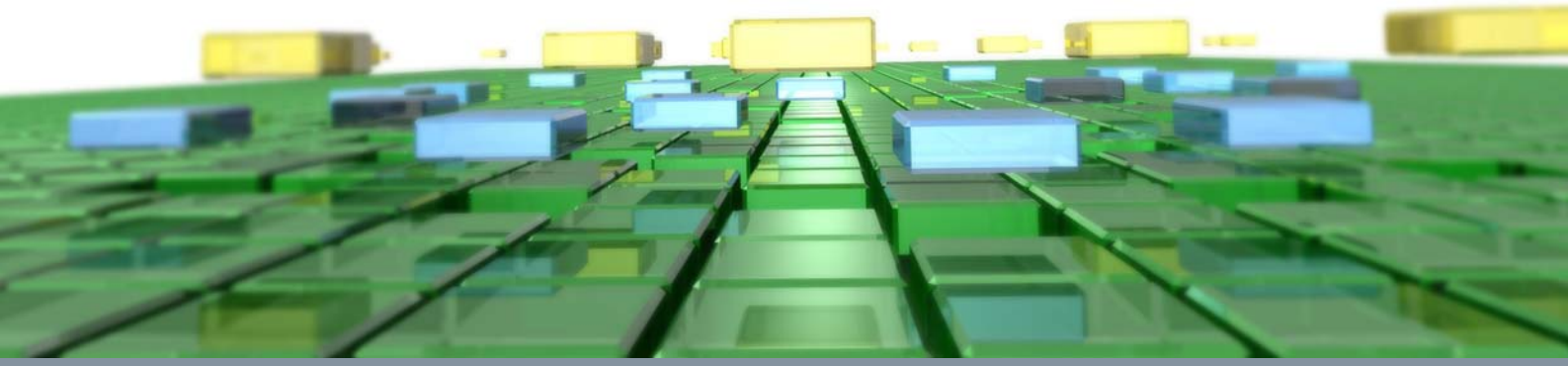
Bestemmingsplan Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vaststelling



Gemeente Mill en St.Hubert

BRO Ruimte om *in* te leven

Bestemmingsplan Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vaststelling

Rapportnummer:	211x05961.071433_1_4
IMRO:	NL.IMRO.0815.BPL12042HMI-VA01
Datum:	september 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer P. van den Hoogenhoff Beheer BV
Projectteam BRO:	Nico van Hooijdonk, Bianca Laheij
Concept:	05 juli 2012
Voorontwerp:	24 oktober 2012, 23 november 2012
Ontwerp:	25 april 2013
Vaststelling:	19 september 2013
Trefwoorden:	Bestemmingsplan
Bron foto kaft:	BRO Abstract (4)
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een bedrijfsloods aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Gemeente Mill en St.Hubert

Ruimte om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Algemeen 3
1.2 Aanleiding en doel 3
1.3 Plangebied 3
1.4 Geldend bestemmingsplan 4
1.5 Leeswijzer 5

2. HUIDIGE SITUATIE **7**
2.1 Ruimtelijke structuur en functies 7

3. PLANBESCHRIJVING **9**
3.1 Ontwikkeling 9
3.2 Ruimtelijke structuur 9
3.3 Functies 10

4. BELEIDSKADER **11**
4.1 Rijksbeleid 11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 12
4.2 Provinciaal beleid 13
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 13
4.2.2 Verordening Ruimte 2012 14
4.3 Gemeentelijk beleid 15
4.3.1 Structuurvisie “In duurzaam perspectief” 15
4.3.2 Geldend bestemmingsplan 17

5. UITVOERINGSASPECTEN **19**
5.1 Milieuaspecten 19
5.1.1 Bodem 19
5.1.2 Bedrijven en milieuzonering 19
5.1.3 Akoestiek 21
5.1.4 Luchtkwaliteit 23
5.1.5 Externe veiligheid 24
5.1.6 Geur 26
5.1.7 Luchtvaartverkeerzone 26

5.2 Fysieke aspecten 28
5.2.1 Flora en fauna 28
5.2.2 Water 29
5.2.3 Archeologie 32
5.2.4 Cultuurhistorie 32
5.2.5 Verkeer en parkeren 33
5.3 Economische aspecten 34
5.3.1 Financiële haalbaarheid 34
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 38

7. PROCEDURE 39
7.1 Inspraak en overleg 39
7.2 Zienswijzen 39

SEPARATE BIJLAGEN
Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Beoordeling akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Verslag vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een initiatief voor het oprichten van een bedrijfsloods aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill ten behoeve van opslag en / of de uitoefening van andere lichte bedrijfsactiviteiten.

1.2 Aanleiding en doel

P. van den Hoogenhoff Beheer BV (initiatiefnemer) is voornemens een bedrijfsloods te realiseren aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill ten behoeve van opslag en / of de uitoefening van andere lichte bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'[1] of daarmee gelijk te stellen activiteiten. Deze ruimtelijke ontwikkeling past in ruimtelijk opzicht niet binnen het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving", dat door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 3 juni 2010 is vastgesteld. Door initiatiefnemer wordt beoogd de te realiseren bedrijfsloods gedeeltelijk buiten het in het geldende bestemmingsplan vastgelegde bouwvlak te situeren, zodat enerzijds de doelmatigheid en gebruiksmogelijkheden van het perceel kunnen worden geoptimaliseerd en anderzijds eventuele geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk kan worden beperkt. Bij brief van 26 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat onder bepaalde voorwaarden in principe medewerking kan worden verleend aan verplaatsing van het bouwvlak ten behoeve van realisering van de bedrijfsloods. Om de verplaatsing van het bouwvlak juridisch-planologisch vast te leggen is het noodzakelijk dat een zogenoemd 'postzegelbestemmingsplan' wordt opgesteld voor het perceel aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, bestaande uit een verbeelding, planregels en een toelichting.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill (kadastraal bekend als gemeente Mill, sectie D, nr. 2459), gelegen op het terrein van het voormalige houtverwerkingsbedrijf Van Hout aan de zuidzijde van de kern Mill op bedrijventerrein Het Spoor. De voormalige spoorlijn vormt de scheiding tussen de kern van Mill en het bedrijventerrein; de voormalige spoorlijn is thans ingericht als openbaar groen. Direct ten noorden van het plangebied zijn reeds drie woningen gesitueerd, welke aan de Parallelweg zijn gelegen. Ten oosten van het plangebied zijn bedrijven, woningen en een groene

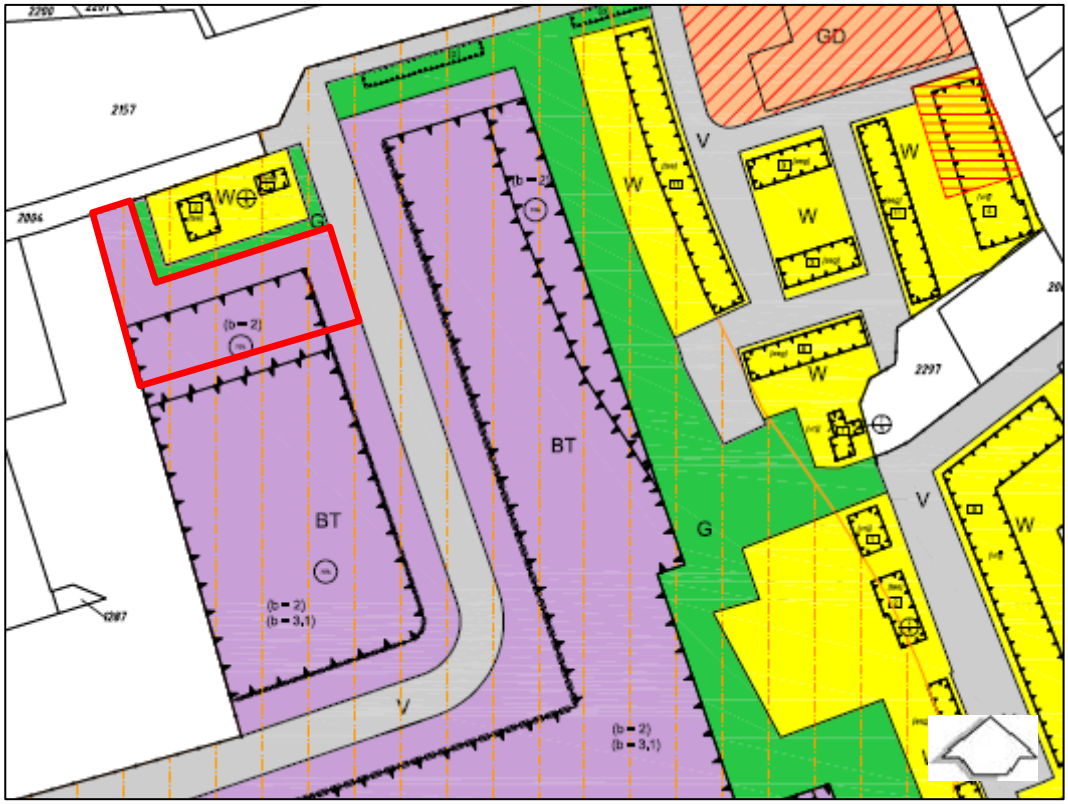
[1] 'Bedrijven en milieuzonering', Uitgave Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), 2009.

recreatieve zone gepland overeenkomstig het bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving”.
Tot slot is ook aan de zuid- en westzijde van het plangebied sprake van – geplande – bedrijvigheid. In figuur 1 is de ligging van het plangebied en de directe omgeving weergegeven.

Figuur 1: ligging plangebied

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied betreft het bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving”. In figuur 2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is voorzien van de bestemming “Bedrijventerrein” en de aanduiding ‘bouwvlak’ en ‘bedrijf van categorie 2’. Initiatiefnemer is voornemens de op te richten bedrijfsloods gedeeltelijk buiten het opgenomen bouwvlak te realiseren.



Figuur 2: uitsnede geldend bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” (in het rood is de globale ligging het plangebied weergegeven)

1.5 Leeswijzer

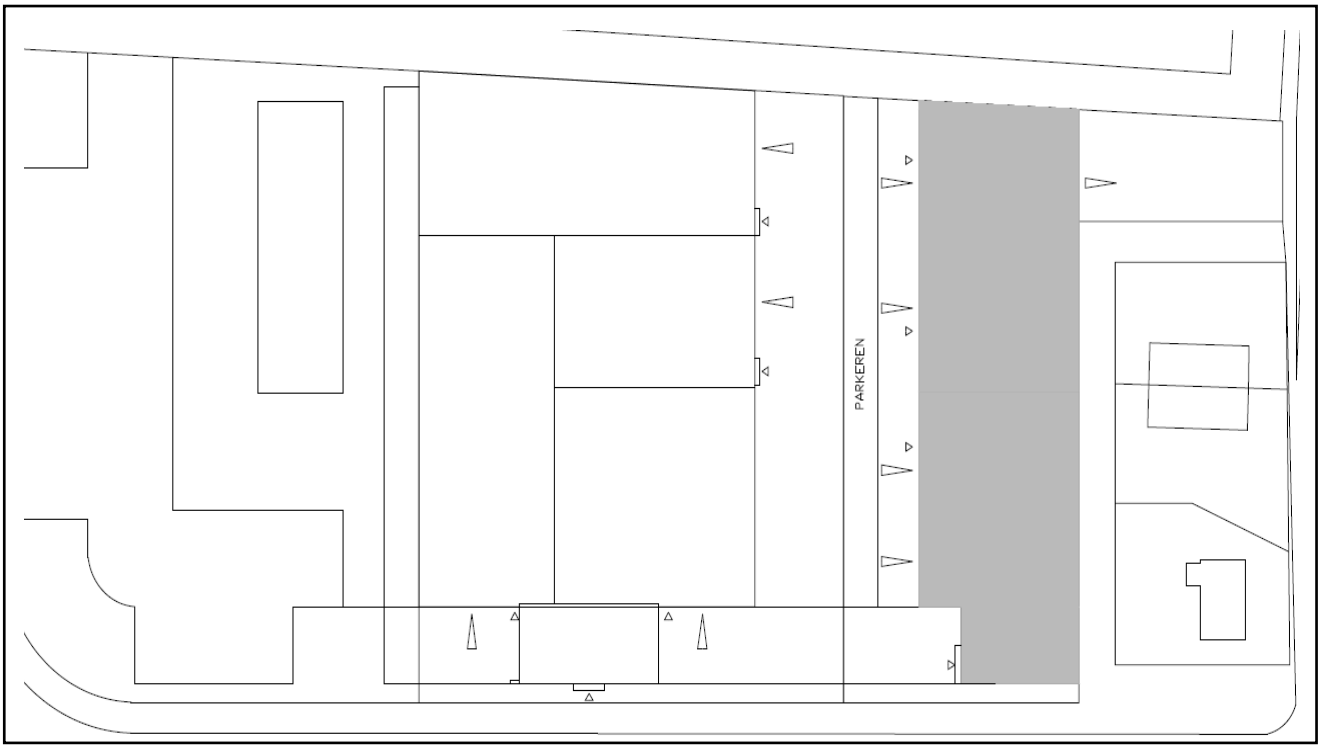
In het tweede hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft vervolgens een beschrijving van de beoogde ontwikkeling. Het geldende beleidskader is weergegeven in hoofdstuk 4. Daarnaast komen in het vijfde hoofdstuk de uitvoeringsaspecten aan bod en wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling haalbaar is vanuit milieu- en omgevingsperspectief. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 de juridische verantwoording en de doorlopen procedure van voorliggend bestemmingspan uiteengezet.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur en functies

Het plangebied is gelegen op het terrein van het voormalige houtverwerkingsbedrijf Van Hout. Het zogenoemde Van Houtterrein is in het verleden uitsluitend in gebruik geweest voor het houtverwerkingsbedrijf. Ten behoeve van de herontwikkeling van het terrein is op 3 juni 2010 het bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert vastgesteld. De herontwikkeling van het terrein is gericht op de realisering van nieuwe woningen, bedrijvigheid en een groene recreatieve zone. Ten behoeve van de herontwikkeling is reeds enkele jaren geleden het merendeel van de bedrijfsbebouwing van het houtverwerkingsbedrijf gesloopt. Als gevolg hiervan is thans binnen het plangebied geen bebouwing aanwezig; er is sprake van een braakliggend terrein. Een weergave van de huidige situatie is te vinden in figuur 1.

De omgeving van het plangebied kent een diversiteit aan functies; in de directe nabijheid van het plangebied ligt echter wel een accent op bedrijvigheid. Aan noordzijde van het plangebied zijn aan de Parallelweg enkele bestaande particuliere woningen gelegen. Ten oosten van het plangebied is overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” een combinatie van bedrijvigheid in milieucategorie 2 dan wel milieucategorie 3 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’, woningen en een groene recreatieve zone gepland. Tot met deze herontwikkeling wordt gestart is er met name sprake van een braakliggend terrein. Aan de zuidzijde van het plangebied is eveneens bedrijvigheid gepland (categorie 2 dan wel categorie 3.1 bedrijven van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering). Ten westen van het plangebied is aan de 1e Industrieweg een banketfabriek gevestigd, welke in eigendom is bij Gebr. Van Rooij BV.



Figuur 3: grijze contour = globale situering nieuwe bedrijfsloods. Bron: architectenbureau G. van Duijnhoven

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” is initiatiefnemer voornemens om een bedrijfsloods te ontwikkelen, waarin opslag en / of andere lichte bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden in milieucategorie 2 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dan wel daarmee gelijk te stellen activiteiten. Aan de voorzijde van de loods gaan kantooractiviteiten ten behoeve van de bedrijfsvoering plaatsvinden.

Gelet op het bovenstaande zijn er functioneel gezien dan ook geen wijzigingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. De gewenste situering van de te realiseren bedrijfsloods is echter ruimtelijk gezien niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan, nu initiatiefnemer voornemens is de bedrijfsloods gedeeltelijk buiten het bouwvlak te situeren. De reden hiervoor is gelegen in de omstandigheid dat enerzijds de doelmatigheid en gebruiksmogelijkheden van het perceel kunnen worden geoptimaliseerd en anderzijds eventuele geluidsoverlast voor omwonenden zoveel mogelijk kan worden beperkt. Voorliggend bestemmingsplan zorgt ervoor dat de situering van de bedrijfsloods juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. In figuur 3 is een weergave opgenomen van de globale situering van de nieuwe bedrijfsloofds.

3.2 Ruimtelijke structuur

Bedrijventerrein Het Spoor, waarbinnen de bedrijfsloods wordt gerealiseerd, kenmerkt zich als een lokaal bedrijventerrein voor Mill. Met de positionering van de bedrijfsloods gedeeltelijk buiten het bouwvlak zoals hiernaast is weergegeven is reeds rekening gehouden met de belangen van omwonenden ten aanzien van het aspect geluidhinder.

Overeenkomstig het beeldkwaliteitplan ‘Bedrijventerrein en woonwijk Mill Houtspoor’ en ter bevordering van een samenhangend ruimtelijk beeld op het bedrijfsterrein zal de op te richten bedrijfsloods bestaan uit een voorbouw en een hoofdgebouw (de bedrijfshal zelf). De voorbouw zal over een zone van 10 meter diepte een afwijkende architectonische verschijningsvorm hebben van het hoofdgebouw. Daarnaast dient gelet op de samenhangende ruimtelijke structuur van het bedrijventerrein in het ontwerp van de bedrijfsloods onder meer rekening gehouden met de volgende aspecten:

- maximaal 70% van het bedrijfsperceel mag worden bebouwd;
- het bedrijfspand dient aan één zijde in perceelsgrens worden gebouwd;
- er is sprake van een open en toegankelijke strook van minimaal 11 meter breed op het perceel;

- de voorbouw is maximaal 10 meter uit de gevellijn gesitueerd;
- de voorbouw bedraagt maximaal 50% van de perceelsbreedte en is niet breder dan het hoofdgebouw;
- de bebouwing wordt uitgevoerd met een plat dak en heeft een maximale bouwhoogte van 8 meter;
- de hoogte van de voorbouw dient minimaal 2 meter lager te zijn dan het hoofdgebouw;
- de afstand tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen.

Middels een afwijking van het bestemmingsplan (verlening van een omgevingsvergunning) zijn er overigens mogelijkheden om van bovenstaande normen af te wijken. Dit is onder meer mogelijk voor het vereiste dat de afstand tot de achterste perceelsgrens minimaal 3 meter dient te bedragen en dat de hoogte van de voorbouw 2 meter lager dient te zijn dan het hoofdgebouw. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat wordt aangetoond dat geen verstoring plaatsvindt van de beoogde beeldkwaliteiten en het gebruik van de aangrenzende gronden en gebouwen.

3.3 Functies

De functies van het plangebied beperken zich tot opslag en / of andere bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 2 van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dan wel daarmee gelijk te stellen activiteiten. Ten behoeve van de bedrijfsvoering en controle op de bedrijfsvoering zal aan de voorzijde van de bedrijfsloods een kantoor worden opgericht. Aan de zuidzijde van het plangebied is een strook van 11 meter niet binnen het bouwvlak gelegen om te waarborgen dat deze strook open en toegankelijk blijft. De eventuele laad- en losactiviteiten zullen tevens in deze strook plaatsvinden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld door de Minister van Infrastructuur en Milieu op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke druk af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Conclusie
De gewenste ontwikkeling betreft het oprichten van een bedrijfsloods met daarin gevestigd opslag en / of andere lichte bedrijfsactiviteiten van milieucategorie 2. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een initiatief dat niet van nationaal belang is.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het bestemmingsplan betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:
- project Mainportonwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

In het Barro zijn ter bescherming van het nationale ruimtelijke belang ‘defensie’ regels opgenomen ter borging van de rijksbelangen die zijn opgenomen in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2).

Conclusie
Voor onderhavig bestemmingsplan is het nationale ruimtelijke belang ‘defensie’ van belang in verband met de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein ‘Vliegbasis Volkel’ ten westen van de kern Mill. De aanvliegroute voor de militaire vliegbasis is deels gelegen over het plangebied, waardoor het noodzakelijk is om in hoofdstuk 5 aandacht te besteden aan het aspect luchtvaartverkeer.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten, d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:
- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur, zoals weergegeven in figuur 4.

Figuur 4: uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Noord-Brabant

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur wil de provincie Noord-Brabant het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

Door de provincie wordt een onderscheid gemaakt tussen het stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied'.

Conclusie
De gewenste ontwikkeling betreft het oprichten van een bedrijfsloods met daarin gevestigd een bedrijf van milieucategorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' op een reeds bestaand bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend op een gewijzigde situering van het bouwvlak; er is geen sprake van een functionele wijziging. Hiervoor bestaan geen belemmeringen op grond van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant.

4.2.2 Verordening Ruimte 2012

Op 1 juni 2012 is de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe de provincie omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor onder meer stedelijke ontwikkeling, de Ecologische hoofdstructuur, de groenblauwe mantel, intensieve veehouderij en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (meer specifiek kernen in landelijk gebied), zoals weergegeven in figuur 5. Ten aanzien van bedrijventerreinen is in de Verordening Ruimte opgenomen dat voor wat betreft de kernen in landelijk gebied uitsluitend bedrijven daar gevestigd dan wel uitgebreid kunnen worden die qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd.

Figuur 5: uitsnede Verordening Ruimte 2012

Conclusie
De gewenste ontwikkeling betreft het oprichten van een bedrijfsloods met daarin gevestigd een bedrijf van milieucategorie 2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' op een reeds bestaand bedrijventerrein. Voorliggend bestemmingsplan ziet uitsluitend op een gewijzigde situering van het bouwvlak; er is geen sprake van een functionele wijziging. Hiervoor bestaan geen belemmeringen op grond van de Verordening Ruimte 2012.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie "In duurzaam perspectief"

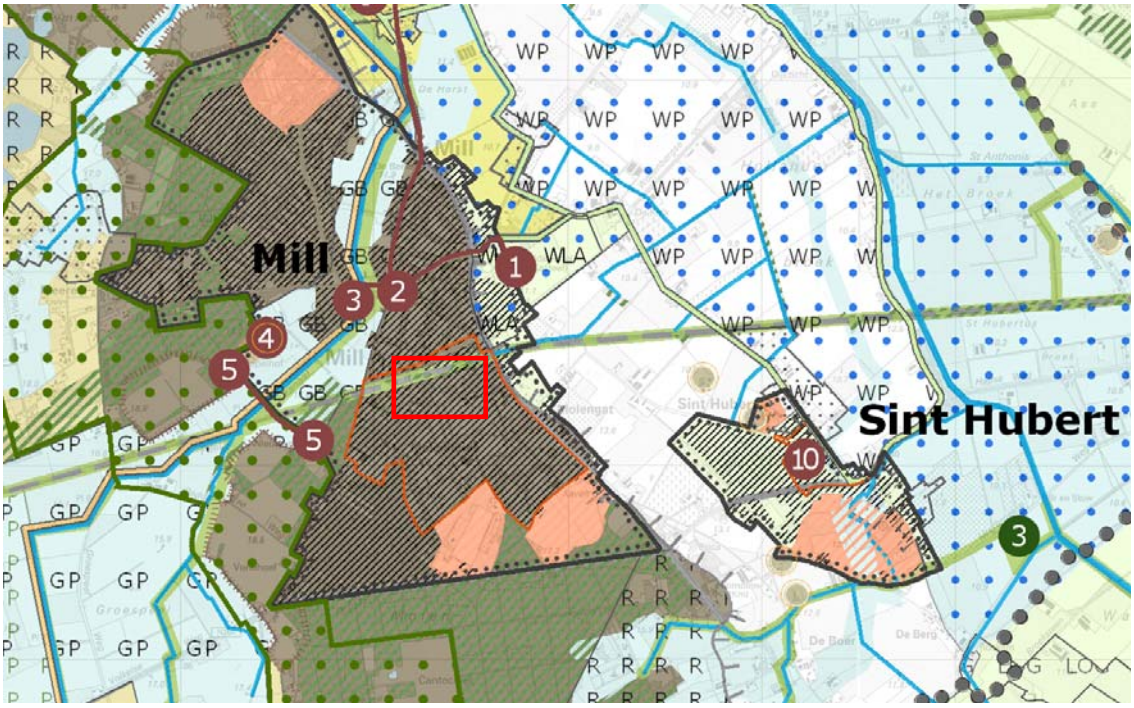
De Structuurvisie "In duurzaam perspectief' is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 29 september 2011. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijke grondgebied.

In de structuurvisie zijn verschillende doelen geformuleerd voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Deze doelen kunnen worden samengevat in het volgende missiestatement: *"De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en*

authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.".

De plangebied is gelegen in de 'Peelzoom-zone' en maakt binnen het 'dorpsland' onderdeel uit van het deelgebied 'Mill-Zuid / Zoekgebied voor herstructureren'. In de structuurvisie is voor Mill-Zuid onder meer aangegeven dat voor deelgebied Het Spoor in het zuiden van Mill een integrale herstructureringsstrategie wordt ontwikkeld. Tegelijkertijd wordt het bedrijventerrein gerevitaliseerd en deels getransformeerd. Daarnaast is aangegeven dat de toekomstige ontwikkeling van Het Spoor wordt geënt op gemengde functies waarbij kleinschalige 'schone' bedrijvigheid gecombineerd wordt met gevarieerd dorps wonen.

De in onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling, het oprichten van een bedrijfsloods met daarin gevestigd een bedrijf van milieucategorie 2 op het reeds bestaande bedrijventerrein Het Spoor, past binnen de in de structuurvisie neergelegde – en hierboven uiteengezette – visie voor het deelgebied 'Mill-Zuid'.



Figuur 6: uitsnede structuurvisiekaart 'In duurzaam perspectief' (rood: globale ligging van het plangebied)

4.3.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” is vastgesteld door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert op 3 juni 2010. In figuur 2 is reeds een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen.
Het perceel waar initiatiefnemer voornemens is de bedrijfsloods ten behoeve van opslag te realiseren heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming “Bedrijventerrein” met de aanduiding ‘bedrijf van categorie 2’ en de aanduiding ‘bouwvlak’. Op het perceel is het derhalve reeds mogelijk een bedrijf uit categorie 2 van de VNG-publiciatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ mogelijk te maken, zoals een bedrijf ten behoeve van opslagactiviteiten. Functioneel gezien is er dan ook geen sprake van afwijking van het bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien wel, nu initiatiefnemer de bedrijfsloods buiten het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwvlak wenst te positioneren.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

In opdracht van initiatiefnemer heeft Öko Care in maart 2009 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het in voorliggend bestemmingsplan opgenomen plangebied gelegen aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) te Mill. Het rapport[2] dat het bodemonderzoek beschrijft is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten
De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- in grondmengmonster GM-1 zijn de gehalten kobalt, PAK, PCB's en minerale olie verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde;
- in grondmengmonster GM-2 is het gehalte kobalt verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde;
- in grondmengmonster GM-3 is het gehalte kobalt verhoogd ten opzichte van de betreffende A-waarde;
- het grondwater bevat voor geen der onderzochte parameter verhoogde concentraties ten opzichte van de betreffende A-waarde.

Conclusie
Op grond van de analyseresultaten wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen dat geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op grond van deze aanname kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening te worden gehouden met de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Hergebruik van de grond buiten de onderzoekslocatie is afhankelijk van de kwaliteit van de partij ontgraven grond en de gemeentelijke regels hieromtrent.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygienische 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

[2] Öko Care adviesbureau voor milieumanagement, Verkennend Bodemonderzoek voor de locatie Parallelweg (ongenummerd) te Mill, daterend van 13 maart 2009. In afwijking van de naamgeving van voorliggend bestemmingsplan wordt in het verkennend bodemonderzoek nog gesproken over 'Parallelweg' in plaats van 'Houtzagerijstraat'.

functies zoals woningen. Bij de 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) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er wordt van uitgegaan dat afgezien van wijkgebonden voorzieningen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voorkomen.

Binnen gemengde 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 woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Conclusie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn 3 woningen aanwezig gelegen aan de Parallelweg 22, 24 en 26. Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving" worden binnen het plangebied uitsluitend bedrijven van milieucategorie 2 toegestaan. Op grond van de VNG-publicatie is voor bedrijven van categorie 2 een richtafstand van 30 meter vereist tot de nabijgelegen woningen, daar waar het woonge-

bied wordt beoordeeld als zijnde een rustige woonwijk. De woningen gelegen aan de Parallelweg 22, 24 en 26 zijn echter gelegen in het omgevingstype gemengd gebied, onder meer vanwege de diversiteit aan functies in de omgeving (een combinatie van bedrijvigheid en wonen), de verkeersbewegingen als gevolg van het bedrijventerrein 't Spoor rondom de woningen en de historische ligging aan de rand van het bedrijventerrein. Als gevolg hiervan mag voor bedrijven van categorie 2 een richtafstand van 10 meter worden aangehouden (één afstandsstap mag worden terug gedaan voor wat betreft richtafstanden).

Door de deels gewijzigde situering van het bouwvlak, dat in voorliggend bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, wordt echter niet voldaan aan deze richtafstand van 10 meter: de afstand tot aan het bestemmingsvlak 'Wonen' van de woningen bedraagt ongeveer 5 meter. Hierbij is wel van belang te vermelden dat op grond van het geldende bestemmingsplan op eenzelfde afstand van ongeveer 5 meter het reeds mogelijk was om bedrijfsactiviteiten uit te oefenen (tot aan de grens van de bestemming "Bedrijventerrein"). Weliswaar mocht op deze afstand geen bebouwing worden opgericht, het was echter wel reeds mogelijk om de gronden te gebruiken ten behoeve van bij de bestemming 'Bedrijventerrein' behorende voorzieningen, zoals wegen en paden (bijvoorbeeld ten behoeve van de logistiek van een bedrijf). In zoverre is slechts sprake van een andere inrichtingswijze van het perceel.

Gelet op de geringe afstand van de bedrijfsloods ten opzichte van de woningen van ongeveer 5 meter is nader onderzoek naar de geluidsbelasting van het bedrijf noodzakelijk. In de volgende paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

5.1.3 Akoestiek

Ten aanzien van het milieuaspect 'akoestiek' is de Wet geluidhinder van belang. In deze wet worden geluidsgevoelige objecten beschermd tegen geluid afkomstig van onder meer verkeer- en spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggend bestemmingsplan wordt ter plaatse van het perceel een bedrijf van milieucategorie 2 mogelijk gemaakt. Een bedrijf is echter geen geluidgevoelige functies in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek naar weg- en verkeerslawaai is dan ook niet noodzakelijk.

Een bedrijf van categorie 2 kan echter wel een geluiduitstraling hebben naar omliggende geluidgevoelige functies, zoals woningen. In de nabijheid van het plangebied zijn drie woningen gelegen. Onder meer vanwege het aspect 'geluid' is door initiatiefnemer gekozen voor andere situering van de bedrijfsloods dan op grond van het geldende bestemmingsplan 'Van Houtterrein en omgeving" is toegestaan: de bedrijfsloods wordt in voorliggend bestemmingsplan zodanig gesitueerd dat de geluidproducerende activiteiten (zoals bijvoorbeeld het laden/lossen van goederen) worden afgeschermd door de loods zelf. Door de gewijzigde situering van het bouwvlak in voorliggend bestemmingsplan wordt echter niet meer voldaan aan de in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering opge-

nomen richtafstand voor het aspect geluid; derhalve is een akoestisch onderzoek[3] uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Resultaten onderzoek
Nu nog niet bekend is welke bedrijfsactiviteiten exact in de bedrijfsloods gaan plaatsvinden, is als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek genomen dat er in de bedrijfsloods opslag ten behoeve van hout plaatsvindt en derhalve geen houtbewerkende activiteiten, zoals zagen timmeren en schaven, die onder een hogere milieucategorie dan milieucategorie 2 vallen. Daarnaast is van belang dat er in de loods alleen geluid wordt geproduceerd tijdens het rondrijden met de elektrische heftruck gedurende 2 uur per dag. Daarnaast zal de elektrische heftruck worden gebruikt voor het laden en lossen van de vrachtwagens die hout komen aanleveren dan wel afhalen (maximaal 4 vrachtwagens per dag). De noordzijde van het terrein zal eveneens voor buitenopslag worden gebruik; hier zal de elektrische heftruck maximaal 1 uur per dag rijden. Voor het kantoor geldt dat rekening dient te worden gehouden met de geluidbelasting van de airco-unit. Tot slot is van belang dat de werkzaamheden uitsluitend plaatsvinden in de dagperiode (tussen 07.00 en 19.00 uur). Voorgaande uitgangspunten zijn representatief voor eventuele opslag van andere goederen dan wel het uitoefenen van andere lichte bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 2 of daarmee gelijk te stellen activiteiten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ruimschoots voldoet aan de richtlijnen uit de VNG-brochure en de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit. Als gevolg van de werkzaamheden op het buitenterrein aan de noordzijde, dat voor opslag kan worden gebruikt, wordt de richtlijn uit de VNG-brochure en de geluidnormering uit het Activiteitenbesluit overschreden met 1 dB(A). Als oplossing hiervoor wordt op de grens van de percelen van de woningen met de noordzijde van het plangebied een geheel gesloten erfafscheiding van 2 meter geplaatst (bijvoorbeeld betonnen muur). Hierdoor wordt de overschrijding met 1 dB(A) geniet gedaan.

Het RMB heeft vervolgens op grond van de resultaten van het akoestisch onderzoek beoordeeld of de geplande activiteiten acceptabel zijn in de woonomgeving. In het advies van het RMB is geconcludeerd dat gelet op de hoogte van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximaal geluidsniveau er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat; de geplande activiteiten zijn acceptabel in de woonleefomgeving. Het advies van het RMB is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.[4]

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

---

[3] Kraaij Akoestisch Adviesbureau, Akoestisch onderzoek Bouw bedrijfsloods Houtzagerijstraat Mill, daterend van 8 november 2011.
[4] RMB, Akoestische beoordeling bedrijfsloods Houtzagerijstraat, daterend van 20 december 2011.

5.1.4 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:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

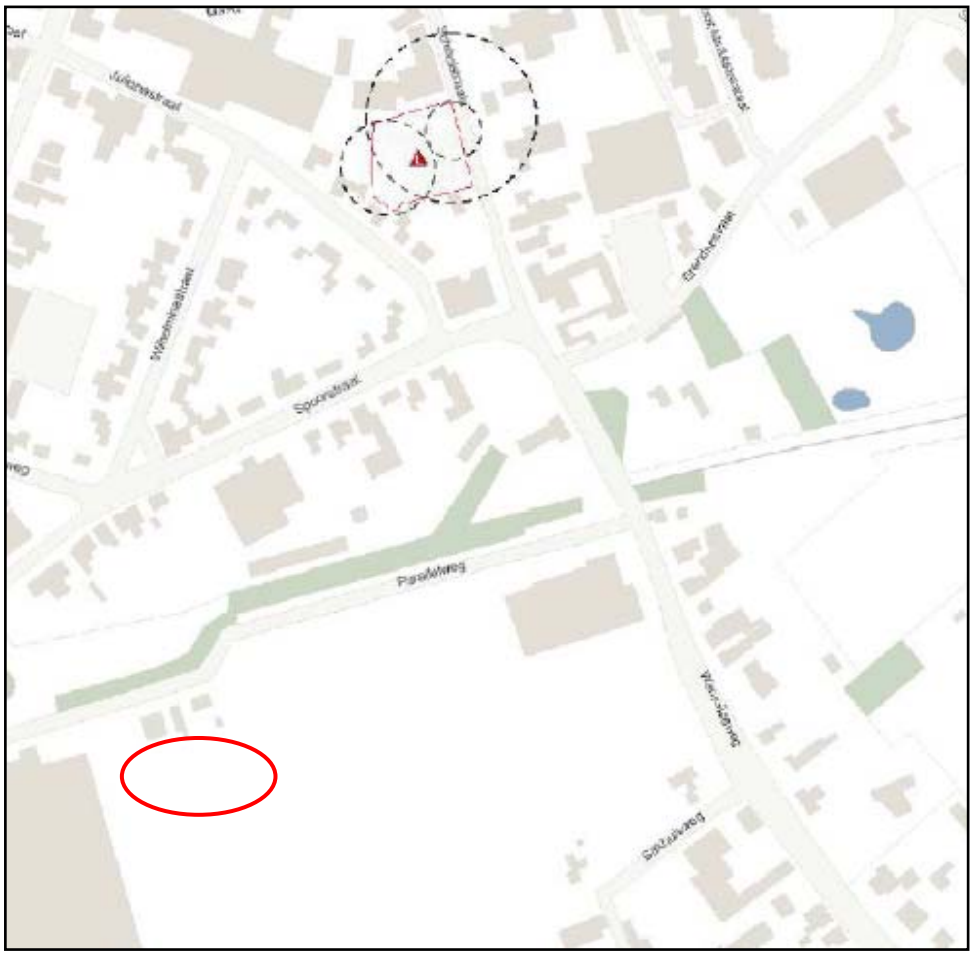
In het onderhavige bestemmingsplan wordt uitsluitend de gewijzigde situering van een bouwvlak juridisch-planologisch vastgelegd. Er is geen sprake van een functionele wijziging van het plangebied: ter plaatse van het plangebied was op grond van het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving" reeds een bedrijf van milieucategorie 2 toegestaan. Gelet hierop is er ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen sprake van extra verkeer als gevolg van het plan. Uit de onderstaand weergegeven NIBM-rekentool blijkt dan ook dat de bijdrage van het verkeer niet in betekenende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Er is derhalve geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (week-daggemiddelde)	0
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0,00
	PM_{10} in µg/m^3	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

5.1.5 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 de productie, als het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit 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.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant met daarin het plangebied weergegeven

Door middel van een quickscan op grond van beschikbare gegevens, zoals risicoatlassen is inzicht kregen in het al dan niet aanwezig zijn van risicovolle inrichtingen en/of transportroutes in de omgeving van het plangebied.
In figuur 7 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. Hieruit kan worden afgeleid dat in de directe omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting is gelegen aan de Schoolstraat 28. Deze inrichting betreft een tankstation met LPG-vulpunt. Gelet op de afstand van het plangebied tot aan het tankstation van meer dan 300 meter vormt deze risicovolle inrichting geen belemmering voor het oprichten van de bedrijfsloods: het plangebied is niet gelegen binnen zowel de plaatsgebonden risicocontour als de groepsrisicocontour van het tankstation.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat het oprichten van de bedrijfsloods buiten het in het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” opgenomen bouwvlak bij voorbaat geen consequenties heeft voor het groepsrisico, nu de functionele invulling van het plangebied hetzelfde blijft als op grond van het geldende bestemmingsplan (een be-

drijf van categorie 2). Het groepsrisico zal derhalve niet stijgen als gevolg van de ontwikkeling en in het geldende bestemmingsplan is reeds onderbouwd dat het groepsrisico acceptabel wordt geacht.

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

5.1.6 Geur

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Doelstelling van deze wet is enerzijds de bescherming van geurgevoelige objecten tegen de geuremissie van agrarische bedrijven en anderzijds bescherming van vergunde rechten van agrarische bedrijven tegen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In onderhavig bestemmingsplan wordt uitsluitend bedrijfsbebouwing toegestaan. Er is dan ook geen sprake van een geurgevoelig object in de zin van de Wet geurhinder en veehouderij. Tevens zijn in de omgeving geen agrarische bedrijven gevestigd. Een nader onderzoek naar het aspect geur is dan ook niet noodzakelijk.

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

5.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel' ten westen van de kern Mill is van belang in onderhavig bestemmingsplan aandacht te besteden aan de luchtvaartverkeerzone. Er is hiervoor aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving", nu ten opzichte van het geldende bestemmingsplan geen functionele wijziging heeft plaatsgevonden. De onderstaande onderdelen zijn hierbij van belang.

Funnels
Het plangebied is deels gelegen binnen de zogenaamde funnel van de militaire vliegbasis Volkel; dit is een obstakelvrij start- en landingsvlak met zijkanten dat ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid is vastgesteld. Voor onderhavig plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 120 meter boven NAP. Volgens de regels van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter voor masten, kranen en dergelijke, met een afwijking voor zend-, ontvang- en sirenemasten van 40 meter. Rekening houdende met het maaiveld van het plangebied dat op maximaal 16 meter boven peil ligt, wordt voldaan aan de hoogtebeperking ten behoeve van de funnels.

IHCS
Het plangebied ligt eveneens binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel; dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor onderhavig plangebied geldt een oplopende maximale bouwhoogte van 75 meter tot 95 meter boven NAP. Volgens de regels van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter voor masten, kranen e.d., met een afwijking voor zend-, ontvang- en sirenemasten van 40 meter. Rekening houdende met het maaiveld van het plangebied dat op maximaal 16 meter boven peil ligt, wordt er dan ook voldaan aan de hoogtebeperking ten behoeve van het IHCS.

ILS
De militaire vliegbasis Volkel beschikt over een Instrument Landing System (ILS) ten behoeve van het nauwkeurig uitvoeren van naderingen door vliegverkeer. Het plangebied is gelegen in het oplopende gebied met een zonder meer toelaatbare hoogte van 68,0 meter boven NAP. Volgens de regels van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter voor masten, kranen e.d., met een afwijking voor zend-, ontvang- en sirenemasten van 40 meter. Rekening houdende met het maaiveld van het plangebied dat op maximaal 16 meter boven peil ligt, wordt er dan ook voldaan aan de hoogtebeperking ten behoeve van het ILS.

Radarverstoringsgebied
Het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied behorende bij de radar die is gepositioneerd op de vliegbasis Volkel. Ter bescherming van eventuele verstoring van radarbeelden bedraagt de maximale bouwhoogte binnen dit verstoringsgebied maximaal 77 meter boven NAP. Volgens de regels van voorliggend bestemmingsplan bedraagt de maximale bouwhoogte 15 meter voor masten, kranen e.d., met een afwijking voor zend-, ontvang- en sirenemasten van 40 meter. Rekening houdende met het maaiveld van het plangebied dat op maximaal 16 meter boven peil ligt, wordt er dan ook voldaan aan de hoogtebeperking ten behoeve van het radarverstoringsgebied.

Ke-contour
Het plangebied is eveneens gelegen binnen de 40-45 Ke contour van de vliegbasis Volkel. Deze Ke contour betreft een indicatieve geluidszone met daarin opgenomen het totaal aan geluid afkomstig van het vliegverkeer van de vliegbasis. Binnen deze zone is het niet toegestaan om geluidsgevoelige objecten en terreinen te realiseren. Ter waarborging hiervan is op de verbeelding de aanduiding ‘geluidzone – vliegveld’ opgenomen met daaraan gekoppeld een inhoudelijke regeling in de planregels.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Op basis van de Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te verkrijgen in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren.

Het plangebied is gelegen op een bedrijventerrein en betreft thans een braakliggend terrein; er is geen beplanting of begroeiing aanwezig. Gezien de aard van het terrein en de menselijke activiteiten ter plaatse is het dan ook niet waarschijnlijk dat binnen het plangebied bijzondere flora en fauna voorkomen.

Hierbij is tevens van belang dat in het kader van het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” reeds een flora- en faunascan is uitgevoerd, waarbij het plangebied dat is gelegen op het voormalige Van Houtterrein ook is onderzocht. Nu onderhavig bestemmingsplan uitsluitend ziet op wijziging van de situering van een bouwvlak binnen het voormalige Van Houtterrein kan worden aangesloten bij de conclusies van de toenmalig uitgevoerd flora- en faunascan:

“Voor het Van Houtterrein is in augustus 2007 een flora- en faunascan uitgevoerd (Flora & Faunascan Houtspoor, Natuur- en soortenbeleid in het kader van de ontwikkeling van het van Houtterrein te Mill, Grontmij Nederland B.V., Eindhoven, 233408.ehv.211.FF01, augustus 2007).

Uit bovengenoemd onderzoek blijkt dat het Van Houtterrein niet is beschermd volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en geen deel uitmaakt van de EHS, GHS of andere als bos en/of natuur aangewezen gebieden. De voormalige spoorlijn direct ten noorden en ten westen van het plangebied is wel (gedeeltelijk) opgenomen als EHS (multifunctioneel bos) en GHS (overig bos- en natuurgebied). Ook binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied geen bos- of natuurbestemming. De voormalige spoorlijn heeft thans de bestemming openbaar groen.

Op het Van Houtterrein komen geen beschermde plantensoorten voor en zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels aanwezig. Het Van Houtterrein is waarschijnlijk actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren waarvoor ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. In de bestaande bebouwing in

en aan de rand van het plangebied "Van Houtterrein" zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Binnen het plangebied komen geen andere beschermde soorten voor. Op grond van het bovenstaande is geconcludeerd dat de aanwezige flora en fauna geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van het Van Houtterrein vormen. Voorwaarde hierbij is wel dat bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van de vogels (15 maart-15 juli)."

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect 'flora en fauna' geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2.2 Water

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of -afkoppeling minder dan 2.000 m² bedraagt. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater-, afvalwaterverwerking en de ontwateringsdiepte (afstand bouwpeil tot grondwaterspiegel) van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in voorliggend bestemmingsplan.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'
Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- *Veilig en bewoonbaar gebied*
  Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- *Voldoende water*
  Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

- *Schoon water*
  Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- *Natuurlijk water*
  De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingszones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets
Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:
- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling
Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving" uit 2010 is in de waterparagraaf het volgende opgenomen*:*

"Ten behoeve van het bestemmingsplan heeft Grontmij een waterparagraaf opgesteld (Watertoets Van Houtterrein e.o. te Mill (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 251658.ehv.219.R002 revisie 09 maart 2009). Verwerking van het hemelwater in het plangebied Voormalig Van Houtterrein te Mill is in deze rapportage uitgewerkt conform de eisen en wensen van waterschap, gemeente en projectontwikkelaar. Na goedkeuring van het waterschap Aa en Maas zal dit rapport de waterparagraaf vormen voor het plangebied. In deze waterparagraaf wordt voorgesteld om de verwerking van het hemelwater op te splitsen in 4 delen:

1. *<u>Bedrijven bergen of infiltreren het hemelwater op eigen terrein.</u> Op basis van de eis van het waterschap is voor het gehele verharde oppervlak van 3,9 ha totaal 4.887 m3 berging noodzakelijk. Daarmee wordt voldaan aan de eis van de gemeente. Dit kan gerealiseerd worden als doorlatende verharding, berging of een zogenaamd IT-riool. De afvoer kan verminderd worden door toepassing van begroeide daken of open verhardingen voor schone oppervlakken. <u>De eigenaars van de percelen moeten hier-</u>*

bij de keus maken voor een systeem, binnen de randvoorwaarden van gemeente en waterschap.

2. *De woningen op het terrein De Groot zullen het hemelwater op eigen terrein bergen of infiltreren. De eigenaars van de percelen moeten hierbij de keus maken voor een systeem, binnen de randvoorwaarden van gemeente en waterschap.*
3. *De overige woonblokken zullen hun hemelwater via een IT-riool bergen en infiltreren in de wadi-zone.*
4. *De openbare wegen zullen het hemelwater afvoeren via een IT-riool bergen en infiltreren in de wadi-zone.*

Aangezien het IT-riool onder de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt, mag deze volgens de normen van het waterschap niet meegerekend worden als berging of infiltratievoorziening. De wadi biedt voldoende bergingsvolume en voldoet daarmee aan de eis van de gemeente en het waterschap. In het kader van het vooroverleg over het voorontwerpbestemmingsplan (zie paragraaf 9.1) heeft overleg met het waterschap plaatsgevonden, waarmee de procedure van de watertoets formeel wordt afgerond. Het waterschap heeft als aandachtspunt meegegeven dat er sprake is van een relatief hoge grondwaterstand in relatie tot de diepteligging van het infiltratieriool en de wadi's."

Onderhavig initiatief verandert niets aan bovenstaande uitgangspunten voor de waterhuishouding. In onderhavig geval is namelijk sprake van een bedrijfslocatie. Hiervoor bestaat en bestond de voorwaarde dat hemelwater van verharde oppervlakken op eigen terrein wordt geborgen/ geïnfiltreerd. De eigenaar van dit perceel moet hierbij de keus maken voor een systeem, binnen de genoemde randvoorwaarden van gemeente en waterschap. Op verzoek van het waterschap is met behulp van de HNO-tool bepaald of compensatie van de hemelwateropgave noodzakelijk is. Nu onderhavig bestemmingsplan uitsluitend ziet op een vormverandering van het bouwvlak op het perceel is geen sprake van een toename van verhard oppervlak en volgt uit de HNO-tool dat geen compensatie noodzakelijk is (de vigerende bebouwingsrechten op het perceel zijn wat betreft verhard oppervlak gelijk aan de nieuwe bebouwingsrechten).

Conclusie

Aangezien dit plan enkel voorziet een verplaatsing van het bouwvlak ten opzichte van de referentiesituatie, blijft deze waterhuishoudkundige randvoorwaarde uit het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving" bestaan. Gelet hierop is geen sprake van toename van het verhard oppervlak, waardoor hemelwater ter plaatse op eigen terrein zal worden verwerkt binnen de randvoorwaarden van gemeente en waterschap.

5.2.3 Archeologie

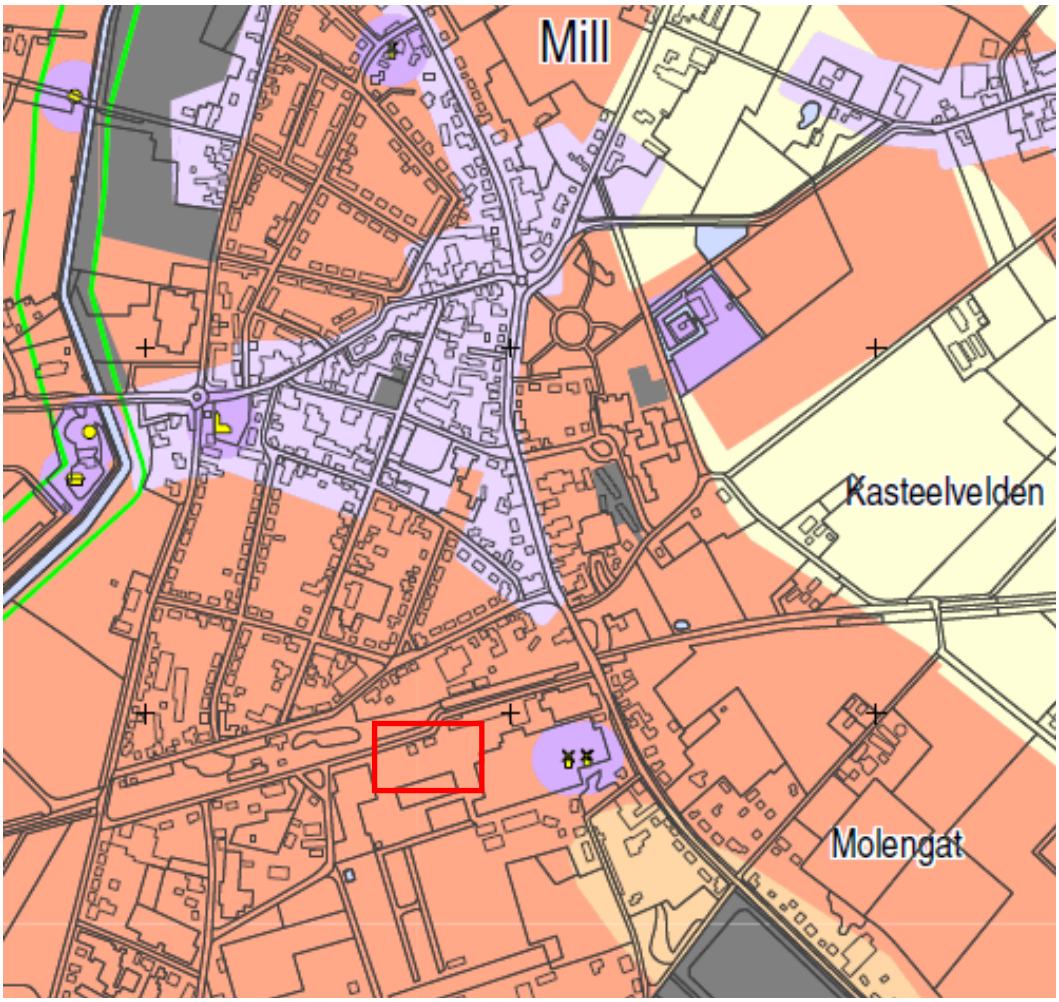
In het kader van het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” is reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar het gehele voormalige Van Houtterrein. Nu het plangebied gelegen is binnen het voormalige Van Houtterrein kan worden aangesloten bij de conclusies uit het destijds opgestelde archeologisch onderzoek. Uit dit archeologisch onderzoek blijkt dat voor het gehele noordelijke deel van het Van Houtterrein, waartoe het plangebied van onderhavig bestemmingsplan behoort, een lage archeologische verwachtingswaarde geldt. Ook is destijds al geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet wordt aanbevolen, nu het grootste deel van het noordelijk deel van het Van Houtterrein is verstoord. Gelet hierop is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie
Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect ‘archeologie’ geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van onderhavig initiatief.

5.2.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden vaak in 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 (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Blijkens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Mill en Sint Hubert (zie figuur 8) is in de nabije omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig, die door voorliggend bestemmingsplan kunnen worden aangetast.



Figuur 8: uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Mill en Sint Hubert met in het rood de globale ligging van het plangebied

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

5.2.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
De hoofdontsluiting van het plangebied zal geschieden op de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) en vervolgens de Parallelweg. Nu in onderhavig bestemmingsplan geen functionele wijziging wordt mogelijk gemaakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving" is het niet noodzakelijk om nieuwe verkeersberekeningen uit te voeren. Er is in zoverre geen sprake van extra verkeer als ge-

volg van het bestemmingsplan. Er kan wat betreft onderbouwing van het aspect verkeer derhalve worden aangesloten bij het geldende bestemmingsplan.

Parkeren
In het geldende bestemmingsplan “Van Houtterrein en omgeving” is als randvoorwaarde opgenomen dat het parkeren volledig op de private bedrijfspercelen dient te worden opgelost. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de publicatie “Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering (CROW, maart 2004)”, met als uitgangspunt dat per 100 m² bvo voor een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf in een niet stedelijk gebied een parkeernorm van minimaal 0,6 geldt.

Gelet op de bedrijfsvloeroppervlakte van 1.688 m² van de bedrijfsloods zijn minimaal 10 parkeerplaatsen benodigd. Deze parkeerplaatsen worden door initiatiefnemer op het perceel aan de Houtzagerijstraat ongenummerd (naast 61) gerealiseerd: de parkeerdruk wordt dan ook volledig op het eigen perceel opgelost.

5.3 Economische aspecten

5.3.1 Financiële haalbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient een gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeente kan echter ook besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is.

In onderhavige situatie is het kostenverhaal anderszins verzekerd nu initiatiefnemer met de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces en eventuele planschade zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op eigen terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

5.4 Handhaafbaarheid

Een gemeente, die regels maakt, moet deze ook handhaven. Handhaven is zorgen dat de regels, die de gemeente heeft gesteld, worden nageleefd. De handhaving en het toezicht op de naleving van hetgeen in het bestemmingsplan naar voren is gekomen is derhalve van groot belang.

Het juridische bindende onderdeel van bestemmingsplan wordt gevormd door de planregels samen met de verbeelding. Zowel de planregels als de verbeelding zijn opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 en gemeentelijke Handboek. Als gevolg hiervan is sprake van een eenduidige en goed leesbare systematiek, waardoor eventuele interpretatieverschillen tot een minimum worden beperkt. De handhaafbaarheid van het bestemmingsplan is derhalve goed gewaarborgd.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 en het gemeentelijke Handboek 'Handboek digitale bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk 2010'. Daarnaast is wat betreft systematiek aangesloten bij het geldende bestemmingsplan "Van Houtterrein en omgeving", nu voorliggend bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op een ruimtelijke wijziging, namelijk de gewijzigde situering van het bouwvlak.

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft in zoverre geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding is de bestaande situatie, wat betreft bebouwing en de eigendomsgrenzen, in de (topografische) ondergrond weergegeven. Op deze ondergrond zijn vlakken ingetekend waar via een bestemming is aangegeven welk gebruik ter plaatse is toegestaan. De bestemmingen zijn met een letter aangeduid of met een combinatie van letters en zijn in het renvooi (de legenda) en de planregels nader verklaard. Naast de bestemming zijn verschillende aanduidingen op de verbeelding opgenomen, die ook in het renvooi en de planregels worden verklaard. Enkele gegevens van de verbeelding zijn uitsluitend in het renvooi aangegeven als verklaring, zoals de plangrens. Voor de beoordeling van de gebruiks- en bouwmogelijkheden ter plaatse van een perceel dienen de op de verbeelding aangebrachte bestemming en eventuele aanduidingen te worden bekeken, het renvooi te worden geraadpleegd en het bijbehorende artikel in de planregels te worden gelezen.

6.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7. PROCEDURE

7.1 Inspraak en overleg

Inspraak
De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is op grond van de Wro ook niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen, bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In overleg is besloten om onderhavig bestemmingsplan als voorontwerp ter inzage te leggen en een ieder de gelegenheid tot inspraak te bieden. Tijdens deze termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Vooroverleg
Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Er is vooroverleg gevoerd met het waterschap, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van Defensie[5]. Een verslag van het vooroverleg is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

7.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het ontwerpbestemmingsplan heeft plaatsgevonden overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader vanaf 25 april 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen tegen het bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

[5] Gelet op hetgeen in paragraaf 4.1 van onderhavige plantoelichting is geconcludeerd - het bestemmingsplan schaadt geen nationale ruimtelijke belangen – is ervoor gekozen om af te zien van het voeren van vooroverleg met het Rijk, meer specifiek de Inspectie Leefomgeving en Transport.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
Bijlage 3: Beoordeling akoestisch onderzoek
Bijlage 4: Verslag vooroverleg

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Hasselt
www.BRO.nl