Bestemmingsplan Elleboogstraat 2 e.o.

te Langenboom

Bestemmingsplan Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom gemeente Mill en Sint Hubert

status:	vastgesteld
datum:	25 september 2014
projectnummer:	404348R.2001
adviseurs:	Wle & Jke

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT
JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW

ALGEMENE INHOUDSOPGAVE

Toelichting
Voor inhoud zie inhoudsopgave toelichting

Regels
Voor inhoud zie inhoudsopgave regels

Verbeelding

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1 INLEIDING **1**
1.1 Algemeen 1
1.2 Aanleiding en doel 1
1.3 Ligging van het plangebied 2
1.4 Geldende bestemmingsplannen 2
1.5 Leeswijzer 4

2 HUIDIGE SITUATIE **5**
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur 5
2.2 Functies 6

3 PLANBESCHRIJVING **7**
3.1 Ontwikkeling 7
3.2 Ruimtelijke structuur 9
3.3 Functies 11

4 BELEIDSKADER **12**
4.1 Rijksbeleid 12
4.2 Provinciaal beleid 16
4.3 Gemeentelijk beleid 21

5 UITVOERINGSASPECTEN **25**
5.1 Milieuaspecten 25
5.2 Fysieke aspecten 25
5.3 Economische aspecten 37
5.4 Handhaafbaarheid 37

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING **38**
6.1 Algemeen 38
6.2 Toelichting op de verbeelding 38
6.3 Toelichting op de regels 39

7 PROCEDURE **40**
7.1 Inspraak en overleg 40
7.2 Zienswijzen 40

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Gebiedsvisie Omgeving Elleboog Langenboom
Bijlage 2 - Berekening gevelbelasting (akoestisch onderzoek)
Bijlage 3 - Quickscan flora en fauna
Bijlage 4 - Berekening waterbergingscapaciteit (HNO-tool)

ligging plangebied aan de noordwestzijde van Langenboom (topografische kaart)

1 INLEIDING

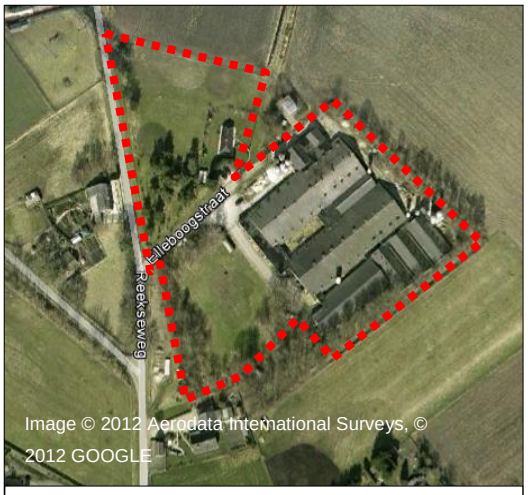
1.1 Algemeen

Aan de Elleboogstraat 2 in Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert, is een intensief veehouderijbedrijf gelegen. De eigenaar is voornemens het bedrijf te saneren en in ruil daarvoor vijf nieuwe woningen te realiseren. Ook worden de twee bij het bedrijf vergunde bedrijfswoningen aan de Reekseweg omgezet naar burgerwoningen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief.

1.2 Aanleiding en doel

Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (RvR) van de provincie Noord-Brabant, waarbij in het buitengebied woningbouw mogelijk is, onder voorwaarden gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het afbreken van stallen die in gebruik waren voor intensieve veehouderij.

Aangezien het planvoornemen niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is het noodzakelijk het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting.



luchtfoto met omkaderd deelplangebied

uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform IMRO2012 en de SVBP2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Mill en Sint Hubert stellen ten aanzien van bestemmingsplannen.

1.3 Ligging van het plangebied

De locatie waar het te saneren agrarische bedrijf ligt en (in de omgeving waarvan) de vijf RvR-woningen zijn geprojecteerd, is gelegen ten noordwesten van de kern Langenboom. De Elleboogstraat is een doodlopende zijstraat van de Reekseweg, welke op zijn beurt weer uitkomt op de Zeelandseweg, zijnde een doorgaande weg. De locatie is gesitueerd in een halfopen agrarisch landschap, waar verspreide bebouwing wordt afgewisseld met landbouwgronden. De wijdere omgeving wordt tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van bosgebieden.

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Elleboogstraat, op de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Mill, sectie M, nummers 110, 152, 1054, 1055 en 1056 (gedeeltelijk). Ook de Elleboogstraat zelf maakt onderdeel uit van het plangebied, dat in totaal circa 20.000 m² groot is.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Op het plangebied is één geldend bestemmingsplan van toepassing. Binnen de planologische kaders van dat bestemmingsplan is het planvoornemen niet mogelijk. Het onderhavige nieuwe bestemmingsplan maakt de uitvoer van het planvoornemen wel mogelijk.

1.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied 1998

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Mill en Sint Hubert’, dat door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 7 juni 2012 en grotendeels in werking is getreden op 4 september 2012. Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingen ‘Agrarisch’ en 'Verkeer' van toepassing. Ook gelden voor (delen van) het plangebied de dubbelbestemming 'Leiding' en een aantal gebiedsaanduidingen.

De gronden binnen het plangebied zijn overwegend bestemd voor het te saneren agrarische bedrijf en de daaraan gerelateerde doeleinden. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden en de bouw van burgerwoningen is conform het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan in de vorm van het onderhavige (postzegel)bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling doorgang vinden.

1.4.2 Nieuw bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling in totaal vijf woningen gebouwd kunnen worden. Ook de realisering van de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen en de omzetting van de twee vergunde bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt door dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk. De agrarische bedrijfsfunctie is daarmee niet langer van toepassing binnen het plangebied.

In deze toelichting wordt de herziening van het vigerende bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Mill en Sint Hubert daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2012 en het gezamenlijke Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten Land van Cuijk. De verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2012.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting komen de volgende aspecten aan bod:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

bestaande bedrijfswoning aan de Reekseweg

wijdere omgeving van het plangebied

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Elleboog, welke zich ten noorden van de kern Langenboom bevindt. Het raamwerk van deze bebouwingsconcentratie wordt gevormd door de Eikenlaan, de Zeelandseweg en de Reekseweg. De Elleboogstraat is daarbij een zijstraat van de Reekseweg.

Aan het eind van de 19^{e} eeuw bevond zich reeds bebouwing op de kruising van de Zeelandseweg en de Reekseweg, die destijds een belangrijke doorgaande route was. Door de aanleg van nieuwe infrastructuur (Eikenlaan) heeft de Reekseweg de doorgaande functie echter verloren, waardoor ook het plangebied meer 'achteraf' is komen te liggen. Vanaf de 19^{e} eeuw heeft de kern Langenboom zich wel steeds meer richting het plangebied ontwikkeld. De bebouwingsconcentratie Elleboog, met daarin het plangebied, is echter nog steeds herkenbaar als een zelfstandig ruimtelijk cluster van bebouwing, aangezien de ontwikkeling van de bebouwingsconcentratie vooral naar binnen gericht plaats vonden. Hierdoor heeft geen samensmelting met de kern van Langenboom plaatsgevonden.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit burgerwoningen, al dan niet met een agrarische oorsprong. Daarnaast zijn enkele agrarische bedrijven aanwezig, alsmede een autobedrijf en een nutsvoorziening. De overige gronden in de omgeving zijn in agrarisch gebruik, dan wel ingericht als tuin of groenvoorziening. Ook langs de wegen en de perceelsgrenzen zijn op diverse plaatsen groenelementen aanwezig.

bestaand kantoortje

bestaande agrarische bedrijfsbebouwing

Het plangebied zelf is in ruimtelijk opzicht op te delen in een drietal deelgebieden: het gedeelte ten noorden van de Elleboogstraat, het gedeelte ten zuiden daarvan en de Elleboogstraat zelf.

Het gedeelte ten noorden van de Elleboogstraat ligt op het perceel tussen deze weg en de Reekseweg. Hier is het kantoorgebouwtje gelegen van het agrarische bedrijf, evenals een stuk landbouwgrond. Het kantoortje bestaat uit één bouwlaag met kap. Ter hoogte van de Reekseweg is een aantal bomen en struiken aanwezig, ter afscherming van het perceel.

Op het gedeelte van het plangebied ten zuiden van de Elleboogstraat liggen nu de bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij, ter grootte van circa 5.000 m² aaneengesloten bedrijfsgebouwen en de kavels van beide bedrijfswoningen. Het perceel wordt aan de oost- en noordzijde omgeven door een singel van bomen en struiken.

Het derde deelgebied bestaat uit de Elleboogstraat zelf en het driehoekige perceel met bomen en struiken, gelegen op het punt waar de Elleboogstraat op de Reekseweg uitkomt. Hier is geen bebouwing aanwezig. De weg is onverhard.

2.2 Functies

In functioneel opzicht overheerst binnen het plangebied momenteel de agrarische (bedrijfs)functie. In de wijdere omgeving komt daarnaast ook de woonfunctie veelvuldig voor. Tenslotte zijn ook enkele reguliere bedrijven aanwezig in de omgeving van het plangebied. Direct aangrenzend aan het plangebied ligt tevens aan de Elleboogstraat een nutsvoorziening. Een waarneembare trend is dat de agrarische bedrijfsfunctie steeds meer plaats maakt voor de woonfunctie, waarbij het landschap aan kwaliteit wint door de ontstening die samengaat met de stallensloop.

inrichtingsvoorstel plangebied (geen eindbeeld)

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Na de sloop van de grootschalige, geuroverlast gevende stallen van het voormalige intensieve veehouderijbedrijf aan de Elleboogstraat 2 worden ter plaatse drie nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Elleboogstraat opgericht en twee woningen aan de noordzijde van deze weg in een groene, landschappelijke setting. Als basis voor één van de woningen aan de noordzijde geldt het bestaande kantoortje, dat wordt verbouwd.

De Elleboogstraat krijgt een tweede aantakking op de Reekseweg, waardoor een driehoekig groen plein ontstaat. Op dit plein zijn drie van de vijf woningen gericht. De andere twee woningen zijn gericht op de Elleboogstraat.

uitsnede visiekaart voor bebouwingsconcentratie Elleboog

Het planvoornemen vindt plaats in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' (zie ook paragraaf 4.2.3). Via deze RvR-regeling kan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties worden toegestaan. Passende locaties zijn locaties die door de gemeente Mill en Sint Hubert als bebouwingsconcentratie zijn aangewezen. De bebouwingsconcentratie Elleboog, waarvan het plangebied deel uitmaakt, betreft geen bebouwingsconcentratie zoals opgenomen in de gemeentelijke Visie bebouwingsconcentraties. Door middel van de 'Gebiedsvisie Omgeving Elleboog Langenboom' d.d. 1 december 2011 (opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting) is echter aangetoond dat ter plaatse evenwel sprake is van een bebouwingscluster. Hierdoor is het plangebied een geschikte locatie om de regeling RvR toe te passen.

Met het verdwijnen van de stallen (met een oppervlakte van circa 5.000 m²), het omzetten van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de bouw van de nieuwe woningen wordt bijgedragen aan het versterken van het bebouwingscluster en het beeld van een kleine, compacte nederzetting in het groen. De voorgestelde inrichting van de locatie is afgestemd op het creëren van een dorps karakter, waarbij de woningen naar binnen zijn gericht. Daarbij zijn evenwel zichtlijnen naar buiten toe aanwezig om zo de relatie met het omliggende buitengebied te waarborgen. Hierdoor en door middel van een landschappelijke aanpassing treedt ter plaatse een substantiële verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit.

locatie groene driehoek

Elleboogstraat in oostelijke richting

3.2 Ruimtelijke structuur

Het uitgangspunt bij de ruimtelijke inpassing van de vijf Ruimte voor Ruimte-woningen is zogezegd dat de woningen een dorpse uitstraling hebben, ruim opgezet zijn en landschappelijk worden ingepast. Daartoe zijn de woningen gegroepeerd rondom een centraal gelegen groengebied, bestaande uit een grasplein met bomen. De driehoekige vorm van dit grasplein is reeds aanwezig in het landschap en wordt door middel van het plan geaccentueerd. Één van de woningen ligt op de plaats van het bestaande kantoor bij het te saneren agrarische bedrijf. Dit gebouw wordt daartoe verbouwd tot woning. Drie van de nieuwe woningen liggen aan de zuidzijde van de Elleboogstraat, op de plaats van het voormalige agrarische bedrijf. Tenslotte ligt nog één woning ten westen van het tot woning om te bouwen kantoor aan het groene plein. De woningen liggen op kavels variërend in grootte van circa 1.250 m² tot circa 1.500 m² en grenzen aan het agrarische buitengebied. Hierdoor zijn zichtlijnen in diverse richtingen aanwezig. Wel wordt de bebouwing door middel van afschermend groen vanaf het buitengebied gezien zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken.

Het bestaande tot woning om te vormen kantoorpand ligt circa 45° gedraaid ten opzichte van de Elleboogstraat. Dit houdt verband met de kavelrichting ter plaatse, welke nog is gerelateerd aan de hier voorheen lopende verbindingsweg tussen de Elleboogstraat en de Reekseweg. Met het planvoornemen wordt deze wegverbinding hersteld. Hierdoor komt niet alleen het bestaande tot woning om te bouwen kantoor weer parallel aan de weg te liggen, maar ontstaat tevens het driehoekige grasplein. Op historische kaarten (zoals op pagina 28) is te zien dat deze situatie hier voorheen reeds aanwezig was, maar door schaalvergroting in de landbouw is verdwenen. De historische situatie wordt nu wederom zichtbaar gemaakt. Het herstel van het driehoekige groene plein maakt het tevens mogelijk de nieuwe woningen hier omheen te positioneren, waardoor een clustering van bebouwing ontstaat.

geurcirkels (diameter 100 meter) omliggende veehouderijen

Wat betreft architectuur en maatvoering van de woningen wordt aangesloten bij de bestaande recent gerealiseerde (bedrijfs)woning aan de Reekseweg. Dit betekent een bouwvorm die refereert aan de traditionele agrarische bebouwing in de omgeving, met woningen opgebouwd in één of twee bouwlagen met kap. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 7,5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte 12 meter.

De kavels van de drie nieuwe woningen aan de zuidzijde van de Elleboogstraat liggen geheel binnen de bestaande bouwkavel van het agrarische bedrijf. Hierdoor geldt in het kader van de Wet geurhinder veehouderijen een beperkte geurcontour. Voorts dient in het buitengebied een minimale afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruim voldaan, zoals ook op de bovenstaande afbeelding is te zien. Hierdoor oefenen omliggende agrarische bedrijven geen nadelige invloed op de bouw van de woningen en vice versa. Zie verder ook hetgeen opgenomen in paragraaf 5.2.4.

De woningen beschikken over grote, diepe kavels. Daarbij zal de achterste helft van de kavels als huisweide worden ingericht, waarmee een geleidelijke overgang naar het agrarische buitengebied ontstaat.

Naast het centrale groene plein met gras en bomen, vindt een verdere inpassing met groen plaats aan de randen van het plangebied. De bestaande aanwezige bomen en struiken blijven daarbij zoveel mogelijk gehandhaafd. De bestaande groenstructuren worden aangevuld, waarmee de nieuwe woningen op een landschappelijk aantrekkelijke wijze zullen worden ingepast. Enerzijds zorgt het groen voor afscherming van de bebouwing van het achterliggende landelijke gebied, anderzijds zorgt de inpassing van zichtrelaties ervoor dat toch het contact met de landelijke en groene omgeving behouden blijft.

3.3 Functies

In de toekomstige situatie wordt de woonfunctie de overheersende functie in het plangebied. In het zuidelijke deelgebied komt daarnaast ook in ondergeschikte vorm de agrarische functie voor, als huisweides bij de aldaar aanwezige woningen. Dit betreft uiteraard geen agrarische bedrijfsfunctie meer, maar puur het hobbymatige gebruik van de gronden voor bijvoorbeeld het houden van een pony of als moestuin.

In de openbare ruimte komt naast de verkeersfunctie ook de groenfunctie voor ter plaatse van het groene plein.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden is naast de SVIR op 30 december 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Hier wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

De SVIR (zie paragraaf 4.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.

Defensie
De SVIR bevat zogezegd tevens het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen (defensie). Hierin zijn onder andere 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 is het scheppen van de noodzakelijke ruimtelijke voorwaarden voor de gereedstelling en instandhouding van de krijgsmacht. Ten zuiden van de kern Langenboom ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegroute voor het vliegveld is onder andere gesitueerd boven het uiterste zuiden van Langenboom. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

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

Ad 1.
Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag. Zo zijn in het kader van de vliegverkeersveiligheid obstakelvrije vlakken 'funnels' vastgesteld in de verlengden van de startbaan. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels zoals onder andere windturbines en telecommunicatiemasten.

Ad 2.
Het plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de verkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. Voor dit plangebied geldt een hoogte van 64 +NAP.

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 verstoringsgebied, 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 ligt in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringsgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Rarro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines.

De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringsgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Voor dit plangebied geldt een hoogte van 65 +NAP.

Om het oprichten van bouwwerken die de maximale hoogte overschrijden mogelijk te maken, dient middels een rapport een beoordeling te worden gemaakt van de mate waarin het radarbeeld door die bouwwerken wordt verstoord. De toereikendheid van het rapport en de aanvaardbaarheid van de gevolgen van het bouwwerk worden door de minister van Defensie beoordeeld.

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 gelegen buiten de geluidszone. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart.

Conclusie
Aangezien het plangebied buiten de geluidszone is gelegen en het planvoornemen uitgaat van de bouw van woningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter bij een maaiveldniveau van circa 19 meter boven NAP, worden de belangen van de vliegbasis niet geschaad.

4.1.3 Nota Mensen, wensen, wonen
In de nota Mensen, wensen, wonen uit 2000 wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren.

Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wonen in en nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

Het voornemen om de in ruimtelijk en functioneel opzicht hinderlijke stallen (circa 5.000 m²) te slopen en in ruil hiervoor vijf nieuwe woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

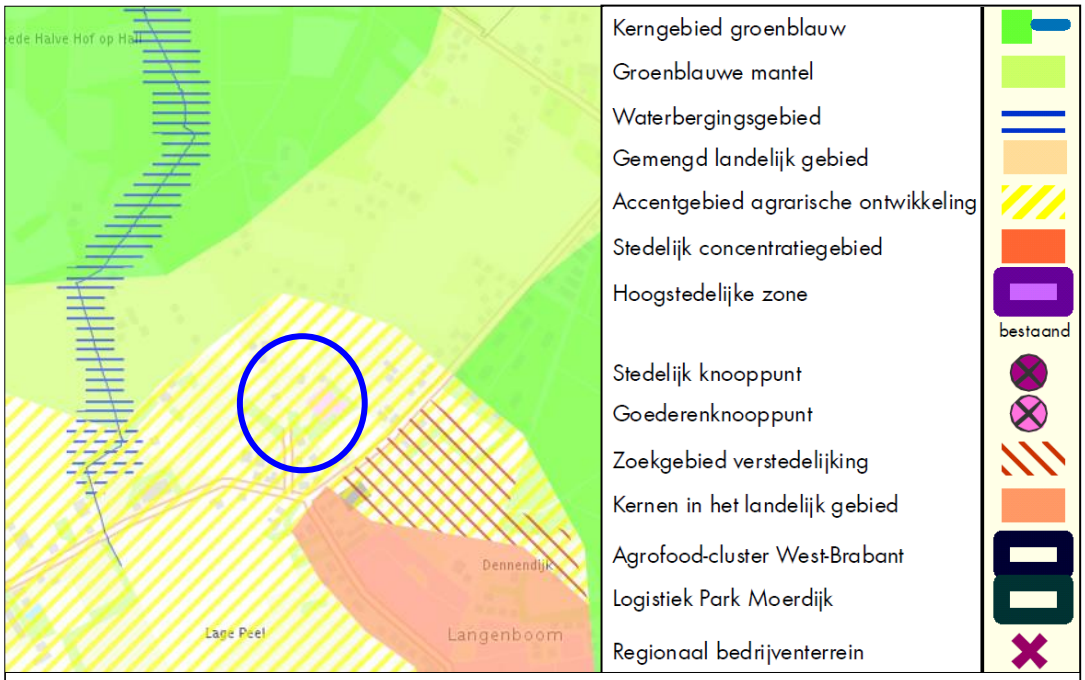
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.



uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als ‘accentgebied agrarische ontwikkeling’. Dit zijn gebieden waar de provincie ruimte en kansen ziet om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Één van de in totaal 4 accentgebieden betreft de Peelstreek van Mill tot Someren, waarbinnen het plangebied ligt. Dit is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap met een sterke positie voor intensieve veehouderij en glastuinbouw. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura 2000-gebieden. Midden in het gebied liggen enkele grote bosgebieden en landgoederen.

Binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling geldt het beleid zoals bij het perspectief gemengd landelijk gebied, aangevuld met het bieden van optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

Het planvoornemen gaat uit van de bouw van een vijftal nieuwe woningen, grotendeels op de plaats van een te saneren voormalige intensieve veehouderij, en de omzetting van de twee vergunde bedrijfswoningen naar burgerwoningen, waarbij de nieuwe situatie landschappelijk wordt ingepast. Het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur is in onderhavige geval niet van toepassing. Met het planvoornemen vindt ter plaatse wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats, aangezien de inpassing gebeurt met lokale landschapselementen. De locatie betreft een bebouwingsconcentratie, waarvoor het gestelde ten aanzien van kernrandzones geldt. Het planvoornemen is daarmee een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid.

4.2.2 Verordening Ruimte

Verordening Ruimte 2012

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de provinciale Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Het planvoornemen komt tot stand op basis van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (zie ook paragraaf 4.2.3). In dergelijke gevallen is het verrichten van een tegenprestatie zoals bedoeld in de Verordening Ruimte niet van toepassing. De nagestreefde kwaliteitsverbetering van het landschap is immers al inherent aan de toepassing van de regeling 'Ruimte Ruimte'. Overlastgevend stallen van een intensieve veehouderij worden vervangen door in totaal vijf nieuwe vrijstaande woningen in dezelfde bebouwingsconcentratie als waar het bedrijf lag. De landschappelijke inpassing krijgt daarbij een impuls, waarbij gelet wordt op het handhaven van bestaande landschapselementen en het terugbrengen van verloren gegane structuren. Er is daarbij sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien aanzienlijk meer bebouwing verdwijnt dan daarvoor terugkeert.

Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woningen op de percelen aan de Elleboogstraat. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 3.1. Bij de landschappelijke inrichting zal gebruik worden gemaakt van gebiedseigen soorten bomen en struiken.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

Verordening Ruimte 2014 (ontwerp)
Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpverordening ruimte 2014 vastgesteld. Ten opzichte van de hierboven beschreven Verordening ruimte 2012 ziet deze in voorbereiding zijnde Verordening uitsluitend in wijzigingen ten opzichte van mestverwerking en intensieve veehouderijbedrijven De nieuwe Verordening Ruimte 2014 heeft dan ook geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.2.3 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling ‘Ruimte voor Ruimte' van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

De regeling ‘Ruimte voor Ruimte' luidt als volgt:

1. in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering;
2. de afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden- en Oost-Brabant;
3. de afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten ‘Pact van Brakkenstein' (maart 2000);
4. de bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard;
5. de bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
6. bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;
7. cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
8. de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot;
9. een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument;
10. de te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben;

11. zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt;
12. zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied;
13. planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen;
14. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde regels in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere regels opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het ‘Pact van Brakkenstein', dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra woningbouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

De vijf nieuwe woningen worden allen opgericht in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling. De benodigde bouwtitels komen vrij door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse en voldoen aan de bovenstaande regels. In totaal zal ter plaatse circa 5.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt en wordt circa 1.400 m² aan verharding verwijderd. De vijf kavels krijgen een totale omvang variërend van circa 1.250 m² tot circa 1.500 m². De overmaat van de kavels zal als huisweide worden gebruikt. Hierdoor zijn voldoende dierrechten aanwezig (5 x 3.500 kg fosfaat) en tevens voldoende opstallen (5 x 1.000 m²). Bij elke woning wordt ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen rechtstreeks toegestaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Mill en Sint Hubert

Met de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' wil de gemeente Mill en Sint Hubert duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeente.

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). In het ruimtelijk casco wordt een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied gemaakt. Op basis daarvan worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Het grondgebied van de gemeente is in een viertal zones opgedeeld, waarbij de kern Langenboom valt in de zone 'Peelkant'. In de visie van de gemeente zal de toekomstige ontwikkeling van de Peelkant-zone worden opgehangen aan nieuwe economische dragers, waarbij milieuhinder (zoals geuroverlast) niet aan de orde is. In deze en de andere zones geldt bovendien het principe rood-voor-groen. Aan de ene kant betekent dit dat de mogelijkheden voor ‘rode functies’ uitgebreider worden. Aan de andere kant duidt dat op de noodzaak van een herstructureringsprogramma, dat de balans veiligstelt tussen ‘rood’ en ‘groen’. Een dergelijk programma kan voorstellen doen voor de aanpak van de huidige verrommeling en versnippering van het landelijk gebied. Het kan bovendien regelen dat de huidige sterke spreiding van gecombineerd (agrarisch) werken en wonen vermindert, om plaats te maken voor meer geclusterde vormen: kleine compacte nederzettingen in het groen, divers van opzet en verschijningsvorm. Een dergelijke aanpak kan resulteren in nieuwe buurtschappen geënt op historische landschapsstructuren en in nieuwe landgoederen, die bij voorkeur collectief van opzet zijn en voor iedereen toegankelijk.

Voor Langenboom heeft de gemeente een hoofdrol in gedachten, waarbij bebouwde kom en ommeland (binnen- én buitengebied) in directe samenhang en verwevenheid ontwikkeld kunnen worden. Daartoe is een gebied aangewezen als dorpslandschap. Hier worden nieuwe ontwikkelingen benut om het leefmilieu van de gemeenschap te verbeteren en het dorp een nieuwe en levensvatbare toekomst te geven, die nadrukkelijk gerelateerd is aan landelijkheid en landschap. Twee van de na te streven ontwikkelingen die in de structuurvisie worden genoemd betreffen 'dorpsafronding' en 'versterken dorpsentree' aan de noordzijde van de kern Langenboom.

Het planvoornemen maakt het mogelijk om aan de noordzijde van Langenboom de balans tussen rood en groen veilig te stellen, aangezien nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast. Zo ontstaat ter plaatse een compact cluster in het groen met een eigen, aan de historie gerelateerd karakter. Geuroverlast gevende grootschalige stallen zullen verdwijnen. Het gebied maakt deel uit van het dorpslandschap Langenboom en draagt er tevens sterk aan bij dat de bebouwde gebieden en het ommeland in grote samenhang ontwikkeld kunnen worden. De noordrand van de kern Langenboom wordt afgerond en de dorpsentree aldaar versterkt.

4.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

Dit beleidsstuk van de gemeente Mill en Sint Hubert omvat een gebiedsgerichte visie, die benut kan worden als ontwikkelingskader voor concrete initiatieven. De daarbij beoogde kwaliteitswinst (o.a. sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, gewenste beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing) worden uiteindelijk vastgelegd in projectbesluiten, bestemmingsplanherzieningen en eventueel privaatrechtelijke overeenkomsten. Het doel van de beleidsnotitie is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties. De visie dient als inspiratiekader, ontwikkelingskader en toetsingskader voor specifieke verzoeken welke via een aparte planologische procedure (postzegelbestemmingsplan) kunnen worden afgewikkeld.

In de visie zijn in totaal 8 bebouwingsconcentraties aangewezen op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid, alsmede op basis van de topografische kaart, luchtfoto's en een veldbezoek. Daarnaast hebben bij de gemeente bekende concrete ontwikkelingen en initiatieven in deze kernranden, linten en clusters bijgedragen aan de nadere keuzebepaling van de bebouwingsconcentraties. De nadere begrenzing van deze gekozen bebouwingsconcentraties is bepaald op basis van beleidsmatige, landschappelijke en stedenbouwkundige overwegingen. Hierbij spelen tevens de volgende criteria een rol:

- in de Groene Hoofdstructuur Natuur worden in beginsel geen bebouwingsconcentraties aangewezen vanwege de belangen van bos en natuur;
- in de landbouwontwikkelingsgebieden worden geen bebouwingsconcentraties aangewezen; in deze gebieden dient de ontwikkeling van de landbouw volledig tot zijn recht te komen en niet belemmerd te worden door de toevoeging van andere functies;
- in een bebouwingsconcentratie komen landbouwbedrijven (bestaand dan wel voormalig), burgerwoningen en/of niet agrarische bedrijven voor (menging van functies);
- in een bebouwingsconcentratie komen minimaal circa 10-20 gebouwen of bouwblokken voor in een vlakvormige of lijnvormige structuur met geringe afstanden tussen de gebouwen of bouwblokken;
- de verzameling gebouwen of bouwvlakken is gelegen aan een kruispunt van wegen of dubbelzijdig langs een (doorgaande) weg gelegen, dan wel grenst aan de bebouwde kom.

Elk van de 8 aangewezen bebouwingsconcentraties is geanalyseerd, waarna een gebiedsvisie voor elk van deze gebieden is opgesteld. Daarnaast worden in deze beleidsnotitie algemene voorbeelduitwerkingen gegeven van gewenste ontwikkelingen in de bebouwingsconcentraties. Ook worden tenslotte enkele algemene voorwaarden genoemd waaraan nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen.

Het plangebied ligt niet in één van de 8 in de Visie bebouwingsconcentraties genoemde gebieden, maar op basis van de 'Gebiedsvisie Omgeving Elleboog Langenboom' is aangetoond dat dit gebied evenwel als bebouwingscluster kan worden beschouwd.

In de gebiedsvisie is beargumenteerd dat het gebied waarbinnen de locatie aan de Elleboogstraat / Reekseweg is gelegen, eveneens als bebouwingsconcentratie kan worden beschouwd, te weten de bebouwingsconcentratie Elleboog. Het gebied is geanalyseerd conform de werkwijze zoals beschreven in de gemeentelijke Visie bebouwingsconcentraties. Hierna is, met inachtneming van het hiervoor gegeven beleidskader, voor het gebied een visie opgesteld.

De gebiedsvisie is in het kader van het wettelijk vooroverleg besproken met de provincie Noord-Brabant en op basis daarvan aangepast. De aanpassing betreft met name de situering van de woningen. Het document 'Gebiedsvisie Omgeving Elleboog Langenboom', met daarin de aangepaste situering van de woningen, is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Bodem

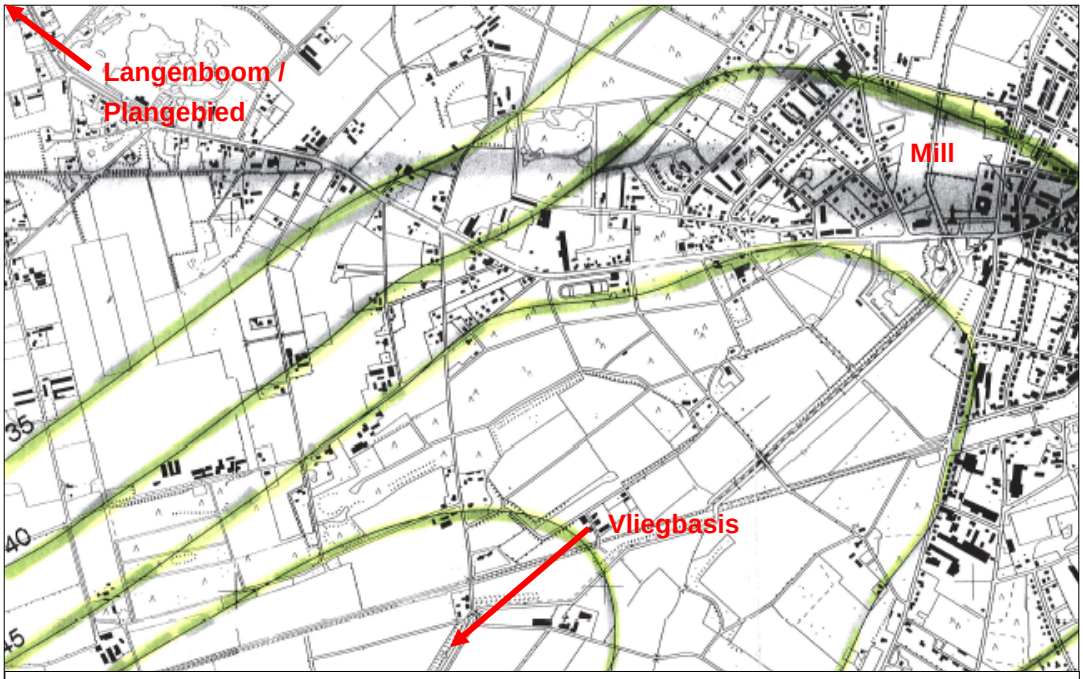
Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van circa 5.000 m² aan voormalige varkensstallen, waarvoor ter compensatie in totaal vijf woningen worden opgericht op de locatie zelf en in de directe omgeving daarvan. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien.

Een dergelijk onderzoek zal pas worden uitgevoerd na sloop van de stallen, wanneer de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen wordt aangevraagd. In eerste instantie dienen de opstallen, putten en verhardingen te worden verwijderd, waarbij de grond aanzienlijk geroerd zal worden. Een voorafgaand aan de sloop uitgevoerd bodemonderzoek zou daardoor niet meer actueel zijn op het moment dat de woningen gebouwd gaan worden. Derhalve vindt het bodemonderzoek in een later stadium plaats.

5.2.2 Geluid

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De bouw van de vijf nieuwe woningen betreft een nieuwbouwplan dat aan de Wet geluidhinder dient te worden getoetst. De woningen zijn gelegen aan een 80 km/h-weg, een wegtype dat zoneplichtig is. Hierdoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk om inzichtelijk te maken in welke mate sprake is van geluidsbelasting op de gevels.



uitsnede kaart Ke-zonering

In dit verband is eind 2012 een 'Berekening gevelbelasting' uitgevoerd (Aelmans, 12-26467-B-M-JZ, 22 augustus 2012). In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat de Wet geluidhinder geen restricties oplegt aan het planvoornemen en dat vervolgonderzoek niet nodig is. Het onderzoeksrapport met daarin de volledige resultaten en conclusies is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

Het plangebied is voorts gelegen nabij de vliegbasis Volkel, waaraan een zone voor luchtgebonden geluid (Ke) is verbonden. 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 gelegen buiten deze geluidszone, welke ten zuiden van Langenboom en het plangebied ligt. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart. Ook kan een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.2.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde ‘Wet luchtkwaliteit’ is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. In hoofdstuk 5 Wm wordt toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen in beginsel beperkt tot activiteiten die de luchtkwaliteit ‘in betekenende mate’ beïnvloeden. Uitsluitend ontwikkelingen en besluiten die ‘in betekenende mate’ van invloed zijn op de kwaliteit van de buitenlucht worden expliciet getoetst. Bij wetswijziging is verder bepaald dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels kunnen worden gesteld omtrent het in betekenende mate bijdragen, waaronder het aanwijzen van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen. Het Besluit niet in betekenende mate (verder: Besluit NIBM) voorziet hierin.

Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien vijf nieuwe woningen met worden opgericht. Een criteria om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

Daarmee kan tevens geconcludeerd worden dat de mate van luchtverontreiniging verwaarloosd kan worden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

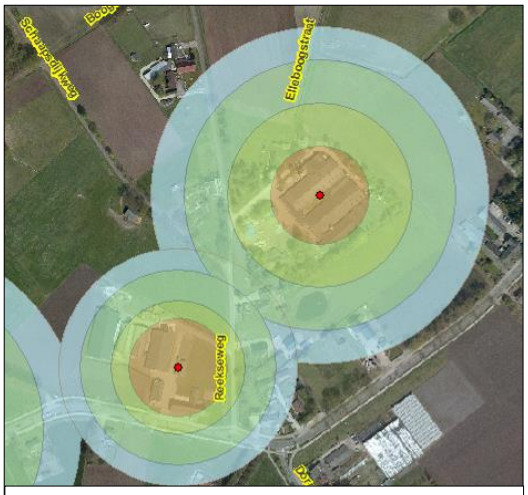
5.2.4 Geur

Veehouderijen

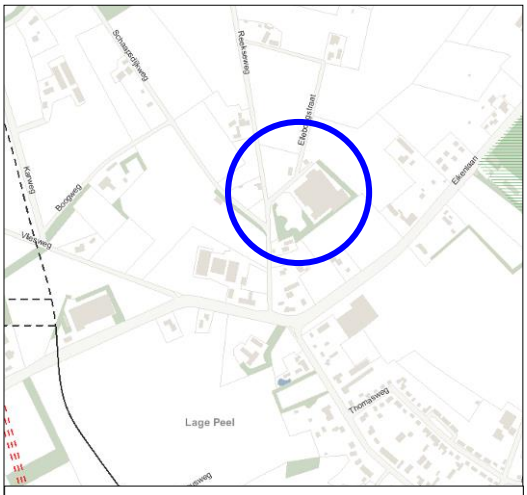
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde ‘omgekeerde werking’).

De gemeente Mill en Sint Hubert beschikt daarnaast over een eigen Verordening geurhinder en veehouderij. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2007 en bevat normen voor de maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor woningen in het buitengebied geldt een maximale waarde van 12 Ou/e.

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie zijn de indicatieve geurcontouren van één agrarisch bedrijf over het plangebied gelegen. Het betreft echter de contouren van het momenteel binnen het plangebied aanwezige agrarische bedrijf, welke door middel van het planvoornemen zal worden gesaneerd. Na de bestemmingsplanherziening zal de uitoefening van een agrarisch bedrijf binnen het plangebied niet meer mogelijk zijn, waardoor deze contouren aldus niet langer zullen gelden.



uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



uitsnede Risicokaart

Verder zijn geen geurcontouren over het plangebied gelegen, aangezien de contouren van de nabijgelegen veehouderij aan de Zeelandseweg 4 niet tot binnen het plangebied reiken. In dit verband kan voorts worden aangehaald dat in het buitengebied een minimale afstand van 50 meter dient te worden aangehouden tussen veehouderijen en geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruim voldaan. Hierdoor oefenen omliggende agrarische bedrijven geen nadelige invloed op de bouw van de woningen en vice versa en is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Rioolgemaal
Op korte afstand van het plangebied is een rioolgemaal van Waterschap Aa en Maas gelegen. Bij dit rioolgemaal is een ‘geurfilter’ aanwezig, van waaruit geur naar buiten treedt. Conform de VNG-handreiking “Bedrijven en milieuzonering” geldt rond dergelijke rioolgemalen een geurzone met een indicatieve afstand van 30 m (vanaf de geurfilter). Binnen deze geurzone is het oprichten van geurgevoelige functies (zoals verblijfsruimten in woningen) niet toegestaan. Door middel van een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, mits daarbij vooraf het waterschap is geraadpleegd en is aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat c.q. de geurhinder niet of in mindere mate optreedt.

5.2.5 Bedrijvigheid
In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.

5.2.6 Externe veiligheid
Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij betreft het de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Mill en Sint Hubert en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen.

5.2.7 Kabels en leidingen

Door het plangebied loopt ter plaatse van de Elleboogstraat een rioolwatertransportleiding. Ter bescherming hiervan wordt aan weerszijden van de hartlijn van de leiding een beschermingszone opgenomen met een breedte van 4 meter. Binnen deze zone mogen niet zondermeer graafwerkzaamheden plaatsvinden.

In of nabij het plangebied liggen voorts geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op meer dan 600 meter ten westen van het plangebied lopen enkele buisleidingen van de Gasunie. De contouren bij deze leidingen en de leidingen zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen, aangezien ze op ruime afstand van het plangebied zijn gelegen.

5.2.8 Flora en fauna

Ten aanzien van flora en fauna dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen alsmede Natura 2000-gebieden.

EHS-gebied in het plangebied (bruin)

beplanting in het EHS-gebied

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van een Natura 2000-gebied en is ook niet binnen een straal van 10 kilometer van een Natura 2000-gebied gelegen. Wel maakt een gedeelte van het plangebied deel uit van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Per besluit 13 december 2011 is bepaald dat een deel van het groene driehoekige plein en de strook gelegen langs de Reekseweg als beheertype 'Vochtig bos met productie' dienen te worden beschouwd.

Vochtig bos met productie bestaat uit loofbossen die gedomineerd worden door diverse boomsoorten zoals populier, es, esdoorn, beuk, haagbeuk, eik, iep en els. Het is een grotendeels gesloten bos met een weelderige ondergroei. en komt voor op matig nat tot matig droge, vrij voedselrijke kleiige tot zandige bodems, waaronder overstromingsdelen van beken. Dit bostype levert een belangrijke bijdrage aan de houtvoorziening door de goede groei van diverse gewilde (hardhout) loofboomsoorten. In potentie kan dit bostype de meeste houtige soorten bevatten.

De diversiteit is laag tot matig hoog. Vooral soorten van oudere, meer ontwikkelde bosgroeiplaatsen ontbreken vaak nog, terwijl makkelijk koloniserende sporenplanten en vogels al aanwezig zijn. Door snelle groei en sterfte kan binnen afzienbare tijd een gevarieerde bosstructuur ontstaan, met veel dood hout en een weelderige struiklaag en bodemvegetatie. Kleinschalige kap en aanplant wanneer zaadbronnen van gewenste soorten nog ontbreken kan de (kwalitatieve en kwantitatieve) productie en samenstelling bevorderen.

De feitelijke inrichting van het betreffende EHS-gebied verschilt van de hierboven gegeven omschrijving. De aanwezige waarden zijn derhalve zeer beperkt. Aangezien de nieuwe bebouwing echter geheel buiten de EHS is geprojecteerd, is evenwel geen sprake van aantasting van aantasting van de aanwezige natuurlijke waarden. Door middel van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse draagt het planvoornemen juist bij aan het potentieel ontwikkelen van natuurwaarden in het EHS-gebied.

Soortenbescherming
Naast gebiedsbescherming is de soortenbescherming van belang. De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet (FF-wet). In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de FF-wet geen ontheffing zal worden verleend.

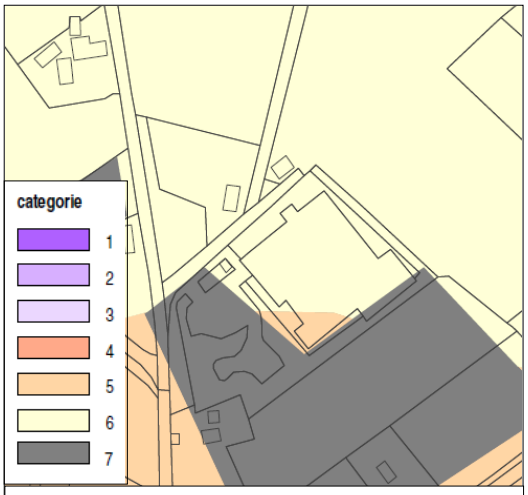
Gelet op de aanwezigheid van het EHS-gebied bestaat de kans dat zich binnen het plangebied zeldzame flora en fauna bevindt. Teneinde een beeld te krijgen van de aanwezige planten- en diersoorten heeft in het kader van een in 2010 uitgevoerde Milieueffectrapportage (Mer) reeds een analyse plaatsgevonden van de in het plangebied mogelijk aanwezige natuurwaarden. Aan de hand van gegevens van het Natuurloket is inzichtelijk gemaakt welke soortgroepen zijn waargenomen binnen het kilometerhok waarin zich ook het plangebied bevindt.

Uit de resultaten van het natuurloket kan niet worden gesproken van een vast verblijf van een van de soorten. Er kan namelijk een geen volledigheid van het onderzoek worden gegarandeerd. Op basis van deze gegevens kan niet met zekerheid worden aangegeven of een ontheffing voor de flora en faunawet moet worden aangevraagd.

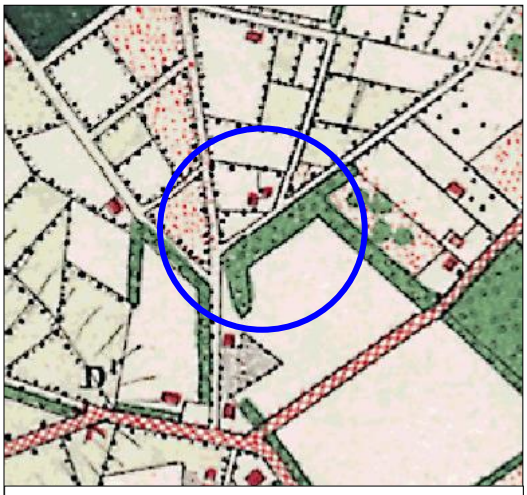
Gelet op de onvolledigheid van de informatie van het Natuurloket, het feit dat de Mer alleen betrekking heeft op het agrarische bouwblok en gezien het gegeven dat ten behoeve van het planvoornemen bebouwing wordt gesloopt en beplanting zal worden verwijderd, dient een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd.

Een dergelijke quickscan flora en fauna is begin 2013 uitgevoerd (Bureau Meervelt, 12-088, 10 juli 2013). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde natuurwaarden niet noodzakelijk wordt geacht. Een aantasting van de ecologische functionaliteit is niet aan de orde. Het volledige onderzoeksrapport met daarin de onderzoeksresultaten is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

5.2.9 Cultureel erfgoed
Nieuwbouwplannen kunnen van invloed zijn op de binnen het plangebied en in de omgeving daarvan aanwezige archeologische, cultuurhistorische en historisch-landschappelijke waarden.



uitsnede archeologische beleidskaart



topografische kaart circa 1890-1899

Archeologie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De gemeente Mill en Sint Hubert beschikt over een eigen archeologische beleidskaart (vastgesteld 10 mei 2012). Op de kaart is te zien dat het plangebied grotendeels is aangeduid als categorie 6. Een klein deel van het gebied aan de zuidzijde is aangeduid als categorie 5 en daarnaast is het gedeelte waar de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen staan als categorie 7 aangeduid.

In de Nota Archeologiebeleid Mill en Sint Hubert is bepaald welk beleid wordt gehanteerd per onderscheiden categorie. Categorie 6 betreft gebieden met een lage archeologische verwachting en categorie 7 betreft gebieden zonder een archeologische verwachting of gebieden die archeologisch vrijgegeven zijn. Voor beide categorieën bestaat geen onderzoeksplicht

Gebieden die als categorie 5 zijn aangeduid betreft gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen. Hier bestaat een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2.500 m².

Aangezien het gedeelte van het plangebied dat als categorie 5 is aangeduid aanzienlijke kleiner is dan 2.500 m², wordt het uitvoeren van een archeologische onderzoek ook hier niet noodzakelijk geacht. Bovenal geldt dat eventueel aanwezige archeologische waarden waarschijnlijk reeds verloren zijn gegaan bij de bouw van de hier gelegen stallen, waarbij de grond aanzienlijk werd geroerd.

Cultuurhistorie
De Reekseweg is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in zijn geheel aangeduid als een historische geografische lijn met een redelijk hoge waarde. De Elleboogstraat heeft geen nadere aanduiding. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. De meeste nabije waardevolle bouwwerken zijn gelegen in de kern van Langenboom.

Geconcludeerd mag worden dat de sloop van de voormalige varkensstallen en de bouw van een vijftal nieuwe woningen ter plaatse en in de directe omgeving geen veranderingen in en/of verstoringen aan de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied en de omgeving daarvan veroorzaken.

5.2.10 Verkeer en parkeren
Ten behoeve van de bereikbaarheid van de nieuwe woningen die ter plaatse van de te slopen stallen worden gebouwd, zal het bestaande gedeelte van de Elleboogstraat ter hoogte van het plangebied worden verhard. Ook wordt een nieuwe (eveneens verharde) aantakking van de Elleboogstraat op de Reekseweg gerealiseerd, ten behoeve van de twee woningen aan de noordzijde.

De nieuwe woningen zullen direct worden ontsloten op de Elleboogstraat, waarna zij via de Reekseweg de Zeelandseweg bereikt kunnen worden. De Zeelandseweg behoort tot de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Mill en Sint Hubert. Daarmee zijn de woningen goed bereikbaar. De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.

Parkeren ten behoeve van de vijf nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, hiervoor bieden de royale percelen immers voldoende ruimte.

5.2.11 Duurzaamheid
Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Ook de gemeente Mill en Sint Hubert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door zo veel mogelijk gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie van muren en vensters. Er wordt bij voorkeur geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen.

5.2.12 Waterkwaliteit

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van de stallen van een te saneren veehouderij, waarvoor in de plaats een vijftal nieuwe woningen worden gebouwd. Hiervan gaat invloed uit op diverse watergerelateerde aspecten binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan.

Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

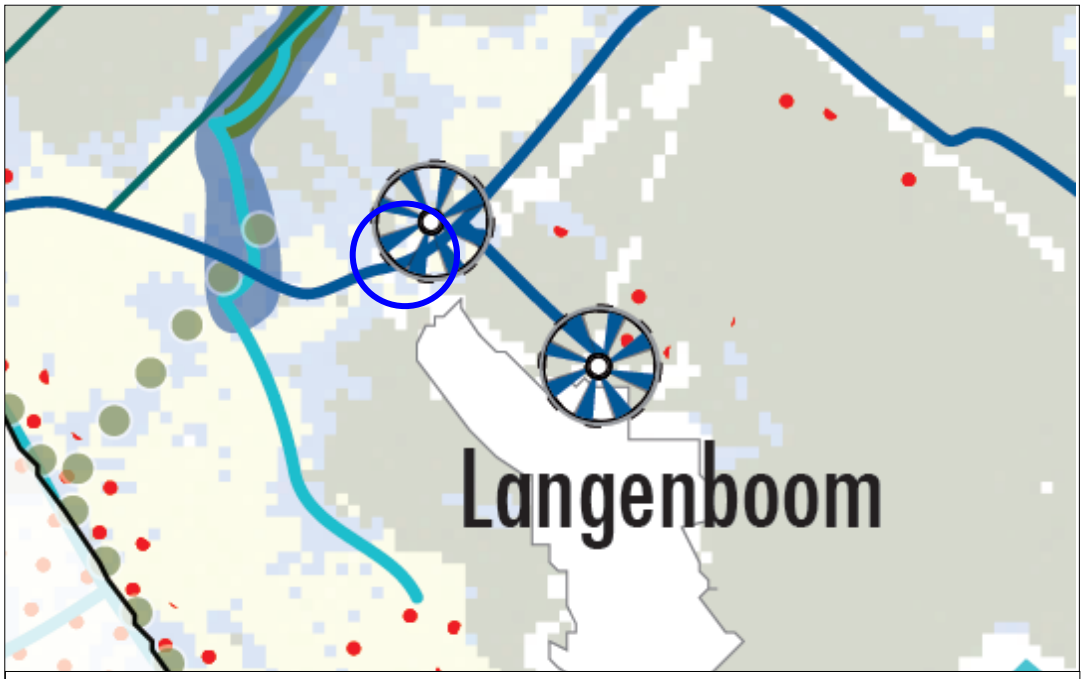
Het planvoornemen zal in het kader van de Watertoets worden voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. Eventuele opmerkingen van het waterschap worden in het bestemmingsplan verwerkt.

Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar extra maatregelen nodig zijn om hydrologisch neutraal te kunnen bouwen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich hier tussen 120 en 160 cm beneden maaiveld. Hier zijn weinig maatregelen nodig voor hydrologisch neutraal bouwen.

Daarnaast is op de Waterkansenkaart te zien dat door het plangebied een rioolwatertransportleiding loopt ter plaatse van de Elleboogstraat. Direct aangrenzend aan de oostzijde van het plangebied ligt tevens een rioolgemaal.



uitsnede waterkansenkaart waterschap Aa en Maas

Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van circa 5.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van vijf nieuwe woningen met bijgebouwen op en in de directe omgeving van de slooplocatie. Aangezien de nieuwe bebouwing en verharding wat betreft oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn dan de te slopen stallen, gaat van het planvoornemen als geheel een positieve invloed uit ten aanzien van het totale waterbergende vermogen. Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie beslaat circa 8.500 m², in de nieuwe situatie zal dit circa 3.000 m² zijn. Daarbij heeft elke nieuwe woning derhalve circa 400 m² aan bebouwing en verharding. Het (reeds vergunde) aandeel verharding bij de naar burgerwoningen om te zetten bedrijfswoningen (circa 500 m² per woning) wijzigt niet als gevolg van het planvoornemen.

Drie van de vijf nieuwe woningen worden gebouwd op de plaats van de voormalige stallen en één woning wordt gebouwd ter plaatse van het aanwezige kantoortje, dat derhalve wordt verbouwd tot woning. Één woning tenslotte wordt op een momenteel onbebouwd gedeelte van het plangebied gerealiseerd. In de nieuwe situatie zal op de slooplocatie het waterbergende vermogen aanzienlijk worden verbeterd, terwijl op de nu nog ombebouwde locatie juist sprake is van een nadelig effect. Netto is echter sprake van een aanzienlijke verbetering.

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. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een forse afname aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een vijftal woningen wordt dit niet gestimuleerd. Infiltratie is binnen het plangebied maar beperkt mogelijk, in verband met de hoge GHG. Mogelijkheden voor waterberging zijn wel aanwezig, in combinatie met lozing op het oppervlaktewater via afstroming.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal m^2 aan verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 3.000 m^2 bedraagt. Bij de bepaling van de benodigde bergingscapaciteit met de HNO-tool van het waterschap dient uitgegaan te worden van een bui die eens in de 10 jaar (T=10) voorkomt, met een doorkijk naar een bui die eens in de 100 jaar (T=100) voorkomt. De benodigde bergingscapaciteit (T=10) moet dan in totaal circa 149 m^3 bedragen. Bij T=100 bedraagt het extra volume hemelwater circa 53 m^3. De berging dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), welke ter plaatse 70 cm beneden maaiveld ligt.

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van vijvers of sloten, dan wel door de vergroting van de capaciteit van de bestaande zaksloten. Vanuit de bergingsvoorzieningen zal het water worden geïnfiltreerd in de bodem. Voor de voorzieningen is voldoende ruimte aanwezig op de woonkavels. Per woning zal circa 30 m^3 aan waterbergingsinhoud worden gerealiseerd De exacte locaties waar de voorzieningen worden gerealiseerd zullen worden bepaald op het moment dat de definitieve inrichting vaststaat.

In bijlage 4 bij deze toelichting is de berekening van de benodigde bergingscapaciteit conform de HNO-tool opgenomen.

Riolering

De vijf woningen worden net als de huidige bebouwing aangesloten op de bestaande riolering aan de Elleboogstraat dan wel de Reekseweg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI. Hiervoor zal bekeken dienen te worden of de bestaande drukriolering moet worden aangepast wat betreft capaciteit en afstand tot de nieuw te bouwen woningen.

5.2.13 Overige zoneringen

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de vliegbasis Volkel. De in- en uitvliegfunnel (IHCS-zone) en het radarverstoringsgebied van de vliegbasis liggen over het plangebied. Als gevolg daarvan mogen ter plaatse geen bouwwerken hoger dan 65 meter boven NAP worden opgericht.

Aangezien het planvoornemen uitgaat van de bouw van woningen met een maximale bouwhoogte van 12 meter bij een maaiveldniveau van circa 19 meter boven NAP, worden de belangen van de vliegbasis niet geschaad.

5.3 Economische aspecten

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De kosten voor de verharding van de Elleboogstraat, alsmede eventuele aanpassing van de riolering en het realiseren van een nieuwe aantakking van deze weg op de Reekseweg liggen eveneens bij de initiatiefnemer. De plankosten worden geregeld middels een anterieure overeenkomst, zodat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

5.4 Handhaafbaarheid

Het planvoornemen betreft de sanering van een veehouderij, in ruil waarvoor in het kader van de RvR-regeling vijf nieuwe woningen worden gebouwd. De twee reeds vergunde bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen. De planlocatie is gelegen in een bestaande bebouwingsconcentratie ten noorden van Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert. Bij de ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering die als gevolg van het planvoornemen optreedt is geen sprake van een kwaliteitsverbetering in het kader van de provinciale Verordening Ruimte, maar van een kwaliteitsverbetering die rechtstreeks voortkomt uit het verdwijnen van de veehouderij ter plaatse. De privacy van de nieuwe woningen ten aanzien van andere woningen is door de ruime opzet van de kavels gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy nog verder worden zeker gesteld. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding. Gelet hierop mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:
- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Mill en Sint Hubert aangehouden, zoals verwoord in het gezamenlijke Handboek digitale bestemmingsplannen van de gemeenten Land van Cuijk (versie 5.1, juli 2010).

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

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: ‘Wonen’, ‘Agrarisch’, 'Verkeer' en 'Groen - Landschapselement';
- de dubbelbestemming ‘Leiding’ ter bescherming van de aanwezige rioolwatertransportleiding;
- de gebiedsaanduidingen ‘luchtvaartverkeerzone - radarverstoringsgebied’, 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied', 'luchtvaartverkeerzone - ichszone', 'zone landschap, leefomgeving en gezondheid' en ‘milieuzone - geurzone’.

De woningen en bijgebouwen mogen worden opgericht ter plaatse van de bestemming 'Wonen', waarbij in regels nadere voorwaarden zijn aangegeven aangaande de exacte locatie waar bebouwing wel of niet is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding ‘milieuzone – geurzone’ zijn verblijfsruimten binnen de woningen alleen na afwijking mogelijk.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

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

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

a. Voorbereiding:
   Vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten.
b. Ontwerp:
   publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
   een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
c. Vaststelling:
   Vaststelling door de Raad
   Mogelijkheid reactieve aanwijzing
   publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
d. Inwerkingtreding:
   Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
e. Beroep:
   Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

7.1.1 Watertoets

Het bestemmingsplan is in het kader van de watertoets en het vooroverleg voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap betrof de noodzaak een geurzone op te nemen rond de geurfilter bij het rioolgemaal. De betreffende geurzone is in het bestemmingsplan verwerkt.

7.1.2 Het vooroverleg met diensten van Rijk en provincie

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Daarbij is contact geweest tussen medewerkers van de gemeente en de provincie. Aan de hand van de reactie van de provincie zijn het bestemmingsplan en de gebiedsvisie aangepast.

7.2 Zienswijzen

Van de behandeling van de ingekomen zienswijzen is een afzonderlijke nota gemaakt. Deze Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij het bestemmingsplan ‘Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom’ is onderdeel van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.