bijlage 2: advies Waterschap Aa en Maas

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

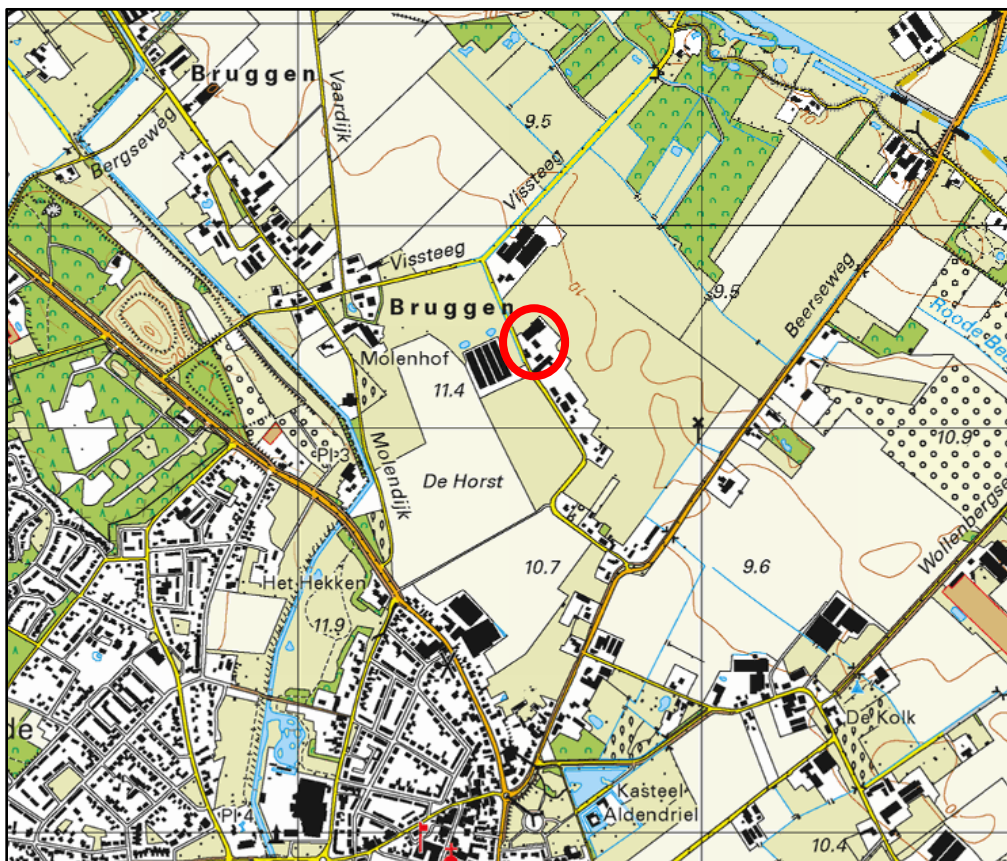
De locatie Krommedijk 28 in Mill is van oudsher in gebruik geweest als melkveehouderij. Initiatiefnemer heeft deze melkrunderveehouderij verworven om hier een deel van zijn bedrijf te naar toe te brengen. Het doel hiervan is om ter plaatse een agrarisch-technisch hulpbedrijf te vestigen op het bouwperceel. Initiatiefnemer exploiteert op de naastgelegen locatie Krommedijk 30 een agrarisch gemengd bedrijf en daaraan gerelateerde activiteiten (loonwerk, mestdistributie en -handel). Vanwege de benodigde scheiding van diverse bedrijfsonderdelen op die locatie, is gezocht naar een alternatieve locatie. Vanwege het beëindigen van de melkveehouderij kwam de locatie Krommedijk 28 beschikbaar. Deze locatie is door initiatiefnemer verworven. Hier wil hij nu de te verplaatsen bedrijfsonderdelen van Krommedijk 30 in de vorm van een agrarisch-technisch hulpbedrijf voortzetten.

De vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf is planologisch niet direct mogelijk. In overleg met de gemeente is daarom besloten om voor de locatie een herziening van het bestemmingsplan op te stellen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Mill. Het is gesitueerd aan de Krommedijk 28, ten noordoosten van de kern Mill. De planlocatie is ruim één hectare groot.

Kadastraal is het perceel bekend als Mill, sectie N, nummers 614, 786 en 894.



Figuur 1.1: Situering plangebied [Topografische Dienst]



Figuur 1.2: kadastrale situatie [Kadaster]

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Krommedijk 28 maakt deel uit van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' (vastgesteld 20 juni 2013) en 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2018' (vastgesteld op 26 september 2019). In dit bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de enkelbestemming 'Agrarisch'. Het perceel is voorzien van een bouwvlak van circa één hectare met de aanduiding 'veehouderij'.

Verder is het perceel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', hetgeen betekent dat ter plaatse een hoge archeologische verwachting geldt. Dit betekent dat bij bouwplannen of werkzaamheden met een oppervlak groter dan 250 m² én dieper dan 0,4 meter vooraf archeologisch onderzoek dient te worden verricht.

Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing:

- diverse aanduidingen in verband met vliegveld Volkel;
- aardkundig waardevol;
- zone landschap, leefomgeving en gezondheid;
- leefgebied dassen.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maakt. Ook agrarisch-technische hulpbedrijven zijn mogelijk. Aan de wijzigingsbevoegdheid is echter de voorwaarde verbonden dat deze zich alleen in bestaande gebouwen mag vestigen. Dit is hier niet het geval en dus dient er een herziening van het bestemmingsplan te komen om het plan te kunnen realiseren. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Herziening 2018 [ruimtelijkeplannen.nl]

2. Het plan

2.1 De omgeving

Ruimtelijk:

De locatie is gelegen in het buitengebied, ten noorden van de kern Mill. De locatie ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden naar het beekdal van de Lage Raam. De gemeente Mill en Sint Hubert wordt gekenmerkt door een gevarieerd landschap. De ruimtelijke opbouw van het landschap is onder te verdelen in de volgende gebieden en elementen:

- Het stroomgebied van de Raam, ten noorden van het plangebied loopt de Lage Raam;
- Kleinschalige (agrarische) gebieden: rondom de kernen en in het noordoostelijke deel van het plangebied. Hier maakt het plangebied deel van uit;
- (Grotere) open agrarische gebieden: ten noorden en westen van Langenboom en ten westen van Wilbertoord, landgoed Princepeel en het gebied ten (zuid)oosten van Sint Hubert;
- De bos- en natuurgebieden: onder meer de Molenheidse en Langenboomse bossen;
- Kleinere, verspreid over de gemeente voorkomende landschapselementen, zoals houtwallen, bosjes, hagen, wegbeplanting, beken en poelen.

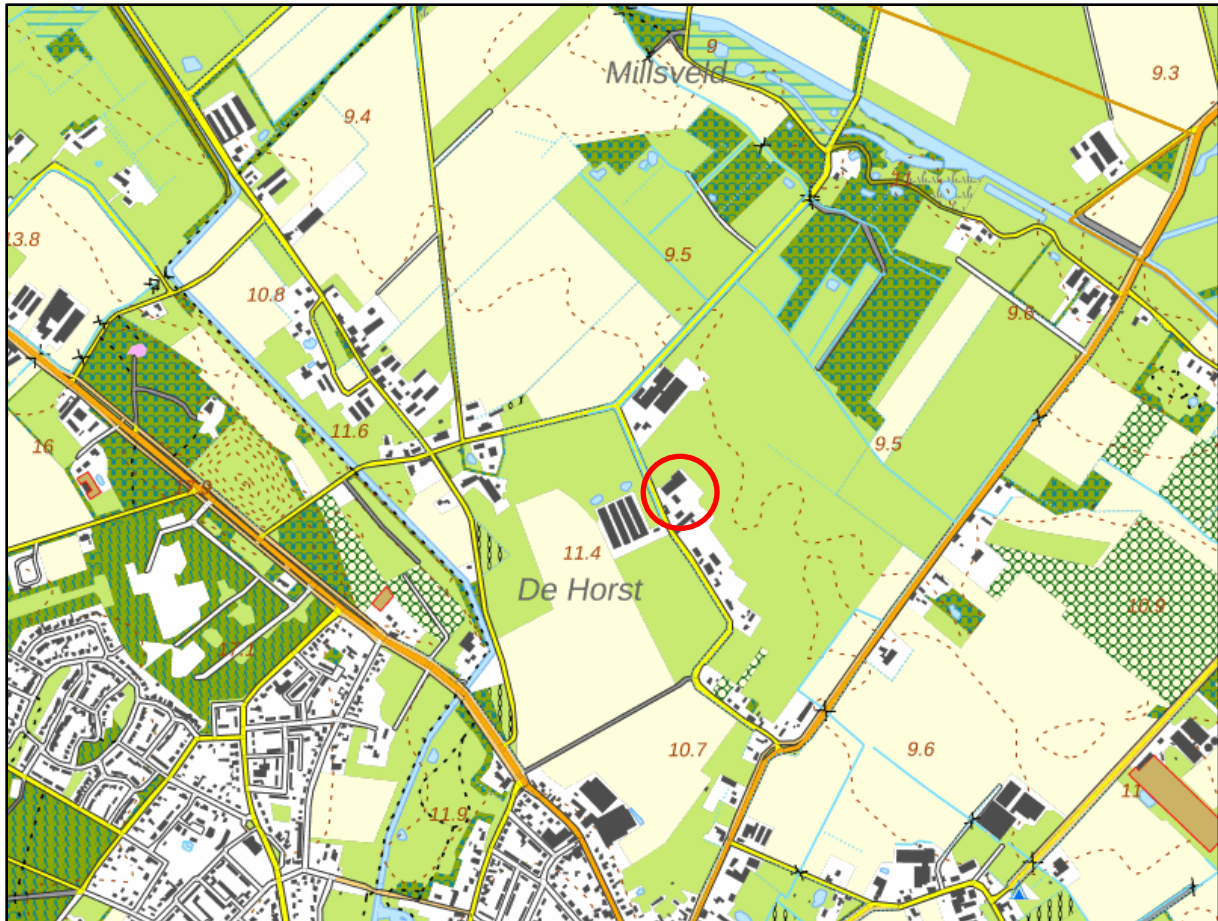
De Krommedijk sluit aan op de Graafseweg (via de Zuidelijke Bergseweg) en op de Beerseweg. Aan de Krommedijk zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Ten westen ligt het buurtschap Bruggen, dat voornamelijk uit woningen bestaat.



Figuur 2.1: luchtfoto omgeving plangebied [google.nl]

Functioneel:

De omgeving heeft een gemengd karakter waar diverse functies (zoals agrarisch, wonen, water, natuur en groenelementen) echter redelijk gescheiden van elkaar voorkomen. De agrarische bedrijven aan de Krommedijk zijn omgeven door agrarisch cultuurland.



Figuur 2.2: functionele structuur omgeving plangebied [Topografische Dienst]

2.2 De planlocatie

Ruimtelijk:

De planlocatie is gesitueerd aan de Krommedijk 28, een rustige weg in het buitengebied. Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. Verder is de volgende bedrijfsbebouwing aanwezig:

- Een ligboxenstal van 650 m²;
- Een machineberging van 635 m²;
- Een loods van 224 m²;
- Een berging/werkplaats van 200 m²;
- Diverse sleufsilo's;
- Een mestzak van 400 m³;
- erfverharding.

De locatie wordt ontsloten via een tweetal toegangswegen aan de Krommedijk.



Figuur 2.3: bestaande bebouwing [Topografische Dienst]

Functioneel:

Op het perceel is een melkveehouderij gevestigd geweest. Op het bedrijf kunnen 123 melkkoeien en 58 stuks jongvee gehouden worden. Het bedrijf beschikt over circa 63 hectare grond voor akkerbouw, grasland en volle grond tuinbouw.

5451 NL, Krommedijk 28, MILL, MILL EN SINT HUBERT

Beschikingsdatum: 24-11-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

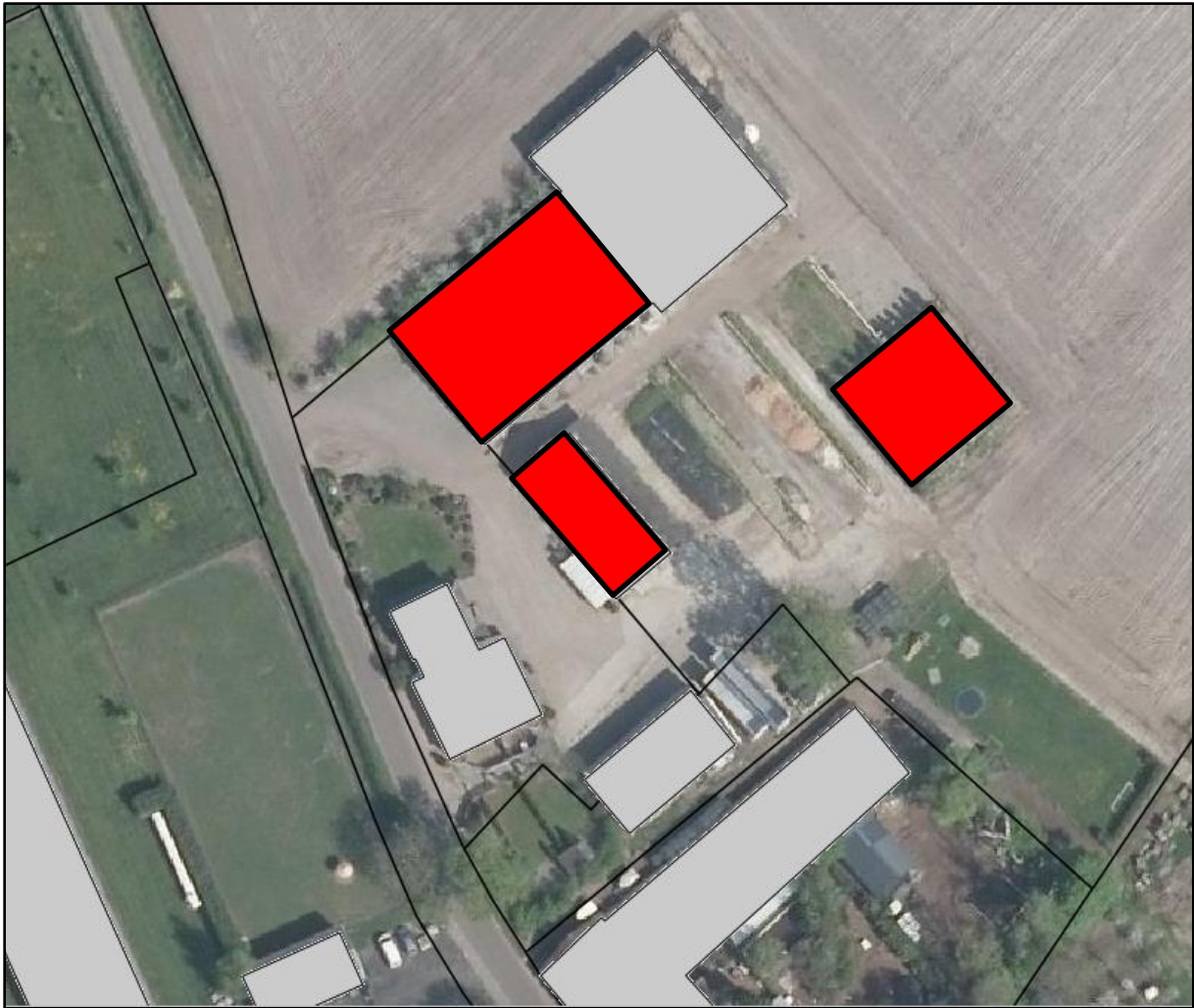
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	123	1476	0	148	0	15
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	58	255	0	15	0	2
Totalen								181	1731	0	163	0	17

2.3 De beoogde ontwikkeling

Beëindiging agrarisch bedrijf

Het plan ziet op de omzetting van de agrarische locatie naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Na het beëindigen van de melkveehouderij, krijgt de locatie een nieuwe functie en wordt opnieuw ingericht. Dit betekent dat de bestaande bebouwing voor een groot deel gesloopt en verwijderd zal worden, aangezien deze verouderd is en niet geschikt voor de

beoogde functie. Dit betreft de ligboxenstal, een loods en een mestbassin, samen 1.197 m². Tevens wordt circa 1.000 m² aan silo's voor voeropslag verwijderd.



Figuur 2.4: te slopen gebouwen, rood gemarkeerd [Topografische Dienst]

Bedrijfsopzet nieuwe situatie

In de nieuwe situatie vestigt op het bouwperceel zich een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Het bedrijf van initiatiefnemer wordt deels verplaatst vanaf de varkenshouderij op de locatie Krommedijk 30 naar de locatie Krommedijk 28. Vanwege de benodigde functionele en ruimtelijke scheiding van deze bedrijfsonderdelen met het varkensbedrijf, worden op de locatie Krommedijk 28 de volgende onderdelen gevestigd:

- loonwerkactiviteiten;
- mestdistributie en -handel.

Bebouwing en inrichting

Na sloop van een deel van de oude bedrijfsgebouwen, wordt het perceel opnieuw ingericht en ingedeeld. Er wordt binnen het bestaande bouwvlak een nieuwe loods gebouwd van 30 x 60 meter ten behoeve van het loonwerkbedrijf. Deze loods wordt gebruikt voor de opslag van landbouwproducten. Tijdens de oogstperiode worden voor agrariërs loonwerkactiviteiten verricht. Onderdeel van deze activiteiten is dat de geoogste landbouwproducten tijdelijk in de nieuwe loods opgeslagen worden voordat ze verder getransporteerd worden naar afnemers

voor verwerking. Voor de opslag van deze landbouwproducten is deze loods noodzakelijk. Deze dient voldoende groot te zijn om de verschillende producten gescheiden van elkaar op te kunnen slaan. In deze loods komt verder een werkplaats, kantine, kantoor en spreekkamer.

De bestaande koeienstal van 635 m² blijft in gebruik voor de stalling van machines en materieel voor het loonwerkbedrijf. Deze loods en de oude ligboxenstal zijn onderkelderd voor de opvang van maximaal 1.500 m³ drijfmest. Deze mestputten blijven behouden en worden gebruikt voor de handel in en distributie van mest. De putten met aslastroosters worden met een betonnen afwerkvloer afgedekt. De bestaande mestvoorzieningen (kelders en mestzak) zijn noodzakelijk omwille van logistieke redenen (op- en overslag). Enerzijds om de handelsvoorraad op te kunnen slaan, anderzijds omdat tankwagens niet met volle tanks met mest gestald mogen worden. Deze tankwagens moeten gelegegd kunnen worden, aangezien mest een 'levend organisme' is dat kan gaan broeien waardoor druk ontstaat. Daarom moeten de tankwagens gelegegd worden. Dit gebeurt in de op het bedrijf aanwezige voorzieningen voor opslag van mest. Op het bedrijf zelf vindt geen mestbe- of verwerking plaats, alleen tijdelijke opslag voor de handel.

Ten behoeve van de distributie en handel van mest worden op het perceel de tankauto's gestald. Voor een goede toegankelijkheid en een efficiënte logistieke indeling van het perceel wordt verharding en voorzieningen aangebracht voor spoelplaats, tankplaats en stalling van auto's.

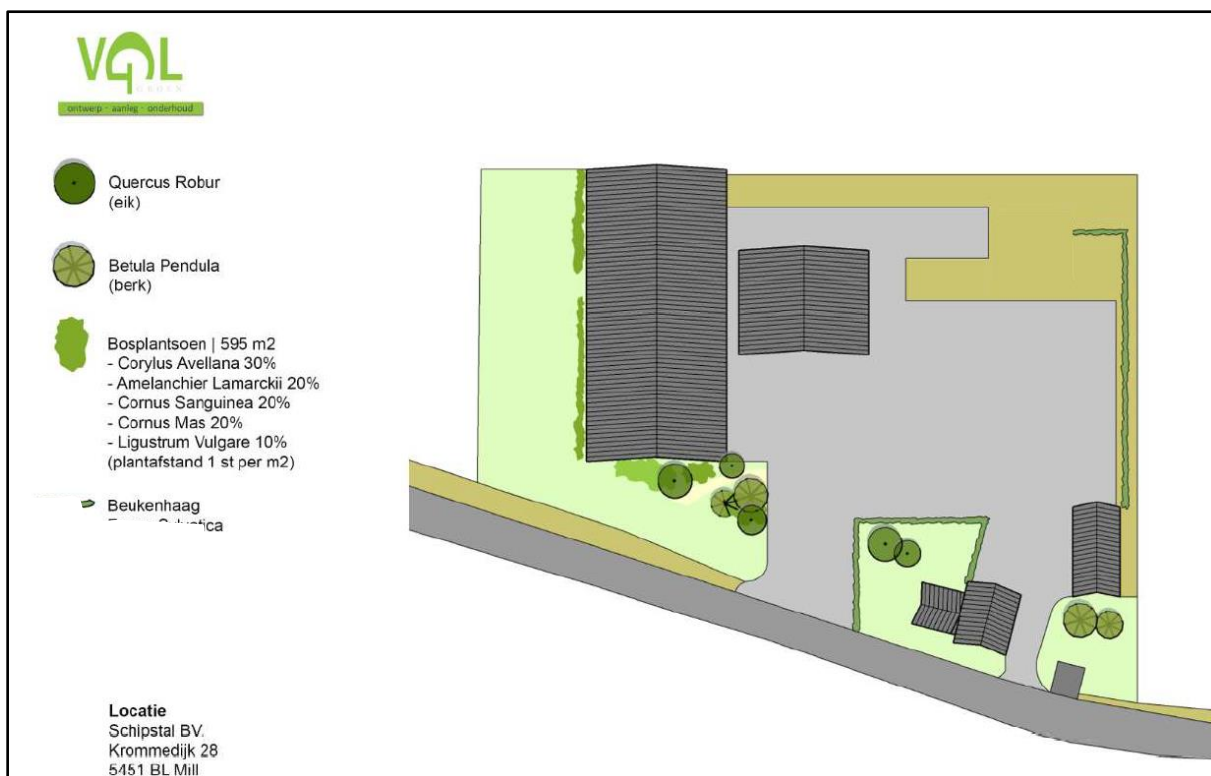
De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en behoudt haar functie als bedrijfswoning. De noodzaak hiervoor is aanwezig in verband met het benodigde toezicht op de toegankelijkheid van het perceel en de bedrijfsactiviteiten.

Verkeer en parkeren

De locatie blijft toegankelijk via de twee bestaande toegangswegen aan de Krommedijk. Parkeren gebeurt geheel op eigen terrein. Hiertoe wordt op het perceel de ruimte gecreëerd zodat het vrachtverkeer het eigen terrein efficiënt op kan rijden en manoeuvreren. Voor bezoekers en personeel wordt een parkeervoorziening gerealiseerd voor de nieuw te bouwen loods.

Landschappelijke inpassing

In de nieuwe situatie zal het perceel landschappelijk ingepast worden. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hiermee wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie met een bosplantsoen en enkele bomen rond de nieuwe bebouwing, en haagbeplanting op de zuidelijke perceelsgrens. Het beplantingsplan is als losse bijlage bijgevoegd.



Figuur 2.5: landschappelijke inpassing, zie ook afzonderlijke bijlage

Planologische consequenties

De vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een agrarische bedrijfslocatie is planologisch mogelijk. Zowel het gemeentelijk als het provinciaal beleid voorziet in deze mogelijkheid. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is vestiging echter in de beoogde vorm niet mogelijk aangezien daar de voorwaarde aan verbonden is dat dit alleen binnen bestaande bebouwing kan. In dit geval is dat echter niet mogelijk aangezien niet alle bestaande bebouwing geschikt is voor de beoogde gebruik. Het plan voorziet in de bouw van een nieuwe loods binnen het bestaande bouwvlak.

Aangezien er in de gemeente en regio geen andere geschikte locaties zijn voor de vestiging van dit bedrijf, is de gemeente bereid om medewerking te verlenen aan de vestiging van het bedrijf op deze locatie. Vestiging is alleen mogelijk door herziening van het bestemmingsplan.

De herziening van het bestemmingsplan heeft dan betrekking op:

- herbestemming van de locatie van agrarisch naar agrarisch-technisch hulpbedrijf binnen het bestaande bouwvlak;
- specificatie van het gebruik ten behoeve van loonwerk en de handel in en distributie van mest.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid van het Rijk. De structuurvisie is vastgesteld op 13 maart 2012. Hierin worden de ruimtelijke ambities voor Nederland geformuleerd voor de periode tot 2040, afgestemd op (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen in die periode. Uitgangspunt voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid is de realisering van een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Het plangebied maakt geen deel uit van gebieden waar Rijksbelangen op het gebied van ruimte en mobiliteit direct doorwerken. Het onderhavige bestemmingsplan heeft geen directe raakvlakken met het rijksbeleid en is daarmee dan ook niet in strijd.

Ladder duurzame verstedelijking

Naast de hoofddoelen uit de Structuurvisie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit houdt in dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt alvorens er sprake kan zijn van nieuw ruimtebeslag.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf op een agrarisch bouwperceel in het buitengebied, wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing. Het betreft hier een ontwikkeling die gebonden is aan het buitengebied. Door hergebruik van een bestaand bouwperceel in het buitengebied, wordt aangesloten op de uitgangspunten voor zuinig ruimtegebruik.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant (2018)

Door de komst van de Omgevingswet moeten gemeenten, provincies en rijk ieder een eigen Omgevingsvisie vaststellen. Veel verschillende regels en visies bepalen nu de kwaliteit van de Brabantse fysieke leefomgeving. Deze regels en visies zijn vastgelegd in verschillende plannen. Dat maakt het lastig om een goede afweging te maken over wat goed is voor die fysieke leefomgeving. Eén visie die al die losse regels en visies vervangt, maakt de afweging gemakkelijker, en geeft meer duidelijkheid over mogelijkheden en voor maatwerk.

De Provincie Noord-Brabant heeft in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld met als doel antwoord te geven op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou

moeten zien. En waar de provincie in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen van 2050 te halen. De visie benoemt daarbij een vijftal hoofdpogingen:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie krijgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en omgevingsprogramma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (2019)

Naast één Omgevingsvisie moet de provincie ook één Omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de Omgevingsvisie staat beschreven wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Als er regels nodig zijn dan worden die opgenomen in de Omgevingsverordening.

Een verordening is een wet die regels bevat waaraan anderen zich moeten houden. Daarom wordt de verordening vastgesteld door Provinciale Staten. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (zoals de provinciale Milieuverordening, de Verordening natuurbescherming en de Verordening ruimte). De omgevingsverordening bevat straks alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat betekent dat er regels in komen die vrijwel alle beleidsvelden van de provincie raken.

Behalve regels bevat de omgevingsverordening ook omgevingswaarden. Dat zijn normen die voor de kwaliteit van de fysieke omgeving gelden.

De Brabantse Omgevingsvisie, programma's en Omgevingsverordening horen bij elkaar. De verordening helpt bij het realiseren van de opgaven en doelen die in de visie en programma's zijn opgenomen. Daarom stelt de provincie eerst de omgevingsvisie op. Daarna volgen een uitwerking van beleid en maatregelen in de programma's en de Omgevingsverordening. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de definitieve Brabantse Omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel aanpassingen vanwege de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve Omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Vooruitlopend hierop is er een Interim Omgevingsverordening vastgesteld (25 oktober 2019). Deze Interim Omgevingsverordening is grotendeels een beleid neutrale omzetting van (onder meer) de Verordening ruimte Noord-Brabant en de overige provinciale verordeningen.

De Omgevingsverordening kent een aantal rechtstreeks werkende regels (zoals ten aanzien van de bescherming van grondwater, bodem, natuur, milieu, water). En er zijn instructieregels voor gemeenten, waaraan zij zich moeten houden bij het opstellen van nieuwe plannen of het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij deze instructieregels geldt een aantal basisprincipes die gehanteerd worden:

- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie;
- Kwaliteitsverbetering landschap.

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen dient uitgegaan te worden van deze basisprincipes. De regels zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De planlocatie is gesitueerd binnen het Gemengd Landelijk Gebied. In het gemengd landelijk gebied bestaan mogelijkheden voor agrarische ontwikkelingen en andere aan het buitengebied gerelateerde functies. Daarnaast valt de locatie binnen het zogenaamde Stalderingsgebied en binnen Aardkundig waardevol gebied.



Figuur 3.1: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant [Provincie Noord-Brabant]

Stalderingsgebied ziet op uitbreiding van veehouderijen, dit is hier niet aan de orde.

De locatie is gesitueerd in het aardkundig waardevol gebied nummer 42: Steilrand Mill. Dit gebied vormt de overgang van de hoge Peelrand via steilrand naar lage Maasterrassen van het Pleistocene Maas-rivierenlandschap. Het wordt getypeerd als een goed zichtbare steilrand op de overgang van de Peelhorst naar de Maasvallei, doorsneden door beekdalen.

In de Omgevingsverordening is in artikel 3.28 de bescherming van dit gebied geregeld. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen mede gericht dienen te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken van het gebied.

De provinciale regels rondom aardkundig waardevolle gebieden zijn in het geldende bestemmingsplan door vertaald. De inhoud hiervan wordt integraal overgenomen in de planherziening. In deze planregels is bepaald dat het verbod op bepaalde werken en werkzaamheden i.v.m. mogelijke aardkundige waarden niet van toepassing is op activiteiten die plaats vinden binnen het bouwvlak, zoals hier het geval is.

Binnen het Gemengd Landelijk Gebied is de vestiging van agrarisch gerelateerde functies toegestaan. In artikel 3.61 zijn hiervoor regels opgesteld. In dit geval betreft het de vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een loonwerkbedrijf en mesthandel en -distributie op een bestaand agrarisch bouwperceel.

Voor vestiging van een niet-agrarische functie gelden de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving;
- b. de ontwikkeling niet leidt tot splitsing van het bouwperceel;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. mestbewerking is uitgesloten.

Als een binnen de omgeving passende omvang van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf geldt een bouwperceel van ten hoogste 1,5 hectare.

Een toets van het plan aan deze voorwaarden laat het volgende zien:

- een agrarisch-technisch hulpbedrijf past vanwege haar aard binnen het Gemengd Landelijk Gebied. De activiteiten zijn gebonden aan het buitengebied en de agrarische sector.
- Het huidige bouwperceel wordt niet gesplitst. Het nieuwe bedrijf vestigt zich op het bestaande bouwperceel.
- Een bouwperceel van circa één hectare is een gangbare omvang voor een dergelijk bedrijf in het buitengebied;
- De specifieke gebruiksactiviteiten worden in dit bestemmingsplan vastgelegd: loonwerkbedrijf, handel in en distributie van mest. Op de locatie vindt er geen mestbewerking plaats;
- De met het bedrijf samenhangende verkeersbewegingen passen zowel qua aantallen als naar aard, in het lokale verkeersbeeld van het buitengebied. Het werkgebied van een dergelijk bedrijf is namelijk het agrarische buitengebied in de regio;
- Een gedeelte van de bestaande verouderde bebouwing wordt gesloopt;
- Het perceel wordt op een verantwoorde manier landschappelijk ingepast.

Geconcludeerd kan worden dat aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening voldaan kan worden.

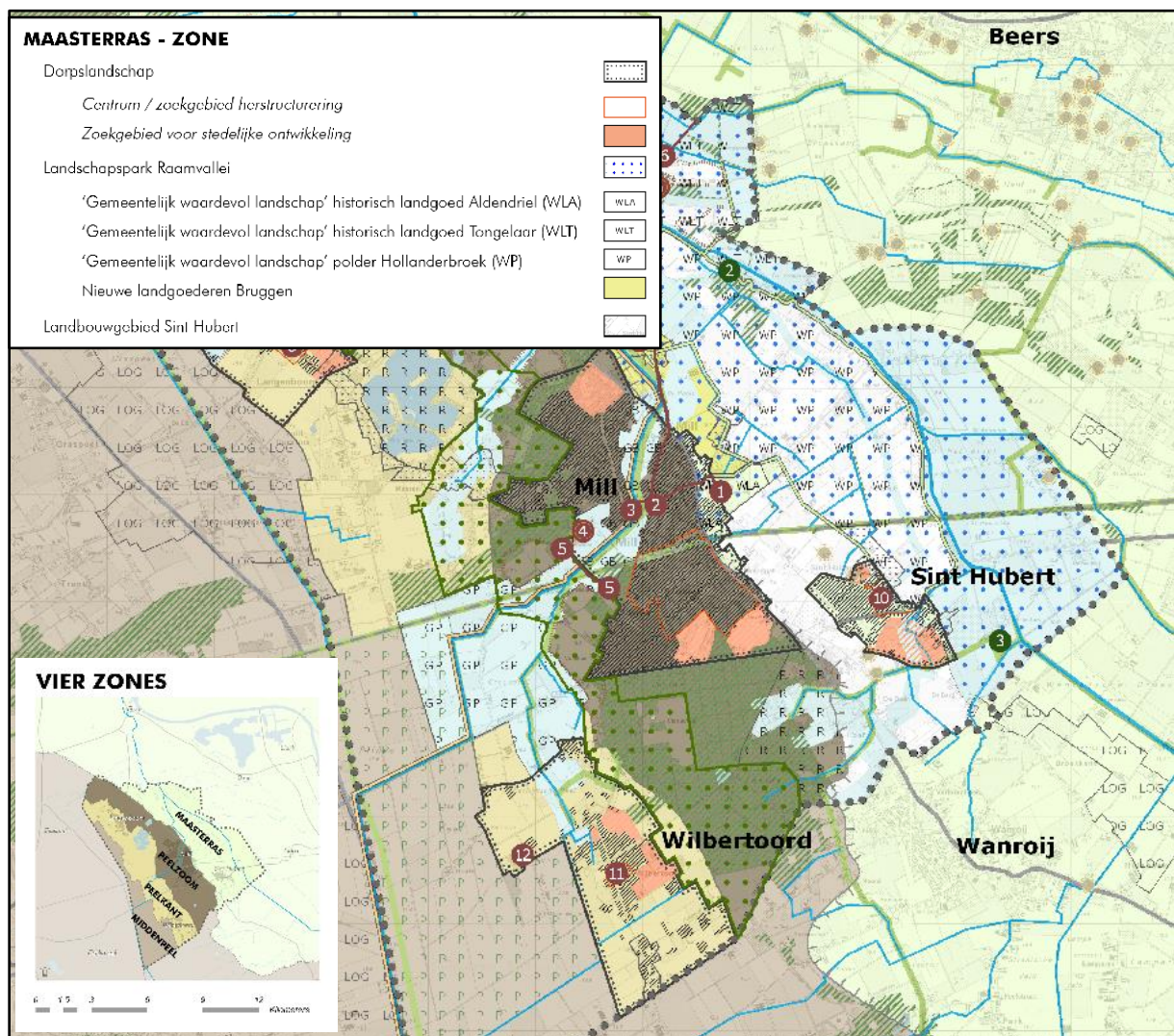
3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Mill en Sint Hubert

De gemeente beschikt over een Structuurvisie voor haar grondgebied uit 2011. De belangrijkste thema's uit de Structuurvisie Mill en Sint Hubert 2011:

- Verduurzaming;
- Sociale én economische vitaliteit (bijzondere woon- en leefmilieus; nieuwe economie);
- Hoogwaardige omgevingskwaliteit (landelijkheid versterken; biodiversiteit; 'groene gemeente'; natuur en landschap; schaalverkleining in plaats van schaalvergroting);
- Gastvrijheid (prettige leefomgeving voor inwoners maar ook voor recreanten en toeristen).

De visie is opgehangen aan het Ruimtelijk casco van de gemeente, bestaande uit vier zones. De planlocatie ligt binnen de zone 'Maasterras'. Het Maasterras is een rivieroverstromings-vlakte geprofileerd door een vlechtend stelsel van oude stroomgeulen, dat zich steeds dieper heeft uitgesleten in de vlakte en dat over grote afstand de Terraswand van de Peelhorst volgt.



Figuur 3.2: Structuurvisie [gemeente Mill en St. Hubert]

In de Maasterras-zone is en blijft voor de agrarische sector een belangrijke rol weggelegd. Dit is met name het geval in het ontwikkelingsgebied Landbouwgebied Sint Hubert, waar bedrijven

zich meer en meer zullen instellen op het gebruik van het hoogwaardige kwelwater dat hier tot aan het maaiveld komt. Maar ook in de historisch waardevolle polder Hollanderbroek – een opmerkelijk deelgebied binnen het ontwikkelingsgebied Landschapspark Raamvallei – zal het landgebruik in de toekomst hoofdzakelijk agrarisch zijn. De planlocatie maakt deel uit van deze waardevolle polder.

Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit

In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het RRO van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. In 2014 – 2015 is de regeling geëvalueerd en zijn aanbevelingen opgesteld voor bijstelling van het afsprakenkader. Het bijgestelde afsprakenkader is in het RRO van 2 december 2015 vastgesteld. De notitie toepassingsbereik vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.

Basis voor de IRK is de indeling in 3 categorieën voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied.

Afspraak basisinspanning:

Voor niet-planmatige ontwikkelingen in het buitengebied:

- categorie 1: geen inspanning;
- categorie 2: een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer;
- categorie 3: de beschreven forfaitaire methode, waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Onderhavige ontwikkeling is een categorie 3 ontwikkeling vanwege de bestemmingswijziging. Maar omdat er geen waardeverschil zit tussen de huidige en de nieuwe bestemming, geldt er (naast landschappelijke inpassing) geen extra investeringseis. Dit betekent dat voorzien moet worden in een landschapsplan, alsmede de borging ervan van uitvoering en beheer. Een agrarisch-technische hulpbedrijf wordt volgens de IRK qua waarde gelijk gesteld aan een agrarisch bedrijf.

4. Omgevingsaspecten

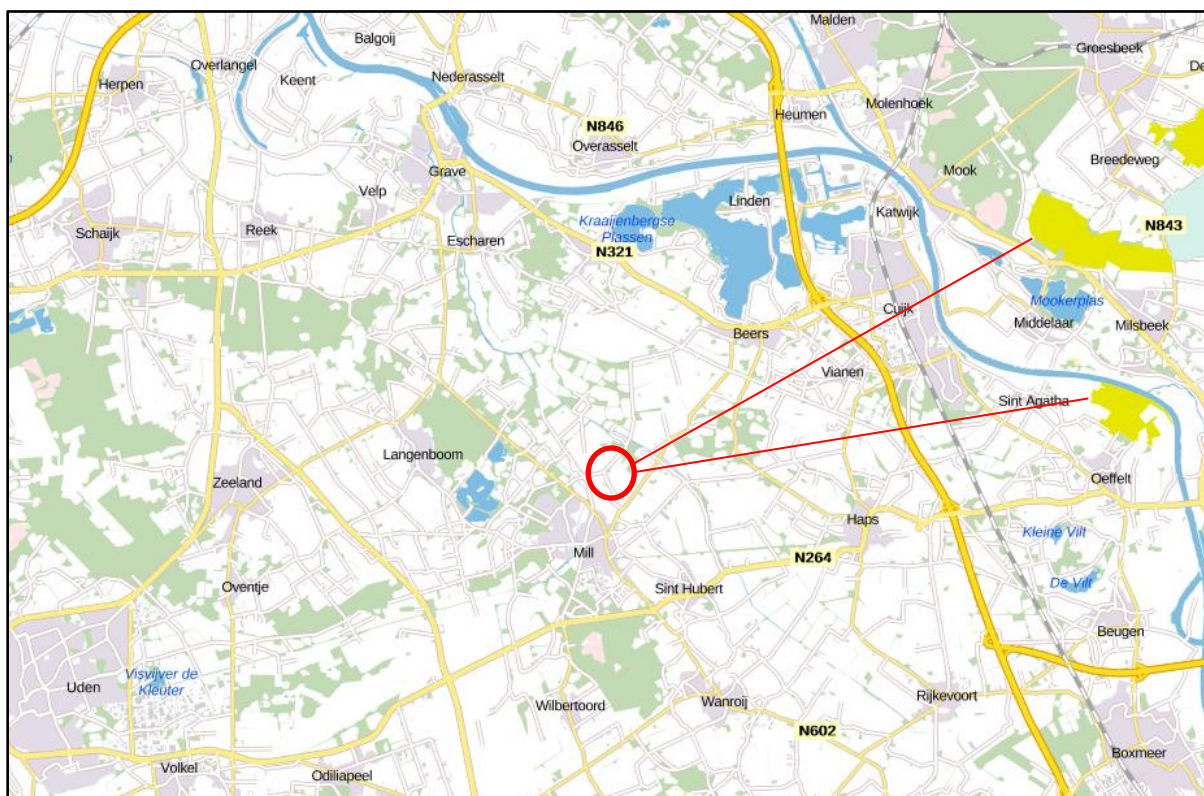
4.1 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

De bescherming van de natuur (gebieden en soorten) is geregeld in de Wet natuurbescherming. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Het meest nabij gelegen Natura2000 gebied zijn de gebieden Sint Jansberg en Oeffelter Meent. Deze gebieden liggen beide op een afstand van circa 10 kilometer, ten oosten van het plangebied.

Mogelijke effecten van het project voor de gebieden, en op de natuurwaarden (soorten, habitats, enzovoorts) binnen het gebied zijn nihil. Er zullen geen schades of verslechtingen plaatsvinden, dan wel significant versturende effecten optreden. Reden hiervoor is dat het plan niet ziet op activiteiten, die leiden tot extra emissie, depositie of andere schadelijke effecten op de natuurwaarden. Door het beëindigen van de melkrundveehouderij neemt de stikstofdepositie zelfs af.



Figuur 4.1: Situering t.o.v. Natura2000 gebieden [Synbiosys Alterra]

Naast de gebiedsbescherming kent de Wet natuurbescherming ook bescherming van soorten. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Voor beschermde soorten geldt op basis van de Wet natuurbescherming een ontheffingsregime. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig;
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten;
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Toetsing

De omgeving kenmerkt zich als een open agrarisch cultuurlandschap. De planlocatie zelf is een agrarisch bouwperceel. Voor eventueel aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig. Waar de nieuwe loods is geprojecteerd is nu een intensief gebruikte weide. De omgeving is aangemerkt als leefgebied voor de das. Hiervoor gelden beperkingen ten aanzien van het grondgebruik. Deze beperkingen gelden echter niet op het bouwvlak zelf, zoals in onderhavig geval.

De voorgenomen activiteit zal naar verwachting geen effect hebben op beschermde planten. Binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor vanwege het ontbreken van geschikte biotoop. Voor aanvang van de werkzaamheden binnen de projectlocatie hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor strikt beschermde soorten. De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring en beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen. De werkzaamheden brengen, wanneer rekening wordt gehouden met het broedseizoen, het voortbestaan van deze en algemene soorten echter niet in gevaar. Een ontheffing of eventuele compensatie is hier niet van toepassing. Wel geldt de algemene zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.2 Geluid

Wet geluidhinder

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen die aandachtsgebieden voor mogelijke geluidhinder begrenzen.

Toetsing

Volgens de Wet geluidhinder gelden voor woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen dan woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen de zone van een weg geluidswaarden die niet overschreden mogen worden. Het plan leidt niet tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object.

De bedrijfsactiviteiten zelf worden getoetst en geregeld via het Activiteitenbesluit milieubeheer en de primaire activiteiten worden verder van de burens af gesitueerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er akoestisch geen belemmeringen zijn voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Toetsing

Uit de Atlas voor de leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat in 2017 in de omgeving de concentratie fijnstof (PM₁₀) tussen 19 en 21 µg/m³ bedraagt, de concentratie fijn stof (PM_{2,5}) tussen de 12 en 13 µg/m³ en de concentratie stikstofdioxide (NO₂) tussen 16 en 18 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 25 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	100
Aandeel vrachtverkeer	80,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,75
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Met behulp van de zogenaamde NIBM tool kan bepaald worden of de ontwikkeling in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande tabel is een worst case berekening gemaakt op basis van 100 extra voertuigbewegingen per dag, met een aandeel van 80% vrachtverkeer. Hieruit blijkt dat deze bijdrage niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig.

De bedrijfsactiviteiten zelf worden getoetst en geregeld via de omgevingsvergunning.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

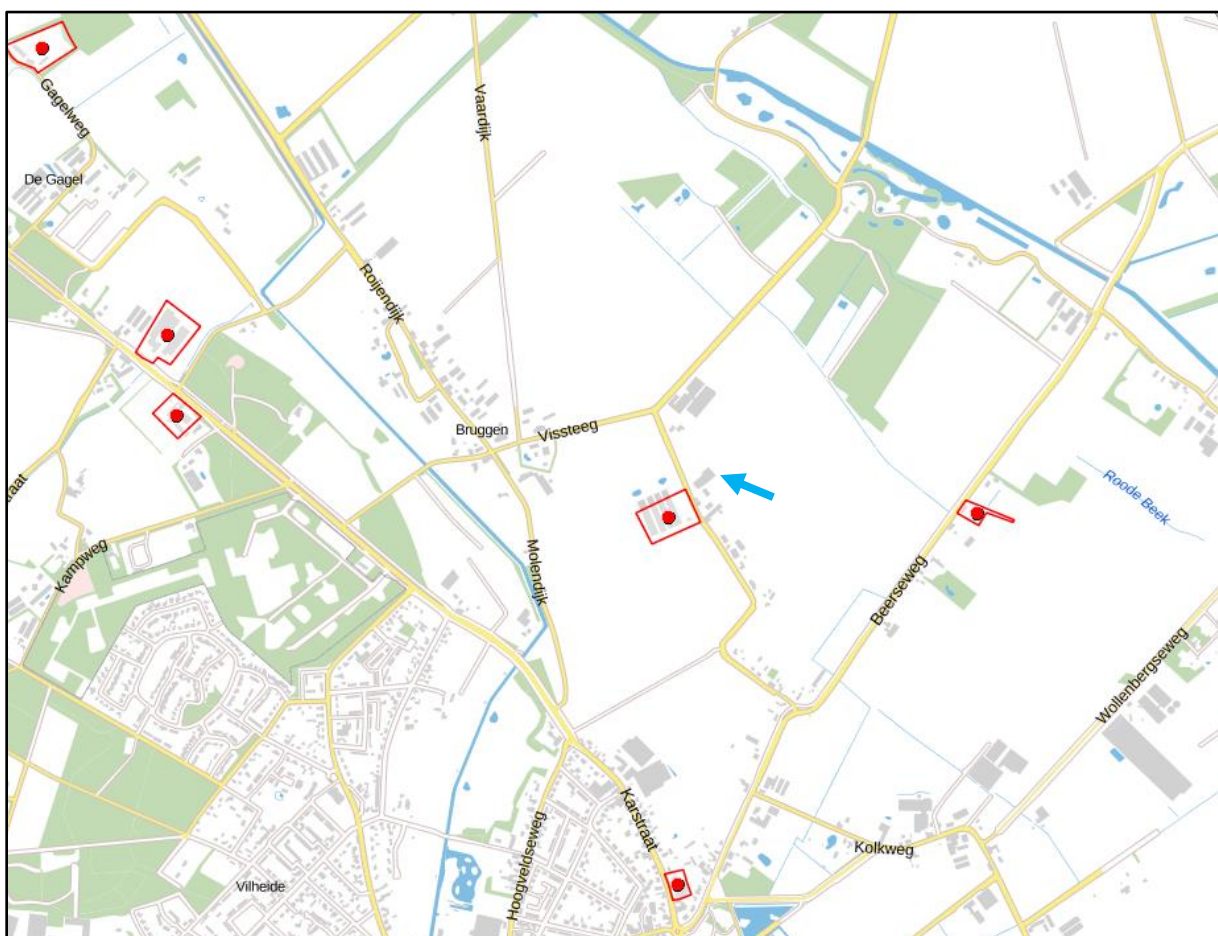
4.4 Externe veiligheid

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient zorg voor gedragen te worden dat er een scheiding in acht genomen wordt tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risico veroorzakende bedrijven en/of transportassen.

Toetsing

De locatie is op de Risicokaart niet gelegen binnen de invloedssfeer van objecten of inrichtingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt.



Figuur 4.2: Uitsnede Risicokaart [risicokaart.nl]

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het perceel niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en/of het invloedsgebied van het groepsrisico van een risicovolle activiteit is gelegen. Een verdere uitwerking van de veiligheidsparagraaf is dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Bodem

Algemeen

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond.

Toetsing

Voorliggend plan ziet niet op de realisering van nieuwe gevoelige functies.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wenselijk dat er tussen verschillende functies en bestemmingen voldoende afstand wordt gerealiseerd. Dit om te waarborgen dat er tussen bedrijven en woningen geen onnodige hinder wordt veroorzaakt. In de ruimtelijke ordening wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, gehanteerd als referentie voor de afstand die tussen de verschillende functies en activiteiten in acht dient te worden genomen. In de VNG brochure worden hiervoor indicatieve richtafstanden gegeven.

Toetsing

Een loonwerkbedrijf > 500 m² wordt aangemerkt als een categorie 3.1 bedrijf. Voor dergelijke bedrijven geldt een maximale afstand tot woningen van 50 meter in verband met mogelijke geluidhinder. Voor geur vanuit de loonwerkactiviteiten geldt een richtafstand van 30 meter. Deze afstand is overigens nader gespecificeerd in het Activiteitenbesluit milieubeheer (art. 3.51) en bepaald op 50 meter tot woningen van veehouderijen en 100 meter tot andere geurgevoelige objecten. In de huidige situatie is de naastgelegen woning van een veehouderij gelegen op 45 meter en door de sloop van de dichtbijgelegen stallen wordt deze afstand vergroot naar 85 meter. De dichtstbijgelegen burgerwoning ligt op 270 meter. In de plankaart wordt ook geborgd dat de mestopslagen niet dicht bij de buurwoning gerealiseerd kunnen worden.

De meest nabij gelegen burgerwoningen liggen op een afstand van meer dan 250 meter van het bedrijf (woningen Krommedijk, Vissteeg en Bruggen). De bebouwde kom van Mill ligt op meer dan 600 meter afstand. Deze liggen derhalve allemaal buiten genoemde richtafstanden. Alleen de bedrijfswoning van het naastgelegen intensieve veehouderijbedrijf ligt dicht bij de

perceelgrens. Deze is echter historisch ontstaan en gelet op het feit dat voor deze woning het woon- en leefklimaat niet negatief zal wijzigen is dit aspect voldoende geborgd.

Conclusie

Milieuozonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Waterparagraaf

Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Mill is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

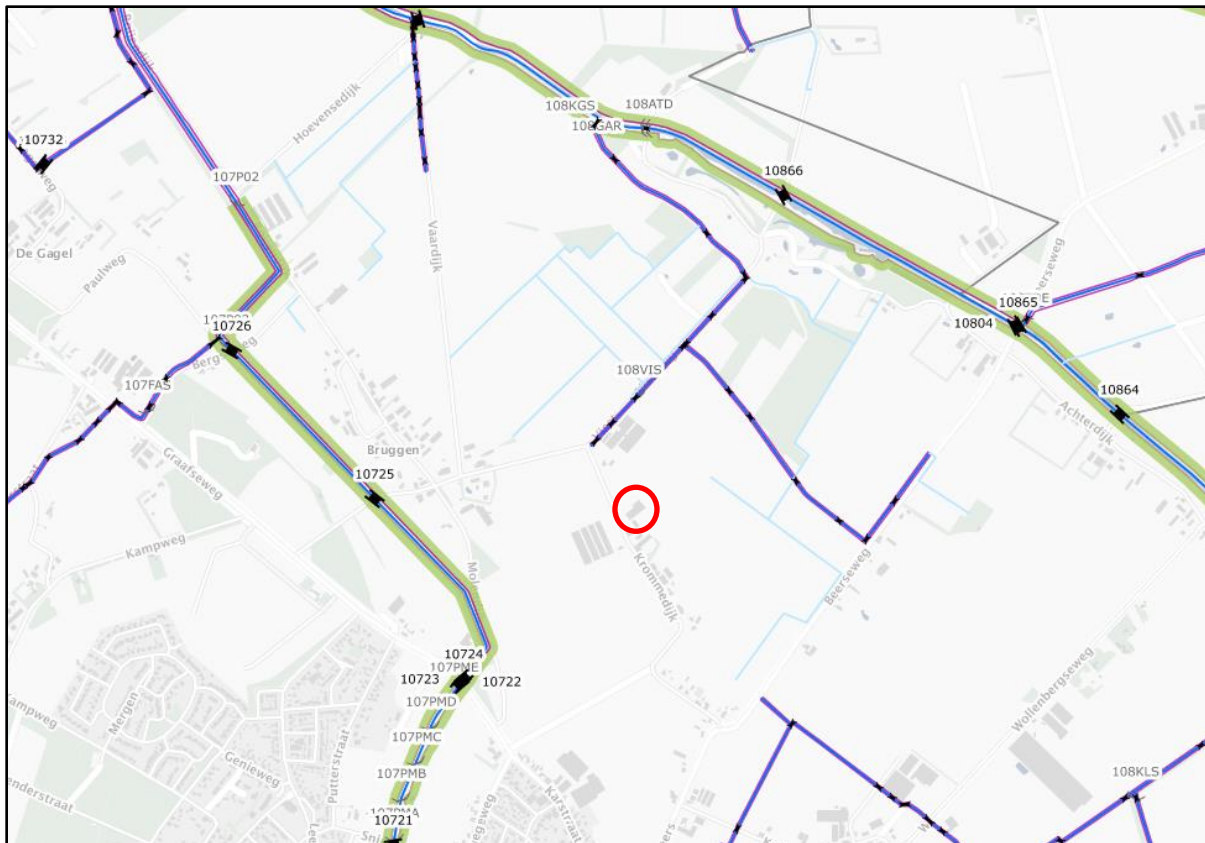
Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het waterschap.

Beschermingszone watergang

Nabij de planlocatie ligt een primaire waterloop (zie onderstaande afbeelding). Deze watert af naar de Lage Raam. Bescherming van deze waterlopen wordt via de Legger en Keur van het Waterschap geregeld. In onderhavige situatie heeft dit geen invloed op de ontwikkeling, aangezien het plangebied buiten de invloedsfeer van deze primaire waterloop ligt.



Figuur 4.3: Leggerwatergang [Waterschap Aa en Maas]

Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Het plan ziet op de sloop van 875 m² gebouwen. Tegelijkertijd wordt er een nieuwe loods gebouwd van 1.800 m². Er vindt derhalve uitbreiding van bebouwing plaats, met circa 1.000 m². De hoeveelheid erfverharding blijft praktisch ongewijzigd.

Uitwerking uitgangspunten watertoets

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Het plangebied is aangesloten op het rioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater wordt afgekoppeld, dit mag niet geloosd worden op het rioleringstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Het hemelwater is afgekoppeld en spoelt af naar de aangrenzende agrarische gronden. Het hemelwater wordt op die manier opgevangen, geïnfiltreerd en niet rechtstreeks geloosd op het watersysteem. Hiermee wordt bijgedragen aan het duurzaam omgaan met water, passend binnen de beleidsuitgangspunten van het Waterschap.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft per 1 maart 2015 in de Keur, een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vrijstelling wanneer die ruimtelijke ontwikkeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Als dat het geval is worden er geen eisen aan retentie gesteld. In deze situatie is dat het geval. De toename aan verhard oppervlak bedraagt circa 1.000 m². Er worden derhalve geen eisen aan retentie gesteld.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

Niet aan de orde.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt het plangebied niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van primaire watergangen of andere gebieden met een beschermingsregime.

Overleg Waterschap

Het plan is in het kader van het vooroverleg voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Per email van 27 januari 2020 heeft het Waterschap de volgende reactie gegeven (zie bijlage):

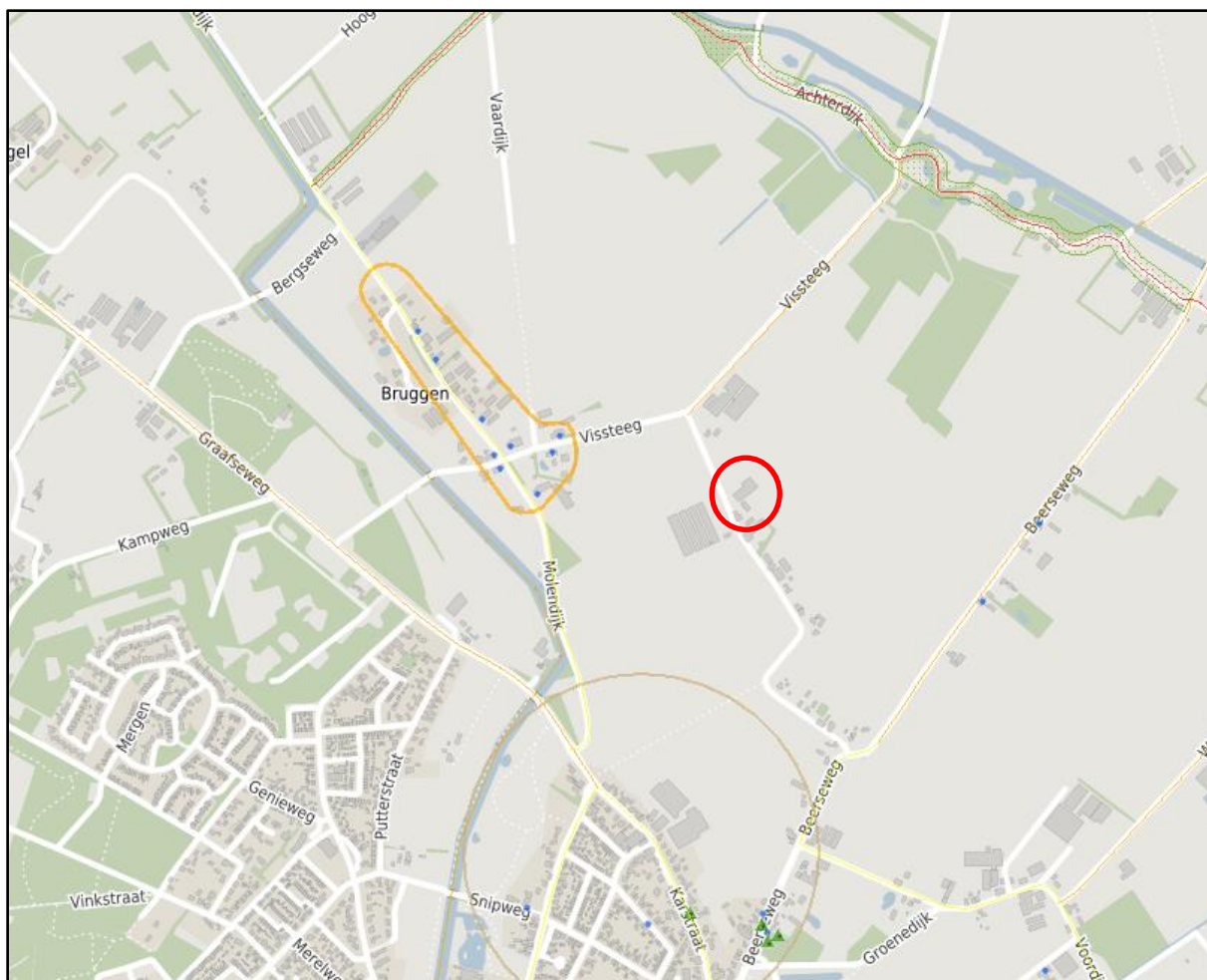
Het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak met meer dan 2.000 m² en er zijn geen bijzondere waterbelangen aan de orde. Vandaar dat wij geen opmerkingen hebben op de toegezonden stukken.

Uw mail bevatte enkel de plantoelichting en verbeelding. Indien u ook advies wilt ontvangen m.b.t. de planregels dan kunt u deze alsnog toesturen. Zodra het bestemmingsplan ter inzage ligt worden ook de planregels en eventuele relevante bijlagen (zoals een landschappelijk inpassingsplan) door ons bekeken.

In het kader van het formele vooroverleg zal het bestemmingsplan als geheel nog voor advies aan het Waterschap worden aangeboden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie blijkt dat de locatie en directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarde heeft.



Figuur 4.4: Cultuurhistorische waardenkaart [Provincie Noord-Brabant]

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied bevindt zich in een gebied met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. In dit gebied geldt een beschermend regime met een onderzoekspllicht voor (bouw)werkzaamheden met een groter oppervlak dan 250 m² én die dieper gaan dan 40 cm. De meldingsplicht voor vondsten op grond van artikel 53 van de Monumentenwet is eveneens van kracht.

Toetsing

Op de locatie vinden de volgende activiteiten plaats:

- Sloop: de ligboxenstal, een loods en mestbassin worden gesloopt. Samen meer dan 1.000 m² groot. Ook de sleufsilo's worden gesloopt en naastgelegen perssapput, samen 625 m². De mestkelders onder de resterende stal blijft gehandhaafd. Er vinden geen werkzaamheden plaats die dieper gaan dan 40 cm.
- Bouw: Voor de bouw van de nieuwe loods zal alleen de dekaarde worden verwijderd. De nieuwe loods wordt gebouwd op een plaatfundering op staal. Hierbij wordt de bodem niet dieper verstoord dan 40 cm. Bij de bouw wordt dit verder uitgewerkt in overleg met de constructeur.
- Verhardten: het bestaande terrein bestaat grotendeels uit verharding/bestrating en sleufsilo's. Dit zal aangepast opnieuw ingericht worden. Daarbij vinden er geen werkzaamheden plaats die dieper gaan dan 40 cm.

Aangezien de bodemroerende activiteiten niet dieper gaan dan 40 cm, wordt een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In verband met de ligging in aardkundig waardevol gebied is geen onderzoek nodig naar de aardkundige waarden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is onderzoek niet nodig wanneer werkzaamheden binnen het bestaande bouwperceel plaats vinden, zoals hier het geval is.

4.9 Verkeer en parkeren

Het bestaande verkeersbeeld zal als gevolg van dit plan niet wezenlijk veranderen. Een en ander is inpasbaar binnen het lokale verkeersbeeld, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande ontsluitingsroutes.

Gesteld kan worden dat het plan inpasbaar is binnen het lokale verkeersbeeld. Er behoeven geen structurele aanpassingen van infrastructuur plaats te vinden. Volstaan kan worden met de bestaande infrastructuur.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Voor de nieuwe loods komt een parkeervoorziening van 5 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel.

4.10 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (riolering, water, gas en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen bouwplan mogelijk gemaakt als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeentelijke kosten worden op basis van de legesverordening in rekening gebracht bij initiatiefnemer. Met initiatiefnemer wordt een planschade overeenkomst aangegaan, waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is.

Op basis hiervan zijn er voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan het plan.

5.3 *Handhaving*

De gemeente wil naar aanleiding van de samenwerking op het vlak van de fysieke omgeving komen tot een Integraal Toezicht en HandhavingsPlan (ITHP). Het ITHP bestaat uit een viertal delen, namelijk de uitgangspuntennota, het uitvoeringsbeleid, de sanctie- en gedoogstrategie en het uitvoeringsprogramma. Met deze instrumenten speelt de gemeente in op de kwaliteitscriteria die landelijk zijn geformuleerd: enerzijds de criteria genoemd in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en anderzijds de criteria genoemd in het transitieprogramma vergunningverlening, toezicht en handhaving. De Wabo geeft aan dat ieder bevoegd gezag moet beschikken over een integraal handhavingsbeleid en een integraal uitvoeringsprogramma.

5.5 *Conclusie*

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

6. Juridische toelichting

6.1 *Aanleiding*

Dit plan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” (en de daarna volgende herzieningen) van de gemeente Mill en St. Hubert voor de locatie Krommedijk 28 in Mill. Aanleiding is de noodzaak om de herbestemming van deze locatie planologisch correct te regelen.

6.2 *Regels*

De herbestemming voor de locatie voorziet in een bestemmingsregeling voor een agrarisch-technisch hulpbedrijf. De planregels bevatten regels met betrekking tot het bouwen en gebruiken van grond en gebouwen. Met de planregels wordt aangesloten op de regels van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Voor de locatie zijn de gebruiksactiviteiten nader gespecificeerd. Te weten: agrarisch-technisch hulpbedrijf gericht op loonwerk, mestopslag en mesthandel. Mestbewerking is uitgesloten.

6.3 *Verbeelding*

De verbeelding ziet op een herbestemming van het bestaande agrarisch bouwvlak ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf, met gelijkblijvende omvang van het bouwvlak. Alle dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen en blijven van kracht.

7. De procedure

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg wordt het plan aangeboden aan provincie en waterschap. Daarnaast heeft een vrijwillig omgevingsdialoog plaatsgevonden op 7 februari 2019 met de buurt. Middels een persoonlijke brief zijn de volgende adressen in de buurt uitgenodigd; Krommedijk (2-2b, 2a, 4, 8, 14, 18, 20, 22-22a, 24 en 26-27), Vissteeg (1, 4, 6 en 40), Zuidelijke Bergseweg (1, 12 en 14) plus Roijendijk 1 en 2 op de kruising en Molendijk 23 en 24. Daarnaast ook nog Vaardijk 2 en Beerseweg 39 en 41 naast de kruising. Hiervan en van de gestelde vragen en antwoorden is verslag opgemaakt en met de betrokkenen gedeeld.

7.2 Te volgen procedure

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de ter inzage legging wordt eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen.

7.3 Verslag procedure

Tijdens de ontwerpstermijn zijn er twee zienswijzen ingediend. Deze zijn door de gemeente beoordeeld en van een inhoudelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan (regels/verbeelding). Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het besluit voor beroep ter inzage gelegd. De datum waarop het bestemmingsplan in werking treedt is afhankelijk van eventueel beroep.

