

Bestemmingsplan 'Van den Bogaardweg 20 en 20A' Mill



Bestemmingsplan 'Van den Bogaardweg 20 en 20A' Mill

Datum: 9 mei 2012
Ontwerp bestemmingsplan ter inzage: 15 februari t/m 29 maart 2012
Vastgesteld door de gemeenteraad: 21 juni 2012

Projectgegevens:
Identificatienummer: NL.IMRO.0815.BPL11020HMI-VA01

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Plangebied.....	4
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	6
1.4	Leeswijzer	6
2.	HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	7
2.3	Functies	8
3.	PLANBESCHRIJVING.....	10
3.1	Ontwikkeling	10
3.2	Ruimtelijke structuur.....	10
3.3.	Functies	10
4.	BELEIDSKADER.....	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4.4	Conclusie	17
5	UITVOERINGSASPECTEN.....	18
5.1	Milieuaspecten	18
5.2	Fysieke aspecten	24
5.3	Economische aspecten	31
5.4	Handhaafbaarheid	31
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	32
6.1	Algemeen.....	32
6.2	Toelichting op de verbeelding	32
6.3	Toelichting op de regels	32
7.	PROCEDURE	33
7.1	Inspraak en overleg.....	33
7.2	Zienswijzen	33
8	BIJLAGEN.....	34
8.1	Verslag inspraak en vooroverleg	34
8.2	Bijlagen.....	34

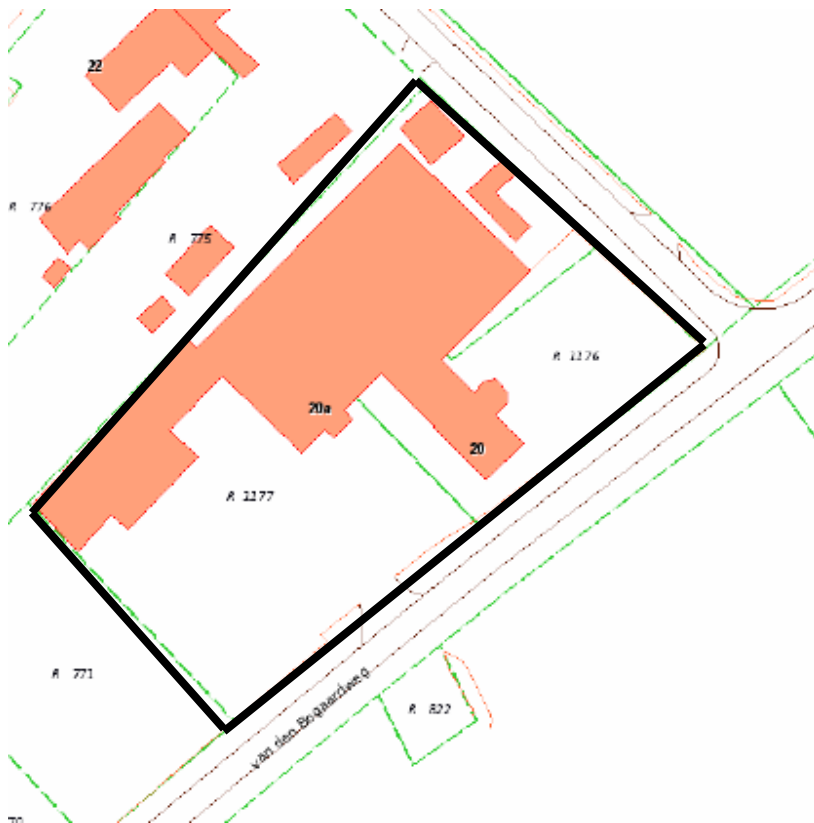
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op 15 november 2001 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert het bestemmingsplan 'Mill Zuid' vastgesteld. Het planvoornemen tot het ontwikkelen van drie vrijstaande woningen op het perceel aan de Van den Bogaardweg 20A waar een tegelhandel is gevestigd en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning (Van den Bogaardweg 20), past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De huidige bestemming is 'Bedrijfsdoeleinden, tegelhandel met één bedrijfswoning. Het initiatief voldoet in principe wel aan het ruimtelijke beleid van de gemeente Mill en Sint Hubert. Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden, is de gemeente voornemens het vigerende bestemmingsplan 'Mill Zuid' partieel te herzien door een postzegelplan op te stellen voor het perceel dat plaatselijk bekend is als Van den Bogaardweg 20 en 20A, kadastraal bekend als sectie R nummers 1177 en 1176. Hiertoe zijn een verbeelding, regels en een toelichting nodig.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Van den Bogaardweg 20 en 20A te Mill, gelegen ten zuiden van het centrum van Mill en kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie R, nummers 1177 en 1176. Direct ten westen van het plangebied ligt, gescheiden door de Sportweg, uitvaartonderneming Van Dijk met een uitvaarthuis, rouwkamers en een begraafplaats. Een ander opvallend element in de omgeving van het plangebied is De Groot tuinartikelen aan de Van den Bogaardweg 26 evenals Kremers Metaalhandel aan de Van den Bogaardweg 38 en een scouting met een clubhuis aan de Sportweg 13-15. De ligging van het plangebied is te zien op de navolgende afbeelding.



Plangebied

Het plangebied wordt in zuidelijke richting begrensd door de Van den Bogaardweg en het gebied 't Kavelt waar ontwikkeling van woningbouw in de toekomst wordt voorbereid.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan heet 'Mill Zuid' en ter plaatse geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden', tegelhandel met één bedrijfswoning. De gemeente is voornemens het vigerende bestemmingsplan te herzien, om de ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden. Hiertoe is voor dit perceel, plaatselijk bekend is al Van den Bogaardweg 20 en 20A, een bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 4 wordt gekeken naar de verschillende beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten aan bod en wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit milieu- en omgevingsaspecten onderbouwd. In hoofdstuk 6 wordt de juridische verantwoording van de voorgestane ontwikkeling behandeld en in hoofdstuk 7 komt de procedure aan bod.

2. HUIDIGE SITUATIE

Voor het opstellen van een partiële herziening van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie ofwel 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 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten Zuiden van het centrum van 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 20ste eeuw was er een sterke driedeling in het landschap te herkennen.

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.

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.

Het plangebied ligt aan de Van den Bogaardweg 20 en 20A. Deze weg wordt voor een groot deel begeleid door bebouwing die zich kenmerkt door met name vrijstaande woningen en bedrijven.



Luchtfoto

De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een- of twee bouwlagen en zijn voorzien van een kap. De meest voorkomende kapvorm ter plaatse is een zadeldak. De richting van de kappen zijn vooral evenwijdig aan de straatzijde gelegen. In het plangebied staat momenteel een tegelhandel die haar bedrijfsactiviteiten eindigt voor de ontwikkeling van drie vrijstaande woningen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De bestaande bedrijfswoning blijft dus gehandhaafd en wordt herbestemd naar burgerwoning.

2.3 Functies

2.3.1 Groen

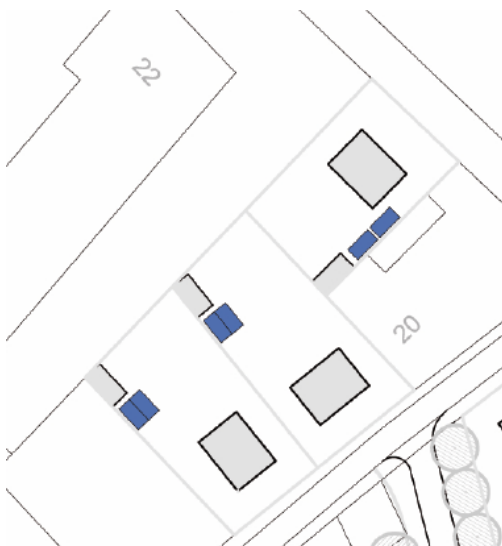
Het groen in de directe omgeving van het plangebied beperkt zich in hoofdzaak tot privé-groen in de zin van voor- en achtertuinen en verpachte weilanden.

2.3.2 Verkeer

Het plangebied ligt aan de Van den Bogaardweg te Mill en wordt verder omgeven door de Sportweg. Op een afstand van 160 meter van het plangebied ligt de Wanroijseweg. Voor de Van den Bogaardweg Mill geldt een maximumsnelheid van 50 km/u, voor de Sportweg 50 km/u en voor de Wanroijseweg 50 km/u binnen de bebouwde kom, een deel is 60 km per uur en richting de rotonde met de Bosweg wordt dit 80 km/u.

2.3.3 Parkeren

Voor de nieuwe woningen aan de Van den Bogaardweg geldt dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Per woning worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd conform de norm die op basis van ASVV 2004 is vastgesteld van minimaal 1,8 parkeerplaats per woning.



■ Parkeerplaatsen prive

3. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het beoogde initiatief binnen het plangebied.

3.1 Ontwikkeling

Het planvoornemen voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen op één perceel ten noorden van de Van den Bogaardweg te Mill, kadastraal bekend als Mill, sectie R, nummer 1177, groot ca. 2.325 m² en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Mill, sectie R nummer 1176.

3.2 Ruimtelijke structuur

Bij de situering van de woningen is aangesloten op de rooilijn van de naastgelegen woningen. De nieuw te bouwen vrijstaande woningen bestaan uit één bouwlaag of twee bouwlagen en zijn voorzien van een zadeldak. De goothoogte bedraagt minimaal 2,5 meter en maximaal 5 meter en de nokhoogte maximaal 13 meter.

3.3. Functies

3.3.1 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied zal direct worden ontsloten op bestaande wegen: de Van den Bogaardweg en de Sportweg. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied wijzigt hierdoor niet.

Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004. Het plan voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen. Voor een dergelijke vrijstaande woning dient, uitgaande van het gebiedstype 'weinig stedelijk en duur', volgens de parkeerkengetallen minimaal 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen.

4. BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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 doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende 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 moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden.

Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van drie vrijstaande woningen in bestaand bebouwd gebied, ter vervanging van een tegelbedrijf.

Dit voornemen sluit aan op het bundelingsbeleid opgenomen in de Nota Ruimte.

4.1.2 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 aanvliegeroute voor het vliegveld is gelegen 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;

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, zogenoemde 'funnels' vastgesteld in het verlengde 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

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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.

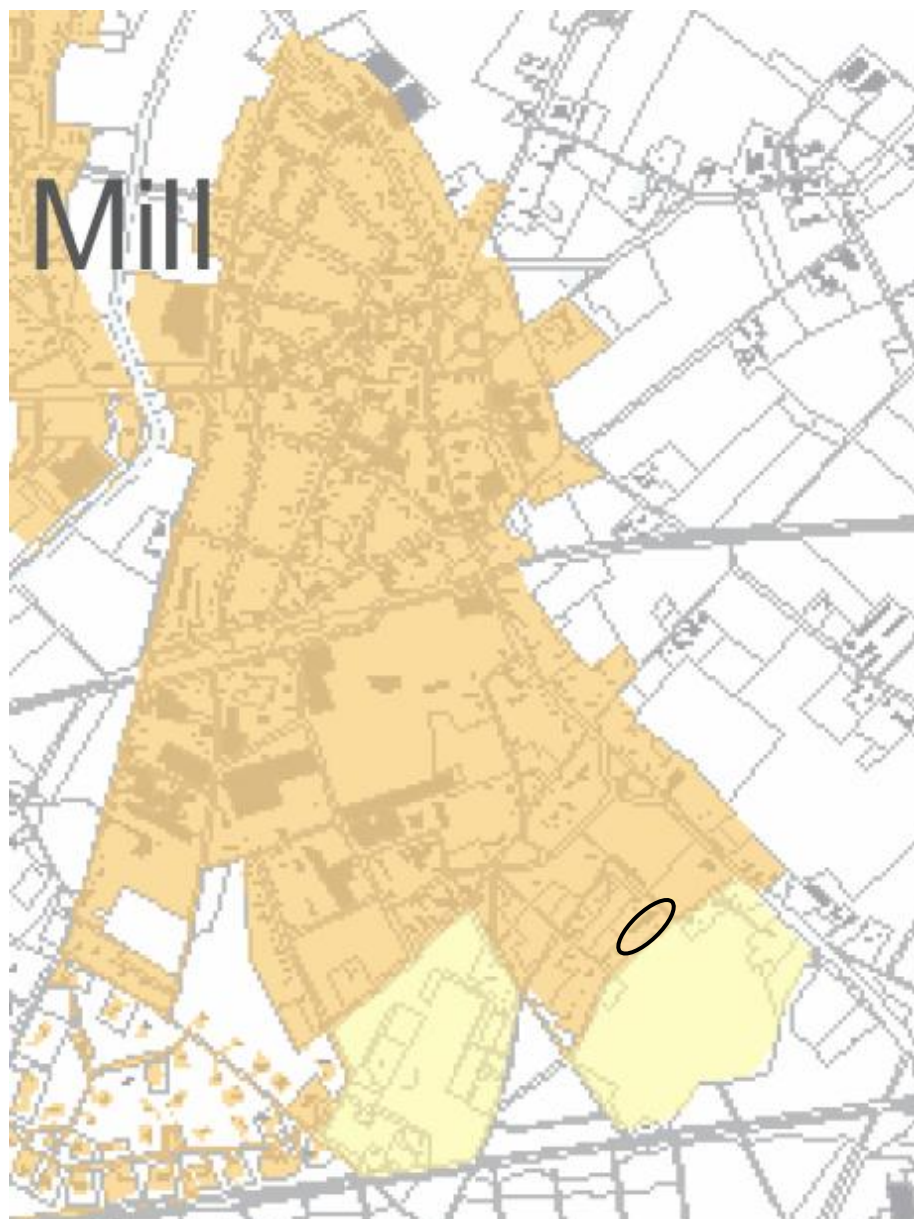
4.2.2 Verordening Ruimte

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 is in werking getreden op 8 maart 2011.

In 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 en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. 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 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.

Het voorliggende plan ligt in bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de Verordening Ruimte.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 WoningbouwprogrammaPlus

In het voorjaar van 2005 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus' vastgesteld. Het beleidskader is in oktober 2009 geactualiseerd en ongewijzigd vastgesteld door de raad voor de periode 2009 - 2013. Aan de hand van dit beleidskader, en daarbij rekening houdend met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, stelt het college van Burgemeester en Wethouders jaarlijks een woningbouwprogramma vast. Hierin staat per kern aangegeven op welke locaties woningbouwprojecten in voorbereiding of aanbouw zijn. Per project is opgenomen hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en in welke prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) gerealiseerd worden.

Het plan voor het oprichten van drie vrijstaande woningen aan de Van de Bogaardweg 20 en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning voorziet in sanering van een bedrijfslocatie. De woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma. Het plan voldoet hiermee aan het huidige gemeentelijke beleid.

4.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Mill Zuid' van de gemeente Mill en Sint Hubert. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 november 2001 door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B1'. Het oprichten van woningen op deze percelen is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, waarin slechts lokale bedrijven met een bedrijfswoning toegelaten zijn.

4.4 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 vigerende bestemmingsplan. Met het initiatief zoals opgenomen in voorliggende toelichting wordt bijgedragen aan sanering van een bedrijfslocatie en realisering van woningen in Mill. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk deze woningen te realiseren. Gebaseerd op de conclusies in deze paragraaf is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief en hiertoe het voorliggende postzegelplan in procedure te brengen en de bestemming 'Wonen' mogelijk te maken.

5 UITVOERINGSASPECTEN

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 Milieuaspecten

5.1.1 Geluid

Middels voorliggende toelichting 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.

Wegverkeerslawaaai

Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder bevinden zich aan weerszijden van een weg geluidzones. Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is op grond van artikel 74, lid 2 Wet geluidhinder niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30km/uur.

Van deze uitzonderingen is vanwege de Van den Bogaardweg zelf en de Wanroijseweg (50, 60 en 80 km/u) geen sprake. De breedte van de geluidzone als functie van het aantal rijstroken van de weg en het soort gebied is weergegeven in onderstaande tabel.

Gebied	Breedte geluidzone in meters
<u>Stedelijk</u>	
1 of 2 rijstroken	200 meter
3 of meer rijstroken	350 meter
<u>Buitenstedelijk</u>	
1 of 2 rijstroken	250 meter
3 of 4 rijstroken	400 meter
5 of meer rijstroken	600 meter

De zones worden beschouwd als aandachtsgebieden voor geluidhinder. Als een gemeente een bestemmingsplan opstelt of herzielt voor de bouw van woningen of de aanleg van een weg, moet de gemeente binnen de zone van een weg onderzoek doen naar de te verwachten geluidbelasting van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Tevens dient de gemeente onderzoek te doen naar de doeltreffendheid van bron- en overdrachtsmaatregelen die moeten voorkomen dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van de gevel wordt overschreden. Ter hoogte van de onderzoekslocatie heeft de Wanroijseweg twee rijstroken en is het gebied binnen stedelijk. De geluidzone van deze weg bedraagt derhalve 200 meter voor stedelijk gebied en 250 meter voor buitenstedelijk gebied.

De Van den Bogaardweg en de Sportweg grenzen aan het plangebied. De Wanroijseweg ligt op 160 meter afstand, de Meidoornweg op 130 meter afstand en de Bremweg ligt op 120 meter afstand. In voorliggend plan is derhalve sprake van geluidsgevoelige bebouwing in de geluidzone van genoemde wegen.

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan motorvoertuigen, bestaat de verwachting dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan momenteel het geval is. Binnen de Wet geluidhinder is op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder juncto artikel 3.6 Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 de mogelijkheid aanwezig om de vermindering van de geluidsproductie in de geluidbelasting door te voeren. De aftrek bedraagt op grond van genoemd artikel 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid 70 km/uur of meer bedraagt en 5dB voor overige wegen. Naast de voorwaarden in de Wet geluidhinder moeten woningen voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit 2003 voor wat betreft het hoogst toelaatbare binnenniveau en de geluidswering van gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen. In tegenstelling tot de Wet geluidhinder mag voor berekeningen in het kader van het Bouwbesluit geen aftrek plaatsvinden conform artikel 110g Wet geluidhinder.

De maximaal toelaatbare geluidbelasting mag in principe niet hoger zijn dan 48dB. Wanneer hieraan niet kan worden voldaan, dan dient een maatregelenonderzoek aan te tonen of toch aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Dit kan bijvoorbeeld door het aanleggen van een stiller wegdek, het plaatsen van geluidsschermen of een vergroting van de afstand van het woonhuis tot de weg. De gevelbelasting is echter niet altijd door maatregelen onder de voorkeursgrenswaarde te houden. In bepaalde gevallen kan dan ontheffing worden verleend om een hogere grenswaarde toe te staan. De hogere grenswaarde is afhankelijk van de situatie. In de onderstaande tabel is de toelaatbare geluidbelasting weergegeven voor verschillende situaties. Het hoogst toelaatbare binnenniveau in geluidsbelaste woningen is 33 dB. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48dB op de gevel dient te worden aangetoond dat toch kan worden voldaan aan een binnenniveau van 33 dB.

	voorkeursgrenswaarde	Hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing	Hoogst toelaatbaar binnenniveau
'normale' woningen	48 dB	Stedelijk: 63 dB Buitenstedelijk: 53 dB	33 dB
Agrarische bedrijfswoningen	48 dB	Buitenstedelijk: 58 dB	33 dB
Vervangende nieuwbouw	48 dB	Stedelijk: 68 dB	33 dB

In het kader van de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht. Uit het akoestisch onderzoek bestemmingsplan 't Kavelt te Mill met kenmerk 75030735 en datum 18 november 2010 volgt dat het noodzakelijk is om een hogere waarde procedure volgen voor de bouw van de drie woningen tot 56 dB op de gevels.

Spoorweglawaai

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen spoorlijnen

Vliegtuiglawaai

Op enige afstand van het plangebied ligt de militaire vliegbasis Volkel. Op dit moment is het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart (BGGL) van kracht. In de toekomst zal het BGGL vervangen gaan worden door het Besluit militaire luchthavens (BML) zodra het Luchthavenbesluit Volkel genomen is. Het voorliggend plan is getoetst aan het vigerende beleid, het BGGL.

De locatie Van den Bogaardweg 20 en 20A ligt buiten het gebied van de 35 Ke geluidcontour van de vliegbasis Volkel. Omdat de locatie Van den Bogaardweg 20 buiten dit gebied ligt gelden er in dit opzicht geen ruimtelijke beperkingen.

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. Alleen het bedrijf Kremers metaalhandel, aan de Van den Bogaardweg kent een hindercontour van 100m. De locatie van de Van den Bogaardweg 20 en 20A bevindt zich niet in deze contour. Er is geen belemmerende werking van industrielawaai op het plangebied of andersom.

Conclusie geluid

Ten aanzien van geluid kan, op basis van het akoestisch onderzoek met kenmerk 75030735 worden aangenomen dat er, behalve dat een hogere waarden procedure gevolgd moet worden, geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.2 Luchtkwaliteit

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 betekenende 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 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'.

Conclusie Luchtkwaliteit

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van drie vrijstaande 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 zijn derhalve vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.3 Geur

Uit het onderzoek 'beoordeling geurbelasting bestemmingsplanwijziging t.b.v. oprichten woningen locatie 't Kavelt te Mill' met kenmerk 74000751 en datum 30 mei 2011 volgen geen belemmeringen.

5.1.4 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

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

5.1.5 Niet-agrarische bedrijvigheid

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 deze toelichting 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. Zoals blijkt uit het vigerende bestemmingsplan, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied de volgende niet-agrarisch bedrijven:

- Begraafplaats Wanroijseweg/Uitvaartonderneming Van Dijk
- De Groot tuinartikelen, Van den Bogaardweg 26
- Kremers Metaalhandel, Van den Bogaardweg 38

Conclusie niet-agrarische bedrijvigheid

Voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied zijn ten aanzien van deze bedrijven geen belemmeringen te verwachten. Dit blijkt ook uit het onderzoek 'bedrijvigheid bestemmingsplan 't Kavelt in Mill' met kenmerk 74000753.

5.1.6 Externe veiligheid

Over de Wanroijseweg 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.

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 staat vermeld aan welke risiconormen men moet voldaan bij het 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 moet te zijner tijd gaan 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 staat 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 Wanroijseweg.

Conclusie externe veiligheid

Het plangebied aan de Van den Bogaardweg 20 ligt op 160 meter van de Wanroijseweg. Externe veiligheid is voor dit plan derhalve relevant. Op basis hiervan is nader onderzoek uitgevoerd. Uit de rapportage externe veiligheid 't Kavelt te Mill van 8 mei 2009 en het advies bestemmingsplan 't Kavelt te Mill, opgesteld door de Brandweer Brabant-Noord met kenmerk UIT/2009/219 van datum 14 april 2009 volgen geen belemmeringen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

Verkennend bodemonderzoek

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 februari 2008 door G&O Consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond bevat een lichte verontreiniging met polycyclische aromatische koolwaterstoffen en een matige verontreiniging met zink.
- Voorts bevat de bovengrond een lichte verontreiniging met minerale olie.
- De ondergrond bevat geen verontreinigingen.
- Het grondwater bevat eveneens geen verontreinigingen.

In het kader van het onderzoek is niet specifiek gekeken naar het voorkomen van asbest in de grond. Ten tijde van de veldwerkzaamheden is in de uitkomende grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Een eenduidige verklaring voor de aangetroffen lichte verontreinigingen met polycyclische aromatische koolstoffen, afgekort 'pak's' genoemd, minerale olie en matige verontreiniging met zink in de bovengrond zijn niet eenduidig aanwezig. Vermoedelijk zijn de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond het gevolg van verstedelijking van de locatie of vermenging met de aanwezige erfverharding. Naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond wordt geen nader onderzoek volgens de Wet bodembescherming noodzakelijk geacht. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische dan wel verspreidingsrisico's aanwezig. Wat betreft de matige verontreiniging van de bovengrond met zink, dient wel een nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Voorts wordt aanbevolen om vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken. Behoudens de resultaten van het nader onderzoek naar zink in de bovengrond kunnen, op basis van het verkennend bodemonderzoek geen bezwaren worden opgemerkt ten behoeve van de voorgenomen bouw van woningen aan de Van den Bogaardweg 20 te Mill.

Conclusie

In oktober 2009 is een nader onderzoek uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat de aangetroffen concentratie zink niet homogeen in de bovengrond aanwezig is. De verontreiniging vindt met name haar oorsprong in de zinken dakgoot, aangezien nabij de boring waaruit de matige verontreiniging met zink bleek een regenpijp gefabriceerd van zink is gesitueerd.

De omvang van de verontreiniging is naar verwachting zeer gering. Er is sprake van puntverontreiniging en het advies is deze grond te verwijderen of de grond op de vrijkomende locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Te allen tijde is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing en zal na sloop van de bebouwing een en ander pas nader in beeld kunnen worden gebracht.

5.2.2 Water

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.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (afgekort, 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 zogenoemde 'NBW-norm' voor de toekomstige functie. Het plangebied is gelegen aan de Van den Bogaardweg 20. Middels archeologisch onderzoek (zie paragraaf 5.9) is aangetoond dat ter plaatse van het plangebied het oorspronkelijke maaiveld is opgehoogd.

Daarnaast valt het plangebied, zoals blijkt uit de 'Waterstructuurkaart' uit het Waterplan Land van Cuijk, in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

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 drukrioolsysteem. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woningen een nieuwe aansluiting op het nieuw nog aan te leggen gescheiden rioleringsstelsel van het Kavel worden gerealiseerd overeenkomstig de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap. Indien dit nieuwe rioleringsstelsel nog niet is aangelegd, zal het afvalwater via de aanwezige drukriolering worden afgevoerd.

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. In het plangebied is infiltratie in de bodem mogelijk.
- Buffering (opslagvoorziening, zoals retentievijver): binnen het plangebied zijn geen 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 gemeentelijke bouwverordening via infiltratie in de bodem geleid.

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 Ausgangssituatie. 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 drie nieuwe woningen en de aanleg van erfverharding waarbij het huidige aanwezige tegelbedrijf gesaneerd wordt. De reeds aanwezige bedrijfswoning blijft gehandhaafd, maar zal worden omgezet naar een burgerwoning. Het verharde oppervlak zal hierdoor per saldo niet toenemen, maar eerder afnemen.

Per woning zal het afvloeiende regenwater van 150 m² per woning worden geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor is een infiltratievoorziening benodigd met een bergingscapaciteit van 3,5 m³ per woning. Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt een bovengrondse overloop gecreëerd. Deze voorziening zorgt voor afstroom van het overtollige water naar de openbare weg. De inhoud van de infiltratievoorziening is berekend met het 'Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen' van Waterschap Aa en Maas.

'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.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit de 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.

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 drie extra woningen waartegenover een bedrijfssanering staat (beëindiging tegelbedrijf). 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.

Conclusie

Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling. Als randvoorwaarde geldt wel dat het hemelwater op eigen terrein geïnfiltreerd dient te worden en niet mag worden aangeboden aan het gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor de afvoer van het overtollig hemelwater dient een bovengrondse overloop gecreëerd te worden naar de openbare weg.

5.2.3 Flora en fauna

Natuurverkenning

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.

Beschermde soorten

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. Gedurende het veldbezoek is een steenuil aangetroffen in een nestkast in een larks. De steenuil is een standvogel die jarenlang en het gehele jaar rond gebruik maakt van een bepaald terrein en daardoor altijd kwetsbaar is voor verstoring. Door de voorgenomen activiteit op het perceel aan de Van den Bogaardweg 20 wordt de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil verstoord en is daarom strijdig met het verbod van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Op grond van artikel 75 van genoemde wet kan in bepaalde gevallen ontheffing worden aangevraagd. Echter, voor de aanwezigheid van een steenuil kan geen ontheffing worden verleend. Het bouwen van woningen, ofwel een ruimtelijke ingreep is geen belang dat wordt genoemd in de Vogelrichtlijn en op grond waarvan artikel 75 Flora- en faunawet ontheffing kan verlenen.

Naar aanleiding van de aanwezigheid van de steenuil op deze locatie is in samenwerking met de Vogelwerkgroep Boxmeer besloten om de steenuil te verplaatsen naar een andere vaste rust- en verblijfplaats. De nieuwe locatie is gelegen op 100 meter van de oorspronkelijke locatie ter hoogte van de Bremweg/ Van den Bogaardweg. Op deze nieuwe locatie voelt de steenuil zich thuis, hetgeen gebleken is uit de resultaten van het broedseizoen 2010 en 2011. Het oppervlak van het perceel aan de Van den Bogaardweg 20 bedraagt 0,24 ha. Het leefgebied van de steenuil bedraagt 12 hectare. Op het perceel bevinden zich op dit moment een drietal loodsen, waarmee bijna de helft van het perceel is bebouwd. In de nieuwe situatie zullen drie vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Hiermee zal het bebouwde oppervlak afnemen. Gezien het feit dat er geen toename zal zijn van bebouwd oppervlak, zal er geen sprake zijn van een afname van het leefgebied van de steenuil. De ontwikkeling is daarom niet in strijd met de Flora- en Faunawet. In het broedseizoen, de periode maart tot en met juli, zullen geen bouwwerkzaamheden plaatsvinden.

5.2.4 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart liggen in de directe nabijheid van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant, plangebied



5.2.5 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Het verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze is gewijzigd in september 2007. Het plangebied ligt voor wat betreft de indicatieve archeologische verwachtingswaarde in een gebied met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde.

Door archeologisch onderzoeksbureau BAAC BV is in oktober 2010 voor het plangebied 't Kavelt (ten zuiden van de Van den Bogaardweg) een verkennend archeologisch bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p) uitgevoerd. Dit rapport geeft aan dat in het noordoosten van 't Kavelt zandwinning heeft plaatsgevonden en dat de bodem hier is verstoord. In dit verstoorde gebied zijn geen archeologische vondsten gedaan (zie kaart resultaten en aanbevelingen van het rapport Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven mei 2011). De geconstateerde verstoring loopt van het noordoosten van 't Kavelt richting het noordwesten, over de Van den Bogaardweg heen en deels over het plangebied 'Van den Bogaardweg 20'. Daarom zullen naar alle waarschijnlijkheid in het plangebied 'Van den Bogaardweg 20' geen onverstoorde archeologische waarden meer voorkomen. Tijdens de uitvoering van het project is de initiatiefnemer gehouden aan de Wet op de archeologische Monumentenzorg en moet bij toevalsvondsten alsnog melding worden gedaan van de vondst.

5.2.6 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.

5.2.7 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.

Paragraaf Aspect Beoordeling

5.1 Geluid gunstig (hogere grenswaarde procedure is noodzakelijk)

5.2 Externe veiligheid gunstig

5.3 Luchtkwaliteit gunstig

5.4 Geur gunstig

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid gunstig

5.6 Bodem gunstig

5.7 Water positief

5.8 Flora en fauna gunstig

5.9 Cultuurhistorie gunstig

5.10 Archeologie gunstig

5.11 Kabels en leidingen gunstig

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling worden geen verdere randvoorwaarden gesteld.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Financiële haalbaarheid

De bouw van één of meer woningen betekent dat de afdeling grondexploitatie van de wet ruimtelijke ordening van toepassing is en dat plankosten verhaald moeten worden op de initiatiefnemer (artikel 6.2.1 Bro geeft aan dat de kosten in beginsel verhaald moeten worden middels een exploitatieplan). Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten bij vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Initiatiefnemer en gemeente Mill en Sint Hubert hebben een anterieure overeenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.4 Handhaafbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de structuurbepalingen van de SVBP 2008 en is daardoor gemakkelijk te lezen. Voorts voldoet dit plan aan het gemeentelijk handboek bestemmingsplannen, wat de leesbaarheid, raadpleegbaarheid en de uniformiteit ten goede komt. Daardoor is ook de handhaafbaarheid gemakkelijk vorm te geven. De regels zijn eenduidig zodat rechtsgelijkheid en – zekerheid zo groot mogelijk is. Op basis van de Wro zijn belangrijke overgangsbepalingen en strafbepalingen wettelijk vastgelegd, waardoor de handhaafbaarheid vanuit dit bestemmingsplan goed is geregeld.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

Hierna is een korte toelichting met betrekking tot de planologisch-juridische regeling bij de betreffende bestemmingen opgenomen

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Van den Bogaardweg 20' is vervat in een verbeelding, regels en een toelichting welke aansluiten bij de SVBP 2008. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding worden door middel van vlakken de verschillende bestemmingen weergegeven.

6.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels. Hierin zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels. Hier zijn o.a. de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels opgenomen;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en Slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Publicatie ex. artikel 1.3.1. Besluit ruimtelijke ordening. Conform artikel 1.3.1. Bro geeft het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. Op 1 november 2011 en 15 november 2011 heeft deze kennisgeving plaatsgevonden.

Vooroverleg ex artikel 1.3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerp bestemmingsplan 'Van den Bogaardweg 20 en 20A' verzonden naar diverse instanties, waaronder provincie Noord Brabant, de VROM-inspectie en het waterschap. De drie instanties hebben schriftelijk aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Procedure ex. artikel 3.8. Wet ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Van den Bogaardweg 20 en 20A' met bijbehorende onderzoeken gedurende 6 weken in de periode van 15 februari 2012 tot en met 27 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

8.1 Verslag inspraak en vooroverleg

In dit hoofdstuk treft u de resultaten aan van het vooroverleg. De drie instanties provincie Noord Brabant, VROM-inspectie en het Waterschap hebben schriftelijk aangegeven geen inhoudelijke reacties te hebben op het bestemmingsplan. Deze schriftelijke reacties zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

8.2 Bijlagen

1. Schriftelijke reactie Provincie Noord Brabant (20 januari 2012)
2. Schriftelijke reactie Waterschap (23 december 2011)
3. Schriftelijke reactie VROM inspectie (14 december 2011)
4. Milieuonderzoeken perceel Van den Bogaardweg 20, Mill RMB, 8 juli 2011 Kenmerk 75000036;
5. "Bedrijvigheid bestemmingsplan 't Kavelt in Mill" met kenmerk 74000753 en datum 14 oktober 2010;
6. "Akoestisch onderzoek bestemmingsplan 't Kavelt in Mill" met kenmerk 75030735 en datum 18 november 2010;
7. "Beoordeling geurbelasting bestemmingsplanwijziging t.b.v. oprichten woningen locatie 't Kavelt te Mill" met kenmerk 74000751 en datum 30 mei 2011;
8. "Rapportage externe veiligheid 't Kavelt" van 8 mei 2009 en het advies bestemmingsplan 't Kavelt te Mill, opgesteld door de Brandweer Brabant-Noord met kenmerk UIT/2009/219 d.d. 14 april 2009;
9. Quick scan Flora- en faunawet 't Kavelt, (RMB, februari 2007); RMB, 8 juli 2011 2 Kenmerk 75000036;
10. Locatieonderzoek natuurwaarden 't Kavelt te Mill (Grontmij, mei 2009);
11. Quick scan Flora- en faunawet Van den Bogaardweg 20 (RMB, oktober 2009);
12. Samenvoeging quick scans 't Kavelt (RMB, juni 2010);
13. Nader onderzoek naar de waarde van Plangebied 't Kavelt voor dassen (Das en Boom, november 2010);
14. Verkennend archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p), oktober 2010, onderzoeksbureau BAAC BV
15. Berekening HNO-tool waterschap.