

**BESTEMMINGSPLAN
'Bosrand fase III'**



BESTEMMINGSPLAN

‘Bosrand fase III’

Datum: april 2013

Projectgegevens:
Identificatienummer: NL. IMRO.0815. BPL12034HLB-VA01

INHOUSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen.....	8
1.4	Leeswijzer.....	8
2.	HUIDIGE SITUATIE	10
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur.....	10
2.2	Het plangebied.....	12
2.3	Functies	13
3.	PLANBESCHRIJVING	14
3.1	Ontwikkeling	14
3.2	Ruimtelijke structuur	14
3.3.	Functies	15
3.4.	Beeldkwaliteit.....	15
4.	BELEIDSKADER.....	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid.....	19
4.3	Gemeentelijk beleid	21
4.4	Conclusie	22
5.	UITVOERINGSASPECTEN	23
5.1	Milieuaspecten.....	23
5.2	Fysieke aspecten.....	29
5.3	Economische aspecten.....	35
5.4	Handhaafbaarheid	35
6.	JURIDISCHE VERANTWOORDING	37
6.1	Algemeen.....	37
6.2	Toelichting op de verbeelding	37
6.3	Toelichting op de regels.....	37
7.	PROCEDURE	39
7.1	Inspraak en overleg	39
7.2	Zienswijzen	39
7.3	Ambtshalve wijzigingen.....	39

8.	BIJLAGEN.....	40
1.	Milieuonderzoek, kenmerk 74000496 d.d. 3 september 2008	
2.	Akoestisch onderzoek, kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012	
3.	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, kenmerk 2008/048 d.d. februari 2009	
4.	Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, kenmerk A-09.0203 d.d. december 2009	
5.	Quickscan Flora- en fauna, kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012	
6.	Geotechnisch onderzoek, kenmerk 2.101.8263 d.d. 23 april 2008	
7.	Verkennd bodemonderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 28 maart 2008	
8.	Geohydrologisch onderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 7 mei 2008	
9.	Waterparagraaf: Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen d.d. 2 april 2012	

1. INLEIDING

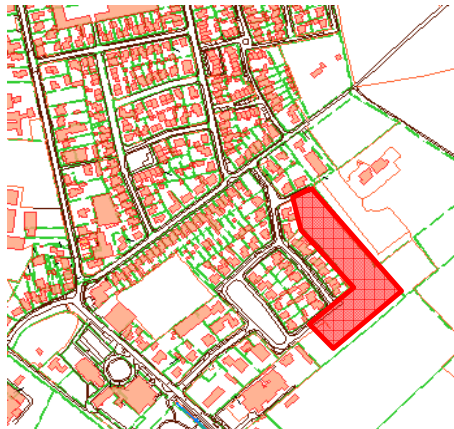
Om gronden en gebouwen te mogen gebruiken en om gebouwen en bouwwerken te mogen bouwen, moet voldaan worden aan het geldende bestemmingsplan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Nieuwe ontwikkelingen passen -meestal- niet in het geldende bestemmingsplan.

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente voorzag met het totale bestemmingsplan 'Bosrand Langenboom' in de behoefte voor woningbouw in de kern Langenboom. Destijds is voor een deel van dat plan goedkeuring onthouden vanwege het aantal woningen. Voor dit deel is dus nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962' van toepassing. Inmiddels kunnen er weer woningen gerealiseerd worden. Momenteel gelden er twee bestemmingsplannen namelijk 'Bosrand Langenboom' en 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962'. Het deel van het plangebied waar destijds goedkeuring aan is onthouden heeft de bestemming 'Agrarisch gebied III', het andere deel heeft de bestemming 'Speelveld'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van de huidige bestemmingen ten behoeve van woningbouw alsmede bijbehorende groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en ontsluitingsmogelijkheden.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Langenboom en grenst aan de Streepgraniet, Zandsteen en Basalt. Onderstaande afbeeldingen laten de globale ligging zien met links de luchtfoto en rechts een kadastrale kaart.

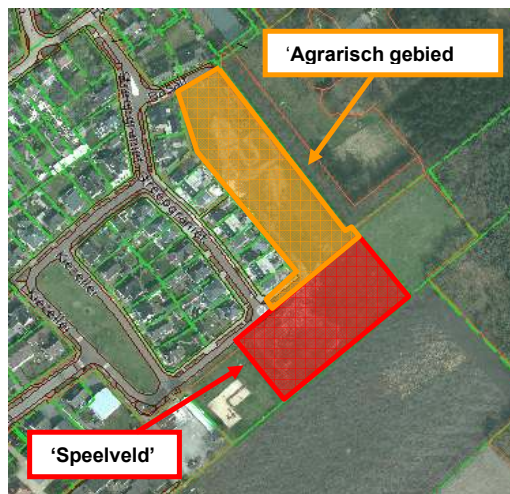


Afbeelding 1: Globale ligging plangebied

Op onderstaande luchtfoto is het plangebied meer in detail te zien.



Afbeelding 2: Ligging plangebied



Afbeelding 3: Bestemmingen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt deels de bestemming 'Speelveld' (Bestemmingsplan 'Bosrand Langenboom') en deels de bestemming 'Agrarisch gebied III' (Bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962'). In bovenstaande afbeelding zijn de bestemmingen aangegeven.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de eisen die het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt. Daarom komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie aan bod. In het hoofdstuk daarna wordt beschreven wat het beoogde plan is (welke bebouwing en welk gebruik is beoogd en hoe gaat dit functioneren). Dat plan wordt in het vierde hoofdstuk getoetst aan het geldende beleid van de verschillende overheden. Op basis van hoofdstuk 1 tot en met 4 is dan het inzicht gegeven in het project en de relatie met de omgeving en het beleid. Hieruit moet volgen dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening (dat is een eis uit de Wro). De tweede eis uit de Wro is dat een bestemmingsplan uitvoerbaar moet zijn. Daartoe moet getoetst worden aan diverse andere aspecten die ruimtelijk relevant zijn zoals milieukwaliteit, ecologie, archeologie en water, etc. Uit de uitvoerbaarheidstoets moet naar voren komen dat het aannemelijk is dat het beoogde plan ook werkelijk binnen tien jaar uitgevoerd wordt. Die tien jaar is de planperiode zoals de Wro die geeft. In hoofdstuk 6 wordt een juridische toelichting gegeven op de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen.

Dat is een wat meer technische eis uit het Bro. Daarna wordt verslag gedaan van de maatschappelijk - juridische status van het plan via een verslag van de procedure. Hoofdstuk 8 trekt in een kort overzicht over het gehele plan de eindconclusie. In hoofdstuk 9 zijn, tot slot, de bijbehorende bijlagen toegevoegd.

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 subparagraaf van 2.1 wordt gekeken naar de historische ontwikkeling van Mill. In de tweede subparagraaf van 2.1 wordt gekeken naar de ruimtelijke structuur. In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bebouwingsstructuur, verkeerstructuur en groenstructuur. In de laatste paragraaf 2.3 wordt gekeken naar de functionele structuur.

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

2.1.1 Bouwgeschiedenis

Langenboom is een typisch Peelontginningsdorp dat pas in de twintigste eeuw tot ontwikkeling kwam. Tot aan de komst van de Dominicanen in 1852 bestond het eigenlijke Langenboom uit slechts een paar boerderijen, met daarnaast wat bewoning op de Lage Hei, de Maurik en in de buurt van Hal. Dankzij de paters ontwikkelde Langenboom zich tot een welvarend dorp, misschien sterk gestimuleerd achteraf door de alles vernietigende stormramp van 10 augustus 1925.



Afbeelding 4: Topografische kaart 1887



Afbeelding 5: Klooster na de stormramp van 1925

Op de topografische kaart van 1887 is te zien dat in die tijd Langenboom niet meer was dan verspreide bebouwing rond de Dorpsstraat en Dominicanenstraat en Dempseystraat, met een prominente positie voor het klooster. Bijgaande foto toont het klooster dat in 1925 verwoest werd door de stormramp

Dorpse bebouwing van enige betekenis werd pas gerealiseerd in het begin van de twintigste eeuw. Deze lag voornamelijk langs de Dorpsstraat en Dominicanenstraat. Na de tweede wereldoorlog kende Langenboom een groeispurt. De oude lintstructuur werd aan hoofdzakelijk de oostzijde van het dorp planmatig uitgebreid met voornamelijk woningbouw.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige structuur van Langenboom is zeer eenvoudig en wordt bepaald door het historisch lint (Dorpsstraat, Dominicanenstraat). De naoorlogse uitbreidingen liggen hoofdzakelijk ten oosten van dit lint. In de kern is op meerdere plekken cultuurhistorische waardevolle architectuur te vinden. Ook de opbouw van de historische linten heeft een cultuurhistorische waarde. De uitbreidingen zijn strak van opzet en bestaan voor het grootste deel uit traditionele blokverkaveling en individuele woningbouw. De kerk ligt in het zuiden van de kern, aan de westkant van het historisch lint en vormt een bepalend element in het dorp.

De hoofdinfrastructuur bestaat uit een doorgaande lokale verbindingsweg Mill - Zeeland (Dorpsstraat, Dominicanenstraat). Deze verbindingsweg vormt het belangrijkste structuurbepalende element binnen de kern. In het noorden van het dorp takt de Dorpsstraat af naar de Eikenlaan die de verbinding vormt met Escharen.

De kern is gelegen in een open, agrarisch landschap. Hierdoor speelt het omliggende landschap een relatief grote rol binnen de kern. Doorzichten van de Dorpsstraat en de Dominicanenstraat zijn dan ook erg belangrijk voor de beleving binnen de kern. Aan de oostkant grenst het dorp aan een bosperceel. Het historisch lint vormt de westelijke bebouwingsrand. Deze rand kenmerkt zich door de diepe groene kavels. De uitbreidingen ten oosten van dit lint zijn door de compacte opzet minder groen.



Afbeelding 6: Karakteristieke lintbebouwing langs Dominicanenstraat en Dorpsstraat

2.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern. Het plangebied is L-vormig en grenst enerzijds aan het bestaande woongebied, specifiek aan de achterzijde van de woningen aan de Streepgraniet en aan de Zandsteen. Anderzijds grenst het plangebied aan de onbebouwde agrarische gronden en bosgebied van het buitengebied. Tevens grenst het plangebied aan de EHS (ecologische hoofdstructuur).



Afbeelding 7: Plangebied en directe omgeving

Het aangrenzend woongebied wordt gekenmerkt door fraaie nieuwbouw. Het laatst gerealiseerde deel dat is gelegen aan Streepgraniet is gerealiseerd in 2005. Binnen het woongebied bevinden zich de wegen Vuursteen, Kiezellei, Bergkristal, Streepgraniet en Zandsteen. Ontsluiting kan plaatsvinden via Vuursteen, Kiezellei, Zandsteen en Basalt of Vuursteen, Kiezellei, Bergkristal, Streepgraniet en Basalt. De bebouwing bestaat uit voornamelijk grondgebonden vrijstaande en halfvrijstaande woningen waardoor er een bebouwingsstructuur is ontstaan met een open karakter. De centraal gelegen groenvoorziening draagt ook bij aan het open karakter. Hoewel de woningen aan de Kiezellei en Streepgraniet grenzen aan het buitengebied zijn deze hier niet op georiënteerd. Bij afronding van het woongebied is in de toekomst een fraai uitzicht wel mogelijk.



Afbeelding 8: Plangebied

2.3 Functies

Behalve woningbouw zijn er in de directe omgeving diverse kleinschalige bedrijven en een onderwijsinstelling aanwezig. Door de verscheidenheid aan functies heeft het gebied een gemengd karakter. De onderwijsinstelling betreft de basisschool 't Stekske gelegen aan de Dominicanenstraat 22. De bijbehorende gronden van de basisschool grenzen enerzijds aan de Zandsteen en anderzijds aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. Een deel van het plangebied dat grenst aan de onderwijsinstelling is in gebruik als speelterrein.

3. PLANBESCHRIJVING

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

3.1 Ontwikkeling

De planlocatie wordt in het voorliggend plan herontwikkeld tot woningbouwlocatie. Er zullen 20 grondgebonden woningen worden gerealiseerd die qua uitstraling en karakteristiek aansluiten bij de woonbebouwing in de omgeving.



Afbeelding 9: Mogelijke verkavelingen

3.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur sluit aan bij de reeds aanwezige structuur van het aangrenzende woongebied en vormt een afronding van de totale wijk 'Bosrand'. De ruimtelijke structuur en opzet van de ontwikkeling draagt eraan bij dat deze zoveel mogelijk een integraal onderdeel wordt van het aangrenzend woongebied en tevens de gehele kern Langenboom.

Er wordt een nieuwe ontsluitingsweg gerealiseerd die de bestaande wegen Basalt en Zandsteen met elkaar verbindt. Achter de bestaande bebouwing gelegen aan de Streepgraniet worden enkele kavels gerealiseerd. Hierdoor ontstaat er een afgerond 'bouwblok'.

Daarnaast worden er ook aan het nieuwe deel van de bestaande ontsluitingsweg Zandsteen enkele woningen gerealiseerd. Het deel van het plangebied, grenzend aan de onderwijsinstelling, dat momenteel in gebruik is als speelterrein wordt gehandhaafd. Tevens vormt deze doorgang, tevens doorzicht, een mogelijke ontsluiting van het achterliggend gebied indien daar planologisch woningbouw wordt mogelijk gemaakt.

Alle woningen hebben een voortuin wat resulteert in een open en groen karakter van het straatprofiel. De woningen worden uitgevoerd in één tot twee lagen met een kap. Dit betekent een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 6 meter.

Om het plangebied te ontsluiten wordt er aangehaakt op de bestaande wegenstructuur en tevens worden de wegen Basalt en Zandsteen verlengd. Ontsluiting van het gehele woongebied is alleen mogelijk via Vuursteen omdat de Streepgraniet is afgesloten voor autoverkeer. Het parkeren vindt daar waar mogelijk plaats op eigen terrein.

3.3. Functies

Het plangebied wordt in zijn geheel ontwikkeld ten behoeve van woningbouw alsmede bijbehorende groenvoorzieningen, parkeergelegenheden en ontsluitingsmogelijkheden. Er wordt voorzien in de bouw van namelijk acht vrijstaande woningen en twaalf twee-onder-één kap woningen.

Het plan voldoet aan de parkeernorm. Het parkeren vindt daar waar mogelijk plaats op eigen terrein. Zie hiertoe hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

3.4. Beeldkwaliteit

De ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor de waardering van bouwwerken op zichzelf en in de relatie met hun omgeving. Een goede ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving draagt bij aan leefbaarheid en is vanuit oogpunt van duurzaamheid en als cultureel erfgoed van belang. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft in een welstandnota het kader voor welstandbeleid neergelegd.

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De op 13 maart 2012 vastgestelde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, zoals de Tweede Structuurvisie Militaire Terreinen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. 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. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro zijn gericht op doorwerking in gemeentelijke bestemmingsplannen. Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

De SVIR bevat tevens het Rijksbeleid voor militaire terreinen en complexen. 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 westen van de kern Mill ligt militair luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'. De aanvliegeroute voor het vliegveld is gesitueerd boven Mill. Ten aanzien van de vliegbasis gelden de volgende militaire belangen:

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

Ad 1

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

Ad 2

Het plangebied is gelegen buiten 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 binnen 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 72 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 gelegen buiten de 35 Ke geluidszone. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het Besluit Geluidsbelasting Grote Luchtvaart.

Conclusie

Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat dit bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

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 dichtstlibben 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.

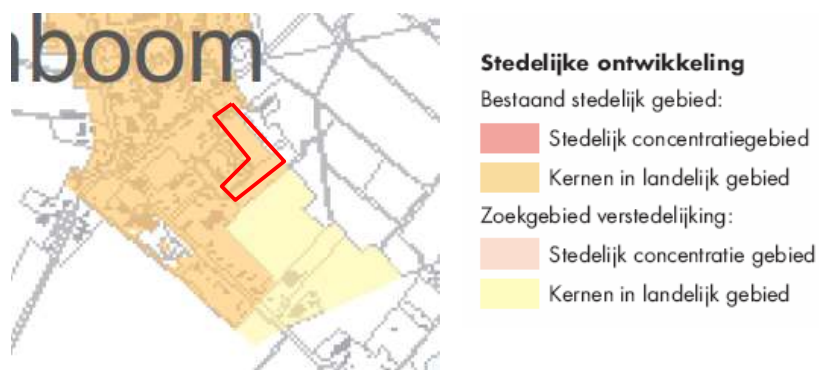
4.2.2 Verordening Ruimte

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 die op 1 juni 2012 in werking is getreden.

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 bij Verordening Ruimte.

In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrenst. Het plangebied van dit 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.



Afbeelding 10: Kaartbeeld Verordening Ruimte bestaand stedelijk gebied

Conclusie

Het voorliggende plan ligt in bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de Verordening Ruimte. De realisatie van de woningen past in het provinciaal beleid. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en aangeduid als 'Kernen landelijk gebied' en het betreft een inbreidingslocatie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 WoningbouwprogrammaPlus

Voorjaar 2005 heeft de gemeenteraad het 'Beleidskader WoningbouwprogrammaPlus' vastgesteld. Het beleidskader is in oktober 2009 geëvalueerd en ongewijzigd vastgesteld door de raad voor de periode 2009 - 2013. Dit beleidskader, en daarbij rekening houdend met de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, stelt de gemeente jaarlijks een woningbouwprogramma vast. Hierin staat per kern aangegeven op welke locaties woningbouwprojecten in voorbereiding of in aanbouw zijn. Per project is opgenomen hoeveel woningen van elk woningtype (huur/koop) en in welke prijsklasse (goedkoop, middelduur en duur) gerealiseerd worden. Eveneens wordt met het woningbouwprogramma gestuurd op het aantal nog te realiseren woningen. Tot 2020 is het de gemeente Mill toegestaan nog ca. 500 woningen te realiseren.

Conclusie

De op te richten woningen zijn opgenomen in het volkshuisvestingswoningbouwprogramma. Het plan voldoet hiermee aan het huidige gemeentelijke beleid.

4.3.2 Geldende bestemmingsplannen

De gemeente voorzag met het totale bestemmingsplan 'Bosrand Langenboom' in de behoefte voor woningbouw in de kern Langenboom. Destijds is voor een deel van dat plan goedkeuring onthouden vanwege het aantal woningen. Voor dit deel is dus nog steeds het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962' van toepassing. Momenteel gelden er twee bestemmingsplannen namelijk 'Bosrand Langenboom' en 'Uitbreidingsplan in Hoofdzaak 1962'. Het deel van het plangebied waar destijds goedkeuring aan is onthouden heeft de bestemming 'Agrarisch gebied III', het andere deel heeft de bestemming 'Speelveld'. Het oprichten van twintig woningen op deze gronden is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestaande bestemmingsplan. Hiertoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

4.4 Conclusie

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid, waarbij wordt ingezet op verdichting om verdere uitleg van stedelijke gebieden daarmee te voorkomen. Binnen de Verordening Ruimte is het plangebied gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. De bouw van twintig woningen is daarmee passend op de beoogde locatie. Het initiatief past ook in het gemeentelijk beleid, met uitzondering van het bestemmingsplan. Met het initiatief zoals opgenomen in dit bestemmingsplan wordt bijgedragen aan de realisering van voldoende woningen in Langenboom. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk deze woningen te realiseren, vandaar dat dit bestemmingsplan is opgesteld.

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: bodem, bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, flora en fauna, cultuurhistorie en archeologie en verkeer. Verder wordt aandacht geschonken aan de ligging van kabels en leidingen.

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn.

In verband met de geplande nieuwbouw is op de locatie Bosrand fase III te Langenboom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN/5740, strategie grootschalig onverdacht. Dit onderzoek is op 28 maart 2008 uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 2008/RS7302A/HVH is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De onderzoekslocatie beslaat een oppervlakte van circa 12.500 m² op de onderzoekslocatie zijn twintig boringen verricht waarvan er vier boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Twee boringen zijn doorgezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samen gesteld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwatermonsters zijn geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens richtlijnen beschreven in de BRL-SIKB 2000 / VKB-protocol 2001 en 2002.

Conclusie

Op grond van de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentraties zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt.

Er worden vaker verhoogde concentraties van metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het “bovenste” grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

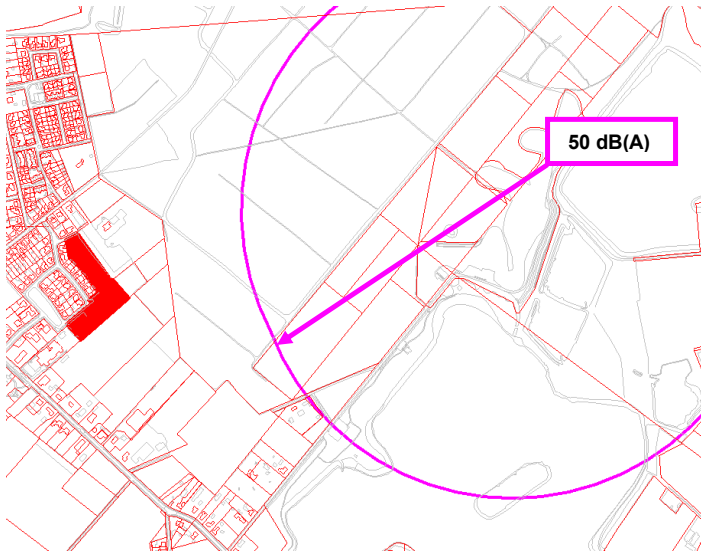
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de Milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgeselde publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Binnen gemeente gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging - heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast wonen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als een gemengd gebied. Er bevinden zich op geringe afstand enkele kleinschalige bedrijven, een onderwijsinstelling en woningen. In verband met de geplande nieuwbouw van de woningen is een hindercontourenonderzoek in 2008 uitgevoerd. Het onderzoek met kenmerk 74000496 van 3 september 2008 is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Rondom de projectlocatie zijn binnen een cirkel van circa 750 meter 15 agrarische bedrijven en 26 andere milieuvergunningplichtige bedrijven gelegen. Voor de agrarische bedrijven is alleen naar de voorgrondbelasting gekeken. De achtergrondbelasting is niet apart bepaald omdat de gemeente Mill en Sint Hubert een geurverordening heeft vastgesteld op 13 december 2007. Daarin is reeds onderzoek gedaan naar de geldende achtergrondbelasting. Er is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Deze situatie is niet wezenlijk verslechterd sindsdien.

Motorcrossterrein

De motorcrossbaan heeft een contour van 50 dB(A) (die is verkregen op basis van bestaande vergunde rechten). Het plangebied is gelegen buiten deze geluidscontour van 50 dB(A).



Afbeelding 11: Hindercontour Motorcrossbaan

Conclusie

Het plangebied bevindt zich buiten de hinderafstand voor geluid van het Motorcrossterrein aan de Fazantweg 15. Voor de overige bedrijven geldt eveneens dat wordt voldaan aan de richtafstanden en dat het aspect hiermee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt.

5.1.3 Wegverkeerslawaaï

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

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met alle geluidsbronnen in de omgeving. Dit zijn ook wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, omdat deze wegen tot geluidshinder kunnen leiden.

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd met kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012 en dit onderzoek is in de bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De woningbouwlocatie is gelegen binnen een 30 km/uur zone. De woningen in de eerste lijn liggen op ca. 6,5 meter uit de as van de weg. Deze weg kent een maximumsnelheid van 30 km/uur en is dus niet zoneplichtig in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien er alleen bestemmingsverkeer rijdt en dus de intensiteit op deze weg laag is, zal de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven. De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen zijn daarom niet in het akoestisch onderzoek betrokken.

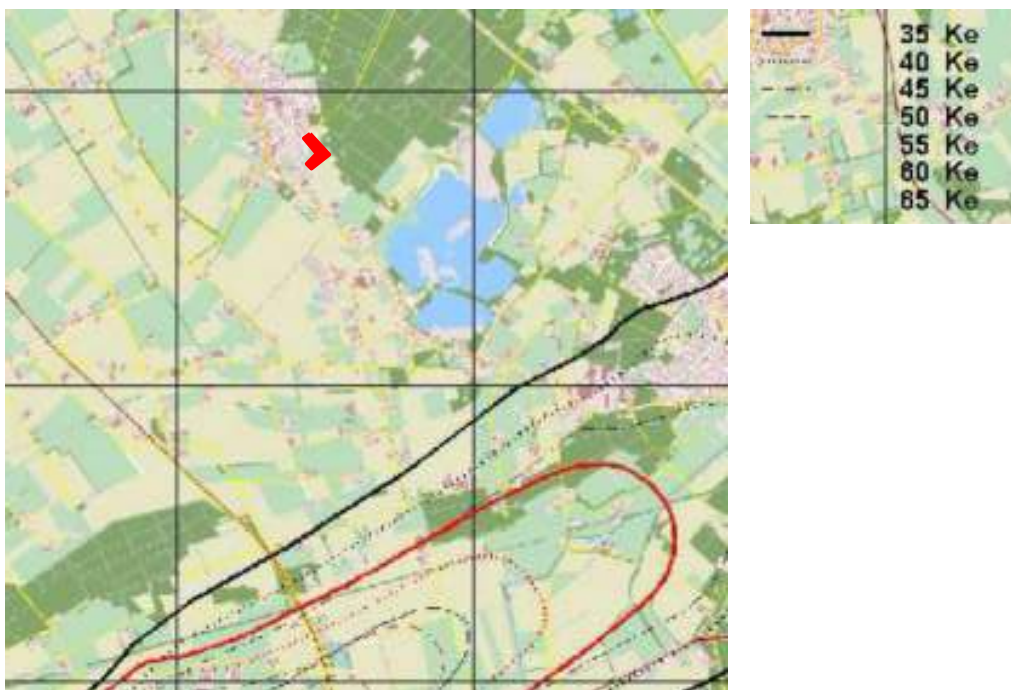
De enige weg die in het kader van de Wet geluidhinder onderzocht is, de Dominicanenstraat, vormt eveneens geen belemmering voor het plan. De geluidsbelasting vanwege deze weg bedraagt niet meer dan 48 dB.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege de Dominicanenstraat volgt dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai. Het aspect wegverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

5.1.4 Luchtvaartverkeerslawaai

Ten zuidwesten van de gemeente Mill en Sint Hubert ligt vliegbasis Volkel. De geluidszonering die voortkomt uit vliegtuigbeweging ligt voor een groot deel over de kern Mill. Het totaal aan geluid afkomstig van het vliegverkeer is opgenomen in een indicatieve geluidszone. Een wettelijk vastgestelde geluidszone is niet aanwezig.



Afbeelding 12: geluidscontouren vliegveld Volkel

Uitgangspunt voor de ruimtelijke ordening is de indicatieve geluidszone uit het Structuurschema Militaire Terreinen 2. Voor de ruimtelijke onderbouwing van deze bestemmingswijziging zal gekeken worden naar het Bggl (Besluit geluidbelasting grote luchtvaart). Het Bml zal in werking treden zodra er voor vliegveld Volkel een nieuw luchthavenbesluit is genomen.

Conclusie

De locatie ligt buiten het gebied van de 35 Ke geluidcontour van de vliegbasis Volkel. Er gelden in dit opzicht dan ook geen ruimtelijke beperkingen.

5.1.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- 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 volgens 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'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 20 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.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bronnen die tot hoge concentraties luchtverontreinigende stoffen leiden. Het woon- en leefklimaat zal hiermee aanvaardbaar zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie, als het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit uit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met daarin het plangebied weergegeven

Door middel van een quikscan op grond van de beschikbare gegevens is inzicht gekregen in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied. In afbeelding 11 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Hieruit kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen zijn gesitueerd.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 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 (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 'Bosrand fase III' ligt hoog genoeg om droge voeten te houden. Dit blijkt ook uit de 'Waterstructuurkaart' uit het Waterplan Land van Cuijk. Dit is 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. De bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied is aangesloten op het aanwezige verbeterd gescheiden gemeentelijk rioleringsstelsel. Voor de afvoer van afvalwater zal voor de nieuwe woningen een gescheiden rioleringsstelsel worden gerealiseerd in overeenstemming met de aanwijzingen van de rioolbeheerder en het waterschap. Dit rioleringsstelsel zal vervolgens worden aangesloten op het in de directe omgeving aanwezige rioleringsstelsel.

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 geldende 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 uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden.

Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden waarbij seizoensfluctuaties worden toegestaan.

Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt in het plangebied een gescheiden rioleringsysteem aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een infiltratieleiding. Voor de verwerking van het overtollige regenwater zal aan het eind van deze leiding een wadi worden aangelegd. De locatie van deze wadi is een bosweide dat tussen de bossen direct tegen het plangebied is gelegen.



Afbeelding 14: Locatie nieuwe wadi

De wadi ten behoeve van de opvang van het overtollige regenwater in de directe omgeving, zal als gevolg van dit plangebied verplaatst moeten worden. De capaciteit van deze wadi kan heel goed gecombineerd worden met de nog aan te leggen wadi. Tevens kan dan het huidige aanwezig verbeterd gescheiden rioleringsysteem omgebouwd worden naar een gescheiden systeem. De wadi dient een bergingscapaciteit te hebben van minimaal 405 m³. De aanwezige bodem bestaat uit grindzand en is met een K-waarde van 5 meter per dag goed doorlatend. De GHG is 16.50+NAP. De gemiddelde hoogte van het maaiveld van het plangebied en directe omgeving is 18.05+NAP. Rekening houdende met een wakingshoogte van 50 cm zal het oppervlak van de wadi circa 500 m² moeten bedragen. Hierbij zal de bodem van op 16.65+NAP moeten worden aangelegd. De inhoud van de infiltratievoorziening is berekend met het 'Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen' van Waterschap Aa en Maas. Deze berekeningen (een voor het plangebied en een voor het plangebied inclusief directe omgeving) zijn als bijlage toegevoegd.

'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 al 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.

In dit gebied liggen als zodanig geen belangen voor het waterschap.

Conclusie

Voor de afvoer van overtollig hemelwater wordt in het plangebied een gescheiden rioleringsysteem aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een infiltratieleiding. De huidige wadi wordt verplaatst en de aanwezige capaciteit wordt gecombineerd met de nog aan te leggen wadi in het plangebied. Ten aanzien van water kan worden aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.2 Flora en fauna

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 dit plan een quickscan Flora- en fauna plaats gevonden naar de aanwezige natuurwaarden. Dit onderzoek met kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012 is in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

Uit de quickscan blijkt dat:

- de locatie geen deel uit maakt van een Natura 2000 gebied of een Natuurmonument zoals opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998;
- de locatie niet is opgenomen in de Ecologische hoofdstructuur;
- gezien de situatie ter plekke, het huidige gebruik en beheer het perceel niet geschikt is als groeiplaats of leefgebied van (strikt) beschermde soorten uit de Flora- en faunawet;
- er geen sprake is van overtreding van de verboden in de Flora- en faunawet bij het realiseren van woningen op perceel;
- in de aanwezige bomen/struiken vogels kunnen (gaan) broeden. Indien deze struiken of bomen gerooid moeten worden, moet rekening worden gehouden met mogelijke broedgevallen. Voor het verstoren van een broedende vogel zal geen ontheffing worden verleend in het kader van de Flora- en faunawet. Daarom is het van belang dat bij bomen en struiken die moeten verdwijnen voorkomen wordt dat er vogels in kunnen broeden, bijvoorbeeld door de bomen te kappen en struiken te verwijderen buiten het broedseizoen (broedseizoen 15 maart – 15 juli). In deze situatie is géén ontheffing nodig;
- bij het uitvoeren van werkzaamheden de zorgplicht uit artikel 2 uit de Flora- en faunawet in acht moet worden genomen.

5.2.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschaten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit.

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

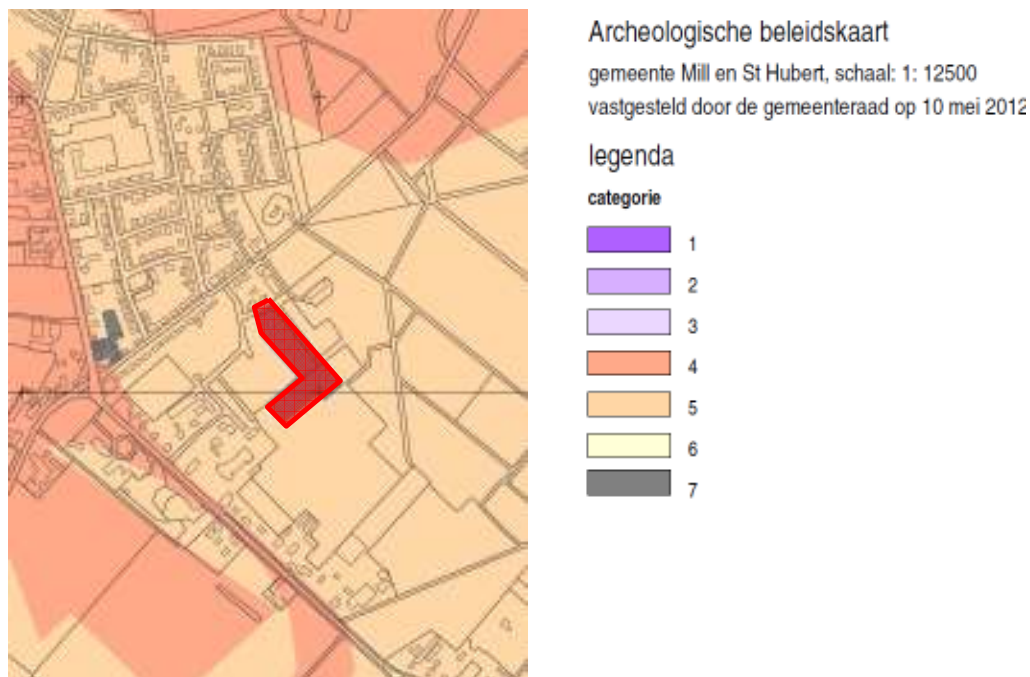
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen archeologiebeleid ontwikkeld. Conform beleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 7.

Dit betekent dat het een lage archeologische verwachtingswaarde heeft of archeologisch is vrijgegeven.

De locatie is vrijgegeven omdat in 2009 twee onderzoeken zijn verricht om te onderzoeken wat de mogelijke waarde op deze locatie specifiek is.

Deze onderzoeken met kenmerk ARC-Projectcode 2008/048 zijn in de bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de gemeentelijke beleidskaart, die is vastgesteld op 10 mei 2012.



Afbeelding 15: Gemeentelijke beleidskaart archeologie.

Conclusie

De gemeentelijke beleidskaart geeft aan de locatie is vrijgegeven. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden vaak in een adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorisch) verleden van het gebied.

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant zijn er in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2.5 Kabels en leidingen

Naast de reguliere nutsvoorzieningen (gas, water, licht, telefonie, etc.) zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

5.2.6 Verkeer

Alle woningen worden ontsloten door middel van een nieuw aan te leggen ontsluitingsstructuur die aansluit op de bestaande ontsluitingsstructuur. De woningen gelegen naast de school worden ontsloten door middel van de verlengde Zandsteen. De woningen gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Streepgraniet worden ontsloten door middel van de verlengde Basalt.

Bij alle woningen worden 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein mogelijk gemaakt (totaal 36). Hiermee is de parkeercapaciteit 2 per woning wat boven de norm van 1.6 -1.8 ligt voor deze woningen.

5.3 Economische aspecten

De gemeente is 100% eigenaar en heeft voor de ontwikkeling en afronding van Bosrand een grondexploitatie opgesteld. De oorspronkelijk beoogde ontwikkeling van 16 vrije kavels is bijgesteld naar de huidige marktsituatie. Kavelgrootte en type woningen zijn gewijzigd naar kleinere kavels, tweekappers meer passend in de huidige marktsituatie.

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 rechtszekerheid 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 opgenomen met betrekking tot de planologisch-juridische regeling bij de betreffende bestemmingen.

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan 'Bosrand fase fase III' 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.

Het voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- groen, waarin groenvoorzieningen alsmede wegen en paden, parkeervoorzieningen speelvoorzieningen en ontmoetingsvoorzieningen voor groepen mensen, straatmeubilair, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen zijn toegestaan
- tuin, waarin wordt bepaald dat hier een tuin mag zijn met bijhorende elementen zoals een oprit, paadjes maar ook voorzieningen voor de waterhuishouding als ook erkers bij de bijhorende woning
- wonen, waarin de woonfunctie wordt mogelijk gemaakt met daarbij ook een beroep aan huis als ook de woning zelf met overige gebouwen bij het hoofdgebouw. Binnen deze bestemming worden in dit plan verschillende typen woningen toegestaan zoals vrijstaande woningen en twee-onder-één kap woningen
- verkeer, Hierin wordt ruimte gegeven voor de openbare inrichting en kent geen bijzonderheden.

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 21 augustus 2012 heeft deze kennisgeving plaatsgevonden.

Op 11 december 2012 is er in het gemeentehuis een informatieavond gehouden voor de inwoners van Langenboom. Door middel van een presentatie is het plangebied, de toegepaste systematiek en de procedure van het bestemmingsplan toegelicht. Aan het einde van de presentatie zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld tot het stellen van vragen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosrand fase III' met bijbehorende stukken heeft conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is voor iedereen de mogelijkheid geboden een zienswijze naar voren te brengen. Binnen de termijn van ter inzage legging is/zijn er geen zienswijzen ingekomen.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen.

8. BIJLAGEN

1. Milieuonderzoek, kenmerk 74000496 d.d. 3 september 2008
2. Akoestisch onderzoek, kenmerk 75000048 d.d. 3 augustus 2012
3. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen, kenmerk 2008/048 d.d. februari 2009
4. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, kenmerk A-09.0203 d.d. december 2009
5. Quickscan Flora- en fauna, kenmerk 75000048 d.d. 2 juli 2012
6. Geotechnisch onderzoek, kenmerk 2.101.8263 d.d. 23 april 2008
7. Verkennend bodemonderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 28 maart 2008
8. Geohydrologisch onderzoek, kenmerk 2008/RS7302A/HVH d.d. 7 mei 2008
9. Waterparagraaf: Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen d.d. 2 april 2012