

Wijzigingsplan “Hogeweg 1a Langenboom”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Wijzigingsplan “Hogeweg 1a Langenboom”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.0815.BPL15061WBU-VA01
Rapportnummer BRO:	211x007572
Datum:	22 september 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. T. van der Cruijssen
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Concept ontwerp:	20 maart 2015
Ontwerp:	9 juli 2015
Vaststelling:	22 september 2015
Trefwoorden:	Wijzigingsplan, Hogeweg 1a, Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het wijzigingsplan voor de realisatie van een woning aan de Hogeweg 1a in Langenboom

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.2.1 Algemeen	7
2.2.2 Wijzigingsbevoegdheid	8
2.2.3 Landschappelijke inpassing	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2 Provinciaal beleid	15
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	15
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	17
3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties	18
3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	19
4. UITVOERINGSASPECTEN	21
4.1 Milieuaspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Geluidshinder	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Externe veiligheid	23
4.1.5 Geur	25
4.1.6 Luchtvaartverkeerzone	26
4.1.7 Milieuzonering	27
4.2 Fysieke aspecten	28
4.2.1 Cultureel erfgoed	28

4.2.2 Flora & Fauna	31
4.2.3 Waterhuishouding	32
4.2.4 Verkeer en parkeren	34
4.2.5 Kabels en leidingen	34
4.3 Economische aspecten	35
4.4 Handhaafbaarheid	35
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 37
5.1 Algemeen	37
5.2 Toelichting op de verbeelding	37
5.3 Toelichting op de regels	37
5.3.1 Inleidende regels	37
5.3.2 Bestemmingsregels	38
5.3.3 Algemene regels	39
5.3.4 Overgangs- en slotregels	40
 6. PROCEDURE	 41
6.1 Procedure	41
6.2 Vooroverleg en inspraak	41
6.2 Zienswijzen	41

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing;
2. Quickscan flora en fauna;
3. Berekening Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit.

Onderzoeksrapporten

1. Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Hogeweg 1a te Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert, rapportnummer 14122230*, 13 mei 2015.
2. M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidshinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor het perceel gelegen aan de Hogeweg 1a te Langenboom (gemeente Mill en St. Hubert)*, 25 maart 2015.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Hogeweg 1a in Langenboom een woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” is de ontwikkeling niet direct mogelijk.

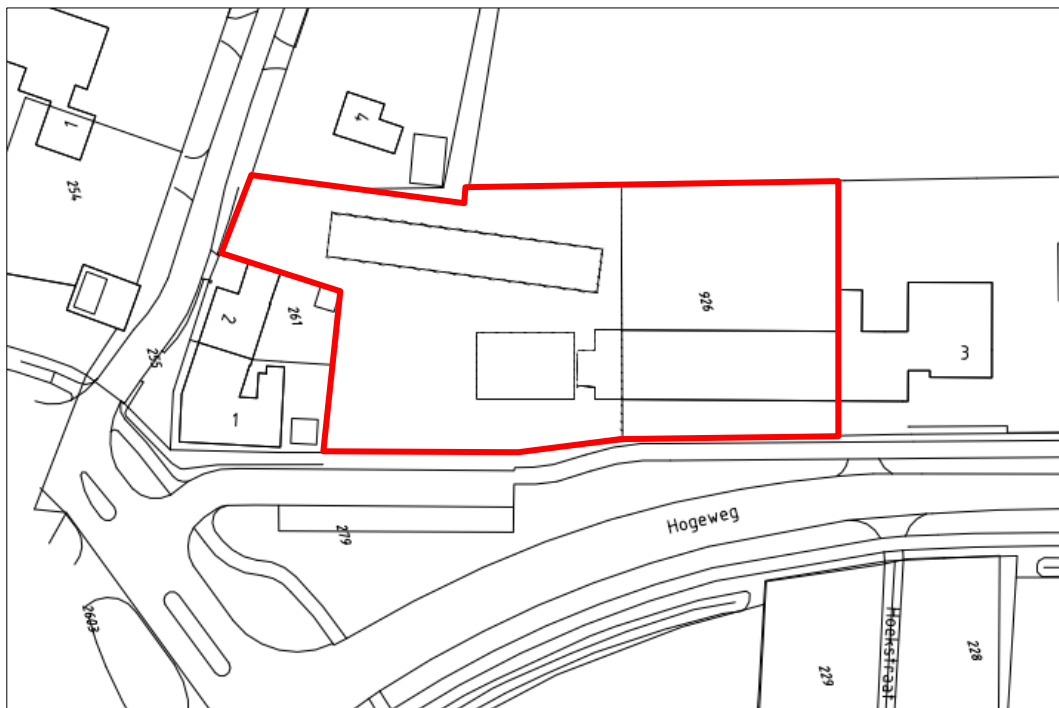


Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

In het vigerende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming ‘Bedrijf’ die voor het plangebied van toepassing is, onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Aangezien de gemeente Mill en Sint Hubert heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief tot de realisatie van een woning op het perceel aan de Hogeweg 1a, wordt middels het voorliggende wijzigingsplan invulling gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hogeweg 1a in Langenboom, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Mill en Sint Hubert, sectie G, nummer 926.

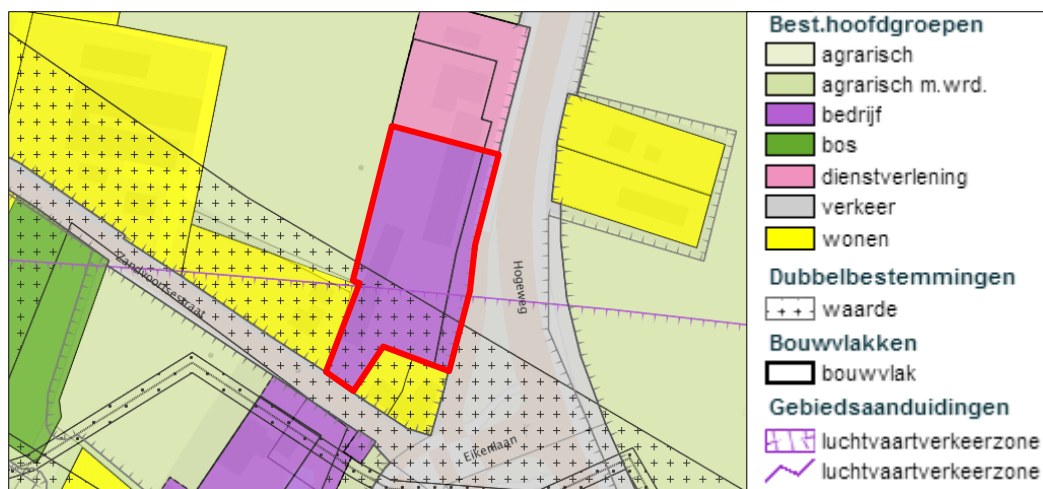


Kadastrale ondergrond, met rood omlijnd de begrenzing van het plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', zoals dat door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 20 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Bedrijf', met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 17'. Deze aanduiding houdt in dat de gronden ter plaatse bestemd zijn voor een bedrijf ten behoeve van woninginrichting en meubelproductie. De realisatie van een burgerwoning is binnen de bestemming 'Bedrijf' niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is in artikel 7.5.2 wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de bestemming onder voorwaarden kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Voor meer informatie over de voorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 2.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', met het plangebied rood omlijnd.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Daarnaast zijn er enkele gebiedsaanduidingen opgenomen die al dan niet gedeeltelijk over het plangebied vallen:

- aardkundig waardevol gebied;
- leefgebied dassen;
- luchtvaartverkeerzone - ihcs-zone;
- luchtvaartverkeerzone – radarverstoringengebied;
- zone landschap, leefomgeving en gezondheid;
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied;
- bebouwingsconcentratie 1.

De bovengenoemde dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen blijven in het voorliggende wijzigingsplan, voor zover in het plangebied van toepassing, behouden.

1.4 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het wijzigingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het wijzigingsplan biedt.

De toelichting van dit wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

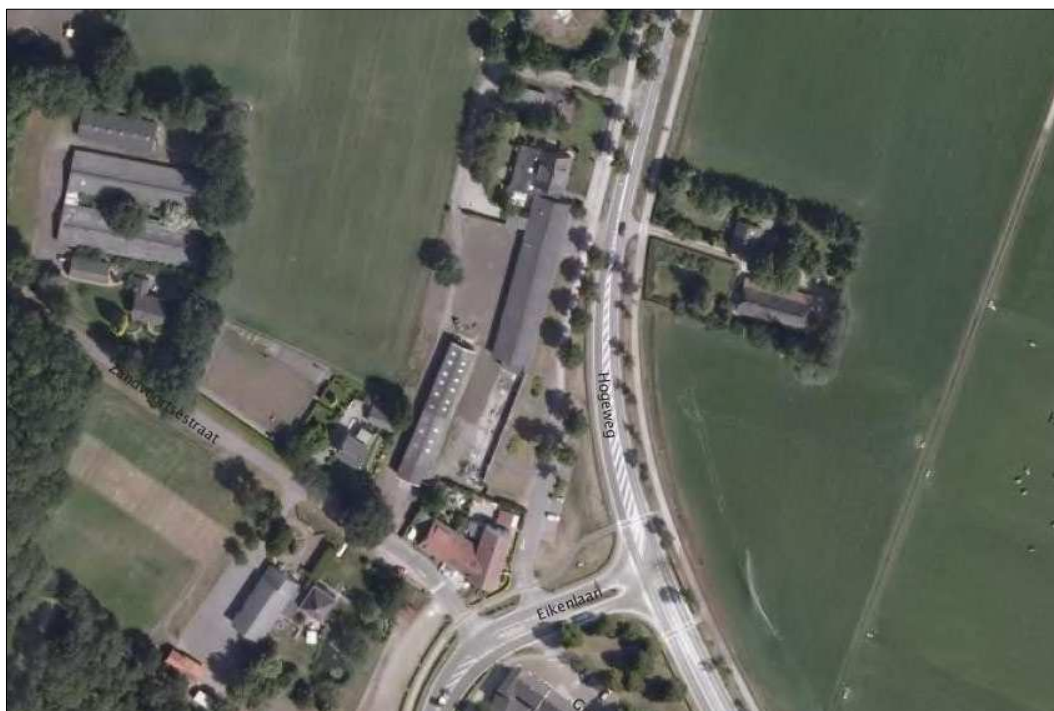
In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van zowel de bestaande situatie als de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna

in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 vindt tot slot een beschrijving van de procedure plaats.

2. PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied voor een groot deel bebouwd met de voormalige bedrijfsbebouwing van het voorheen ter plaatse gevestigde bedrijf. De bebouwing is verouderd en vervallen en geeft het perceel een rommelige aanblik.



Luchtfoto plangebied en directe omgeving.

In de directe omgeving is sprake van een menging van functies, bestaande uit bedrijfspercelen, woonpercelen, een horecavestiging en diverse agrarische percelen.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

2.2.1 Algemeen

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning, met bijbehorende bijgebouwen. Ten behoeve hiervan wordt de huidige bebouwing gesloopt. De woning met bijbehorende bijgebouwen, zal worden gerealiseerd op het zuidelijke deel van het plangebied. Voor het noordelijke deel geldt dat dit deel zal uitmaken van de tuin behorende bij de woning. In de toekomst is op het noordelijke deel nog

ruimte voor een extra woning, maar deze extra woning wordt niet middels het voorliggende wijzigingsplan mogelijk gemaakt. Hiervoor zal te zijner tijd, indien van toepassing, een afzonderlijke juridisch-planologische procedure moeten worden doorlopen.

Voor wat betreft de inhoud van de woning wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, om deze van 750 m³ te vergroten tot 850 m³. Hiertoe geldt als voorwaarde dat dit stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar dient te zijn en daarnaast dient de vergroting gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. De inpasbaarheid en fysieke verbetering is onderbouwd in de paragrafen 2.2.3 en 2.3.

2.2.2 Wijzigingsbevoegdheid

Om de gewenste herstructurering van het plangebied en de bouw van een woning met bijgebouwen mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 7.5.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'. De volledige wijzigingsbevoegdheid is weergegeven in het onderstaande tekstkader.

Artikel 7.5.2 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Wijziging is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bouwvlak.
- b. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.
- c. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Indien nog geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is, mag een woning worden gebouwd indien het bestemmingsvlak 'Bedrijf' is gelegen in een gebied aangeduid met bebouwingsconcentratie 1 of 2.
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt, waarbij geldt dat 60% van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken tot maximaal 400 m².
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- h. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- i. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

Onderstaand wordt beschreven op welke wijze wordt voldaan aan de in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden:

- a. De woning en bijgebouwen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak van de bestemming 'Bedrijf'.
- b. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd.
- c. Zoals reeds aangegeven in paragraaf 1.3 'Vigerend bestemmingsplan' is het plangebied gelegen binnen een gebied dat is aangeduid als 'bebouwingsconcentratie 1'.
- d. De voormalige bedrijfsbebouwing binnen het plangebied wordt volledig gesloopt en er wordt tevens gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tot maximaal 60% van de te slopen bebouwing toe te voegen aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken, tot maximaal 400 m². Deze maximaal toegestane oppervlakte wordt in de regels van dit wijzigingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- e. Zoals in hoofdstuk 4 'Uitvoeringsaspecten' is aangetoond, levert de toekomstige woning geen onevenredige beperkingen op voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. Zoals in hoofdstuk 4 'Uitvoeringsaspecten' is aangetoond, is de woning aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- g. Zoals in hoofdstuk 4 'Uitvoeringsaspecten' is aangetoond, levert de toekomstige woning geen onevenredige beperkingen op voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. Zoals in hoofdstuk 4 'Uitvoeringsaspecten' is aangetoond, is er geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen.
- i. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.3, gaat de wijziging gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het landschap. De bestaande verouderde bebouwing binnen het plangebied wordt volledig gesloopt, waarvoor in de plaats een zorgvuldig landschappelijk ingepaste woning wordt gerealiseerd. Hierbij wordt tevens voldaan aan de gemeentelijke 'Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit' (zie paragraaf 3.3.3). Er vindt kortom vanuit ruimtelijk perspectief een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats.

Met het voorliggende wijzigingsplan wordt kortom voldaan aan de in artikel 7.5.2. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' opgenomen wijzigingsvoorwaarden.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹.

¹ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Noord-Brabant 2014

Om zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing is door BRO een landschappelijke inpassing uitgewerkt, waarbij het van belang is om in ogenschouw te nemen dat het plangebied feitelijk bestaat uit een tweetal toekomstige percelen. Op het linkerdeel wordt middels dit wijzigingsplan een woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het rechter perceel wordt voornamelijk in gebruik genomen als tuin c.q. grasland bij deze woning. In de toekomst wordt op het rechter perceel echter wellicht nog een woning mogelijk gemaakt, waarvoor dan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure zal moeten worden doorlopen. Vanuit deze achtergrond is gekozen voor de huidige indeling van het plangebied.

De inpassingsschets met bijbehorende toelichtende memo zijn als bijlage in deze toelichting opgenomen. Kort samengevat wordt voorgesteld een bomenrij toe te voegen aan de westzijde van het plangebied, waardoor de overgang naar het akkercomplex wordt versterkt en bestaand groen wordt verbonden. Hierbij is de mogelijkheid opgenomen om te kiezen tussen gewone es (*Fraxinus excelsior*), berk (*Betula Pendula*) of fruitbomen. Vanuit landschappelijk oogpunt heeft de gewone es de voorkeur. Aangezien echter het voornemen bestaat om paarden in de achtertuin te houden en de gewone es giftig is voor paarden, is voornamelijk uitgegaan van fruitbomen.

De bomenrij wordt geflankeerd door een lage haag van haagbeuk van max. 1 meter hoog en 0,5 meter breed, waarbij voor een robuuste uitstraling is gekozen voor een dubbele rij in driehoeksverband (5 planten per meter). Daarnaast is er ook een lage haag van haagbeuk voorgesteld aan de voorzijde van het perceel, om de nieuwe gebouwen in te passen en te presenteren vanaf de weg. Aan de straatkant zijn enkele fruitbomen geplaatst, wat kwaliteit toevoegt aan de voorzijde van het plangebied en daarnaast het bijgebouw op een natuurlijke manier afschermt en de woning vanuit visueel opzicht een centrale ligging op het perceel geeft.



Schets landschappelijke inpassing.

De landschappelijke inpassing dient juridisch-planologisch te worden verankerd in het wijzigingsplan. De inrichtingsschets, met bijbehorende toelichtende notitie, is dan ook als bijlage opgenomen in de regels, waarbij middels een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' conform de bestemming alleen dan is toegestaan indien de landschappelijke inpassing voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van hoofdgebouw en bijgebouw(en) waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend, wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden, dan wel indien deze binnen 8 maanden na beëindiging van de bouwwerkzaamheden wordt gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

Indien niet binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning is begonnen met bouwen, dan wordt de tegenprestatie op dat moment direct 'opeisbaar'. Hiermee wordt enerzijds de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zeker gesteld en wordt anderzijds de ruimte geboden om eerst de woning te realiseren, waarmee wordt voorkomen dat elementen van de landschappelijke inpassing beschadigd worden tijdens de bouw van de woning en bijgebouwen.

Aanvullend op het bovenstaande geldt dat op het moment dat de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, de bestaande bebouwing op het perceel dient te zijn gesloopt.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

In de huidige situatie is sprake van een bedrijfsperceel, met voornamelijk verouderde en vervallen bebouwing, die het perceel een rommelige aanblik geven. In het kader van de voorgenomen wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, zal de verouderde en vervallen bebouwing gesloopt worden en zal deze worden vervangen door hoogwaardige nieuwbouw, die qua ontwerp en uitstraling goed in de omgeving past. Het geheel wordt op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast in de omgeving (zie voorgaande paragraaf) en daarnaast zal de totale hoeveelheid versterking sterk afnemen. Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt een sterke kwaliteitsimpuls oplevert.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn. De beoogde ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

In het voorliggende geval is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak² van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

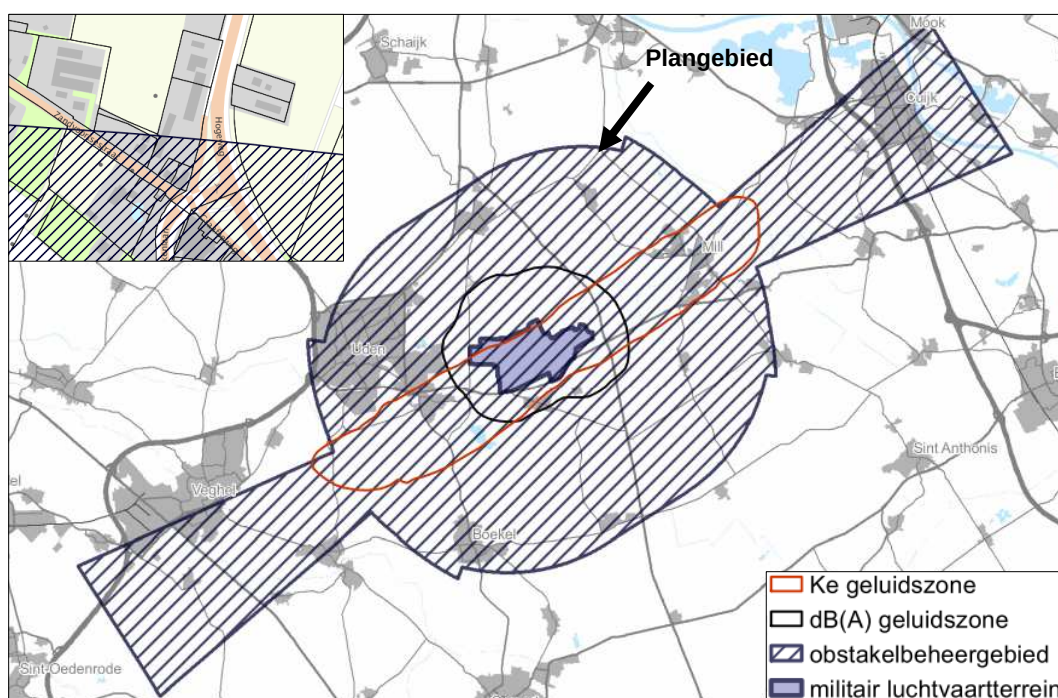
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

² Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 18-12-2013, Zaaknummer 201302867/1/R.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied. Van de bovengenoemde onderwerpen is uitsluitend het onderwerp 'Defensie' van belang. Het zuidelijke deel van het plangebied is namelijk gelegen binnen het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel'.

In het kader van de ligging binnen het obstakelbeheergebied, zijn in het voorliggende wijzigingsplan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied' en 'luchtvaartverkeerszone – IHCS-zone' opgenomen, ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven. De gronden die als zodanig zijn aangeduid, zijn mede bestemd voor een onverstoorde instandhouding van het radarverstoringsgebied en de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Concreet betekent dit dat ter plaatse de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 65 m + NAP respectievelijk 64 m + NAP. Binnen dit wijzigingsplan worden dergelijke hoogtes niet mogelijk gemaakt. Voor het overige geldt dat het plangebied is gelegen buiten de zones die dienen ter bescherming van de belangen van de militaire luchthaven.



Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Volkel, bijlage 3.8 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, met als inzet linksboven de situatie ingezoomd op het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstruc-

turing, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Mill en Sint Hubert. In het voorliggende geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, waarbij middels de sloop van verouderde bedrijfsbebouwing en de realisatie van één woning, gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke inpassing, sprake is van een aanzienlijke kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik en herstructurering. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Op basis van de 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' gelden voor het plangebied 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' en is het plangebied gelegen binnen de 'groenblauwe mantel' en binnen 'aardkundig waardevol' gebied.

Toetsing aan de bovengenoemde regels is echter niet van toepassing. In het voorliggende geval wordt namelijk gebruik gemaakt van een in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' opgenomen wijzigingsbevoegdheid, die is gebaseerd op de in 2004

door de provincie Noord-Brabant in 2004 opgestelde beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'. Deze beleidsnota gaf gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het reguliere provinciale beleid. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft hieraan invulling gegeven middels de op 10 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'. Meer hierover in paragraaf 3.3.2. Zowel de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' als de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert', zijn destijds door de provincie geaccordeerd.

Desalniettemin wordt middels het voorliggende wijzigingsplan aangesloten bij de 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' en de algemene uitgangspunten voor bebouwing binnen de 'groenblauwe mantel', aangezien sprake is van een zorgvuldige inpassing en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing, zoals reeds beschreven in paragraaf 2.2.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid. Er wordt namelijk gebruik gemaakt van de door de provincie Noord-Brabant in 2004 geboden mogelijkheid om beleid uit te werken voor bebouwingsconcentraties en daarmee een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het reguliere provinciale beleid.

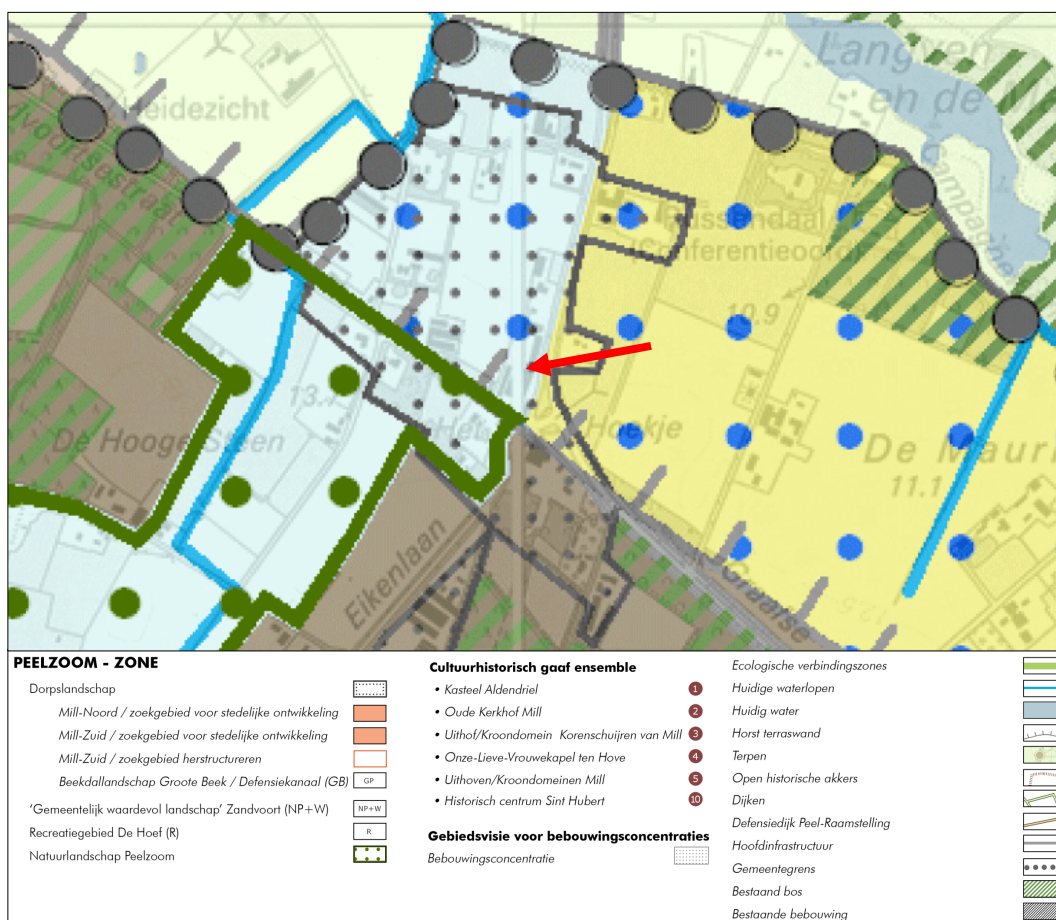
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'

Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' vastgesteld, waarin de gemeente haar toekomstvisie op de gemeente Mill en Sint Hubert beschrijft.

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."*

Het plangebied ligt in de 'Peelzoom-zone', met daarin de jonge ontginningsdorpen Langenboom en Wilbertoord. Het plangebied ligt buiten het op de structuurvisiekaart aangewezen dorpslandschap Langenboom. Wel valt het plangebied binnen een 'bebouwingsconcentratie' waarvoor de gemeentelijke 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties' is opgesteld. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Uitsnede kaart Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.

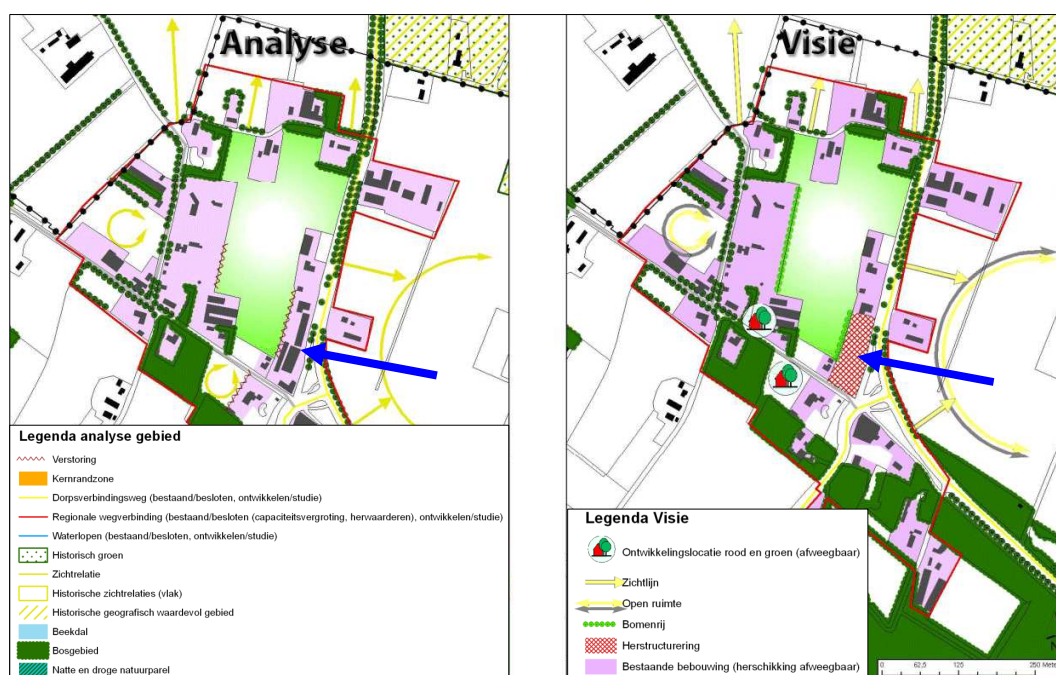
3.3.2 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

Om de veranderingen in het buitengebied zo te sturen dat bedreigingen worden omgezet in kansen, heeft de provincie Noord-Brabant in 2004 de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' opgesteld. Deze beleidsnota gaf gemeenten de mogelijkheid om voor nader aan te wijzen bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het reguliere provinciale beleid. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft hieraan invulling gegeven middels de op 10 december 2009 door de gemeenteraad vastgestelde 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'. Het doel van deze beleidsnotitie is een ontwikkelings- en toetsingskader te bieden voor concrete ruimtelijke initiatieven in bebouwingsconcentraties.

Het plangebied maakt deel van bebouwingsconcentratie 'Het Huukske', één van de acht in Mill en Sint Hubert aangewezen bebouwingsconcentraties. Binnen de begrenzing van bebouwingsconcentratie het Huukske liggen diverse locaties waar een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden behaald. Ontwikkelingen in bebouwingsconcentratie het Huukske vinden voornamelijk plaats in het zuiden van de bebouwingsconcentratie.

tratie. Voor het plangebied (de locatie van de meubelfabriek) is specifiek aangegeven dat deze locatie in aanmerking komt voor herstructurering. Aan de Zandvoortsestraat kunnen verder enkele woningen worden toegevoegd. De centraal gelegen karakteristieke open ruimte dient behouden te blijven en de inpassing van de open ruimte dient te worden verbeterd.

Op locaties die in aanmerking komen voor herstructurering is het wenselijk de bestaande bebouwing te amoveren en in beperkte mate (bijv. sloop-bonus) vervangende bebouwing voor nieuwe functies toe te staan. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft dit in het bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert' vertaald middels een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de gewenste herstructurering en de wijzigingsbevoegdheid. De bestaande (bedrijfs)bebouwing wordt namelijk gesloopt en er wordt een zorgvuldig landschappelijk ingepaste woning teruggebouwd (zie paragraaf 2.2). Het plan is kortom geheel in lijn met het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de 'Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties'.



Analyse en visie voor bebouwingsconcentratie 'Het Huukske' met aanduiding plangebied (blauwe pijl)

3.3.3 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert de beleidsregel 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert' vastgesteld en op 3 september 2013 is de IRK gewijzigd en aangevuld. Met de IRK wordt uitvoering gegeven

aan paragraaf 8.4 van de structuurvisie 'In duurzaam perspectief' (fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en voor het buitengebied).

De IRK gaat er, evenals de structuurvisie, van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken aan de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Met het oog hierop wordt bij een ruimtelijke ontwikkeling met een aanzienlijke impact een redelijke (financiële) bijdrage gevraagd, die is gebaseerd op een percentage van de vastgestelde grondwaardevermeerdering. De ontvangen financiële bijdragen komen ten goede aan de fondsen ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en het buitengebied en worden ook besteed aan de toegewezen projecten van deze fondsen.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit is onlosmakelijk onderdeel van de afweging ten aanzien van een ruimtelijk initiatief. De IRK is een instrument dat alle handvatten biedt om in het proces van (particulier) initiatief tot contractvorming de compensatieregeling vorm te geven. Het gaat dan onder meer om:

- een processchema met daarin alle te doorlopen stappen in de procesgang van initiatief tot contractvorming;
- een grondwaardemethodiek om tot een objectieve en consistente manier de gewenste tegenprestatie per initiatief te bepalen;
- een limitatieve lijst met mogelijke tegenprestaties bij 'zelfrealisatie' (met name een vergoeding voor natuurontwikkeling en voor sloop) met een waarderingssystematiek.

Met het oog op een praktische uitvoerbaarheid van de regeling, is het doorvoeren van wijzigingen van de IRK overgelaten aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Mill en Sint Hubert.

In het kader van het voorliggende wijzigingsplan is een berekening uitgevoerd op basis van de normbedragen zoals deze zijn opgenomen in de IRK. Deze berekening is als bijlage in deze toelichting opgenomen. Op basis van de berekening blijkt dat er als gevolg van de grote hoeveelheid te slopen bebouwing en het te onttrekken bouwvlak binnen de bedrijfsbestemming, geen bijdrage vereist is. Hieruit kan feitelijk geconcludeerd worden dat de ontwikkeling op zichzelf al een zeer positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De omstandigheid dat er geen sprake is van bestemmingswinst, betekent nog niet dat niet voldaan hoeft te worden aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. In dit plan wordt daarin voorzien doordat alle bebouwing wordt gesloopt, meer dan voor de nieuwbouw strikt noodzakelijk is. Tevens wordt gezorgd voor landschappelijke inpassing en inrichting.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van incidentele bouwlocaties, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemmingen. Bij de daadwerkelijke invulling van nieuwe bouwmogelijkheden dient de kwaliteit van de bodem door middel van een bodemonderzoek, opgesteld volgens de daarvoor geldende normen, te worden onderzocht.

In dit kader is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming" (VED-HE).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er enkele lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in zowel de bodem als het grondwater, die echter geen belemmering vormen voor het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden. Wel is ter plaatse van boring 06 in de bovengrond 495 gram asbestverdacht plaatmateriaal (ASB-1) waargenomen, dat volgens het laboratorium bestaat uit 12,5% hechtgebonden chrysotiel asbest.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Formeel bestaat er aanleiding voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar asbest in bodem conform de NEN 5707. Echter, gelet op het feit dat de initiatiefnemer voornemens is om de locatie op korte termijn te ontwikkelen alsmede het feit dat het asbestgehalte in de bodem zéér waarschijnlijk de interventiewaarde overschrijdt en daarmee sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, adviseert Econsultancy om deze verontreiniging onder de hiervoor geldende condities, middels een BUS-melding te ontgraven en af te voeren naar een erkend verwerker.

Overeenkomstig het advies van Econsultancy zal de aangetroffen verontreiniging onder de hiervoor geldende condities ontgraven en afgevoerd worden, waarna er geen belemmeringen meer bestaan voor het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek Hogeweg 1a te Langenboom, gemeente Mill en Sint Hubert, rapportnummer 14122230*, 13 mei 2015.

4.1.2 Geluidshinder

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). In dit kader is door M-Tech een akoestisch onderzoek⁴ naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de onderzoeksresultaten. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van drie wegen: de Hogeweg, de Zandvoortsestraat en de Eikenlaan. Met betrekking tot de berekende geluidbelastingen als gevolg van de omliggende wegen wordt het volgende geconcludeerd:

Hogeweg

Aan de voorgevel en beide zijgevels wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van het verkeer op de Hogeweg. Aangezien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot 48 dB stuiten op bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard, zullen hogere grenswaarden moeten worden aangevraagd en zal de voorgevel als geluiddoof moeten worden uitgevoerd.

Zandvoortsestraat

Van deze weg zijn geen exacte verkeersgegevens bekend. Gezien echter de lage intensiteit (circa 100 voertuigen per etmaal) zal het verkeer op deze weg niet voor een relevante geluidbijdrage ter plaatse van de toekomstige woning zorgen.

Eikenlaan

De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Eikenlaan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn 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:

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

Het Besluit NIBM

⁴ M-Tech, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ingevolge de Wet geluidhinder in het kader van een bestemmingsplanprocedure voor het perceel gelegen aan de Hogeweg 1a te Langenboom (gemeente Mill en St. Hubert)*, 25 maart 2015.

Deze AMvB 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.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het voorliggende project betreft de realisatie van één grondgebonden woning met bijgebouwen. Dit betekent dat voor wat betreft de woning binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

4.1.4 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 op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het op 1 april 2015 in werking getreden Basisnet, 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.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Indien sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico, dient verantwoording te worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

Onderstaand wordt aangegeven in hoeverre er in of in de nabijheid van het plangebied sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de risicokaart geen risicovolle inrichtingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft 'Maatschap van Diepenbeek' aan de Hogeweg 14, gelegen op meer dan 200 meter ten noordoosten van het plangebied. Ter plaatse is een bovengrondse propaantank aanwezig.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van de inrichting. Er is op basis van de risicokaart geen sprake van een overschrijding van het groepsrisico en gezien de tussenliggende afstand en de beperkte omvang van het initiatief, wordt ook geen significante invloed op het groepsrisico uitgeoefend.

Wegen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Spoor

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorlijn waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Leidingen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van (ondergrondse) transportleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen.

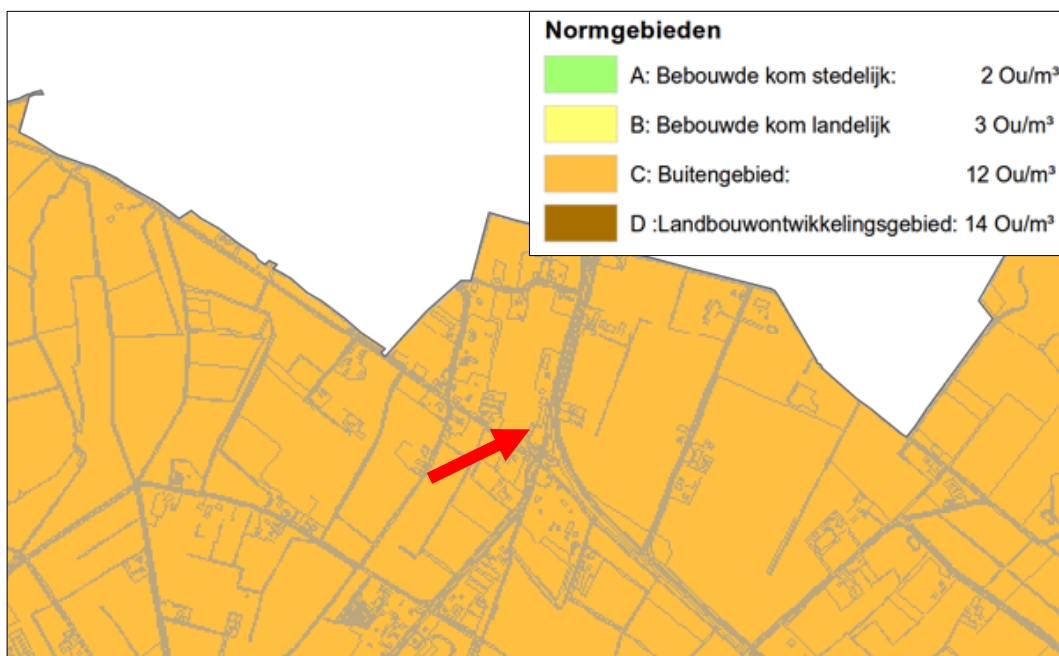
4.1.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor nieuw te bouwen woning.

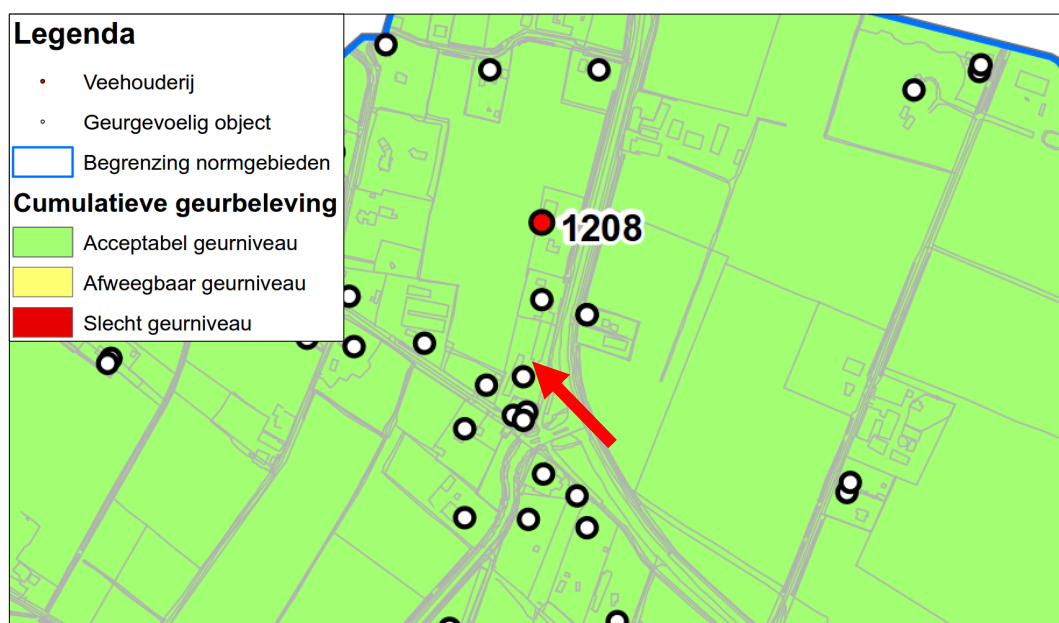
Op 13 december 2007 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2007' voor de gehele gemeente Mill en Sint Hubert vastgesteld. Hierin is lokaal geurbeleid ontwikkeld, dat recht doet aan de integrale zonering van de intensieve veehouderij, met behoud van een afdoende beschermingsniveau tegen geuroverlast voor burgers. De verordening is in de afgelopen jaren enkele malen geactualiseerd.

Op basis van de meest recente geurnormenkaart geldt dat het plangebied is gelegen in het buitengebied, waarvoor een geurnorm van 12 Ou/m³ geldt. Op basis van de geursituatiekaart geldt binnen het plangebied een acceptabel geurniveau. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt daarnaast op meer dan 100 meter van het plangebied, waarbij tevens geldt dat op kortere afstand tot de veehouderij reeds geurgevoelige objecten gelegen zijn, die daarmee als maatgevend gelden. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kort-

om geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van de bestemming binnen het plangebied van 'Bedrijf' naar 'Wonen'.



Uitsnede geurnormenkaart Mill en Sint Hubert, met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).



Uitsnede geursituatiekaart Mill en Sint Hubert, met aanduiding ligging plangebied (rode pijl).

4.1.6 Luchtvaartverkeerzone

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel' ten westen van de kern Mill, is van belang om aandacht te besteden aan de luchtvaartverkeerzone.

IHCS

Het plangebied ligt deels binnen de zogenaamde Inner Horizontal and Conical Surface (IHCS) van de vliegbasis Volkel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Voor het plangebied geldt een maximale bouwhoogte van 64 meter boven NAP. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Radarverstoringsgebied

Het plangebied is eveneens 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 65 meter boven NAP. Het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan deze hoogtebeperking.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de luchtvaartverkeerzone geen belemmeringen bestaan voor de vaststelling van dit wijzigingsplan.

4.1.7 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan dit gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De beoogde woning vormt geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is echter pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de woningen gegarandeerd is, alsmede dat bedrijven in de omgeving door de nieuwe woonfunctie niet in hun activiteiten worden gefrustreerd.

Op basis van een gebiedsinventarisatie kan worden geconcludeerd dat in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen waarvan het milieu-invloedsgebied de voorgenomen ontwikkeling belemmert of waarvoor de geplande bebouwing en functies belemmerend zouden kunnen werken. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woning.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

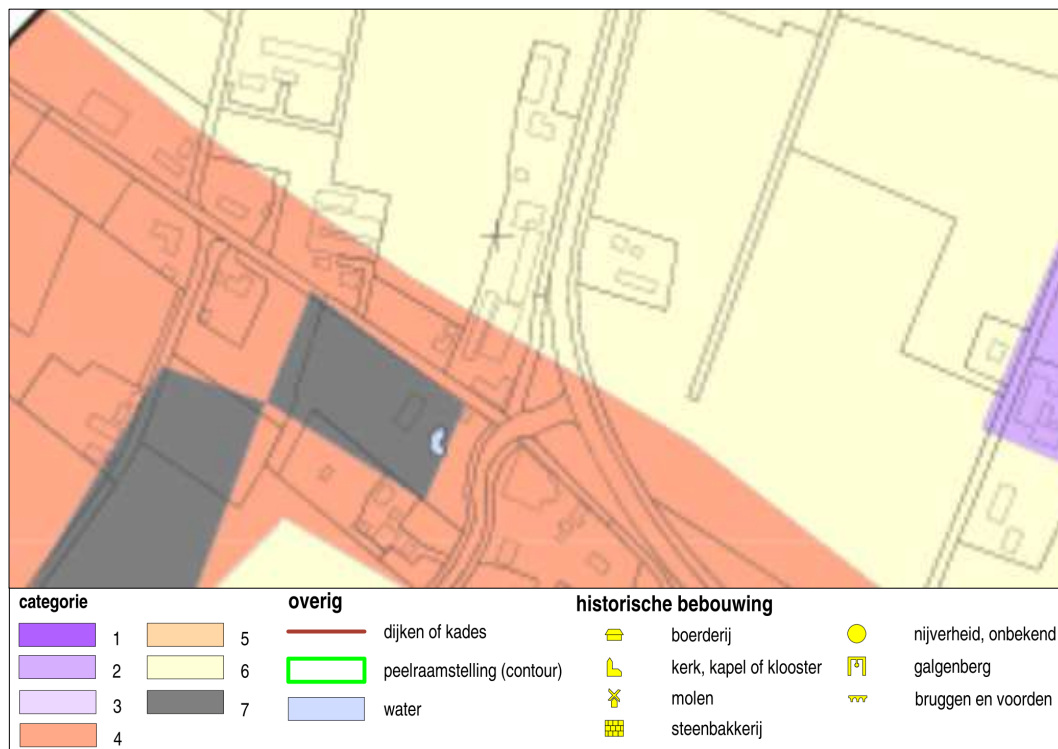
De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dient de gemeente Mill en Sint Hubert te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een archeologische beleidsadvieskaart laten vervaardigen, welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 10 mei 2012. Het belangrijkste doel hiervan is om ten behoeve van toekomstige planvorming inzicht te verschaffen in de (te verwachten) aanwezigheid en het karakter van de archeologische resten binnen het grondgebied van de gemeente. Door aan de verwachte en bekende archeologische en historische resten een concreet beleidsadvies te koppelen, vormt de kaart een eerste praktisch handvat bij de inpassing van de archeologie bij planvorming en uitvoering.

Op basis van de archeologische beleidskaart geldt voor het noordelijke deel van het plangebied een lage verwachtingswaarde (categorie 6). Voor het zuidelijke deel geldt een hoge verwachtingswaarde (categorie 4).



Uitsnede archeologische beleidskaart voor Mill-Zuid.

De diverse categorieën met bijbehorende verwachtingswaarden en eventuele onderzoeksverplichtingen zijn onderstaand weergegeven.

Categorie	Verwachtingswaarde	Onderzoeksverplichting
Categorie 1	Monumenten	Niet van toepassing
Categorie 2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde en historisch geografische objecten met een archeologische relevantie	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m ²
Categorie 3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ²
Categorie 4	Gebieden met een hoge archeologische verwachting	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m ² .

Categorie 5	Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting en na-oorlogse woonwijken en industriegebieden die in een gebied van hoge archeologische verwachting liggen	Onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 2500 m ²
Categorie 6	Gebieden met een lage archeologische verwachting	Geen onderzoeksplicht
Categorie 7	Gebieden zonder een archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven	Geen onderzoeksplicht

In verband met de hoge archeologische verwachting is in het vigerende bestemmingsplan voor het zuidelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming zal in dit wijzigingsplan overeenkomstig worden opgenomen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan worden getoetst aan deze dubbelbestemming.

Op basis van het voorziene bouwplan, geldt dat de geplande woning is gesitueerd binnen het gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor gelden geen nadere onderzoeken. Binnen het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is uitsluitend een bijgebouw voorzien. Hierbij geldt tevens dat dit bijgebouw deels gesitueerd is ter plaatse van bestaande bedrijfsbebouwing, waar de gronden reeds verstoord zijn. De nieuwe verstoringsoppervlakte zal hierdoor minder dan 250 m² bedragen, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Los van de verplichting om in bepaalde gevallen archeologisch onderzoek uit te voeren, geldt voor alle toekomstige ontwikkelingen waarbij tijdens werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (herzien in 2007) een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Mill en Sint Hubert.

Cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één 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.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een cultuurhistoriekaart opgesteld voor haar gehele grondgebied. De cultuurhistoriekaart bestaat uit een inventarisatiekaart, een beleidsadvieskaart en een toelichting waarin de voor de gemeente kenmerkende cultuurhistorische waarden worden beschreven en toegelicht. Het belangrijkste doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van de cultuurlandschappelijke en historisch-bouwkundige waarden binnen de gemeentegrenzen van Mill en Sint Hubert. Hiermee kan de toegevoegde waarde van cultuurhistorie tijdig worden erkend en herkend. Het doel is

niet om alle cultuurhistorische waarden te behouden en nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan. Het doel is juist om te streven naar 'behoud door ontwikkeling'. Een bewuste omgang met het cultuurhistorisch erfgoed staat voorop.

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn geen specifieke cultuurhistorisch waardevolle objecten aangeduid, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit dit kader bestaan er dan ook geen belemmeringen.

4.2.2 Flora & Fauna

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is door BRO een quickscan flora en fauna⁶ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de conclusies en aanbevelingen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige quickscan, die als bijlage in deze toelichting is opgenomen.

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie en loods. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
- Het plangebied maakt naar verwachting onderdeel uit van het leefgebied van nabij broedende huismussen. Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie het plangebied niet minder geschikt is als foerageergebied voor huismus. Negatieve effecten voor huismus worden dan ook uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval echter geen specifieke maatregelen nodig voor amfibieën. Voor aanwezige verblijfplaatsen van konijn geldt dat deze niet vernietigd mogen worden gedurende de zoogperiode van de jongen (globaal tussen maart en augustus).

Geconcludeerd kan worden dat er, met inachtnaam van bovengenoemde voorzorgsmaatregelen, vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan.

⁶ BRO, *Quickscan flora en fauna Hogeweg 1a te Langenboom*, 18 maart 2015.

4.2.3 Waterhuishouding

De laatste jaren heeft het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie gekregen, namelijk van reageren naar anticiperen. In ruimtelijke plannen dient steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

1. Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
2. Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
3. Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
4. Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
5. Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
6. Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

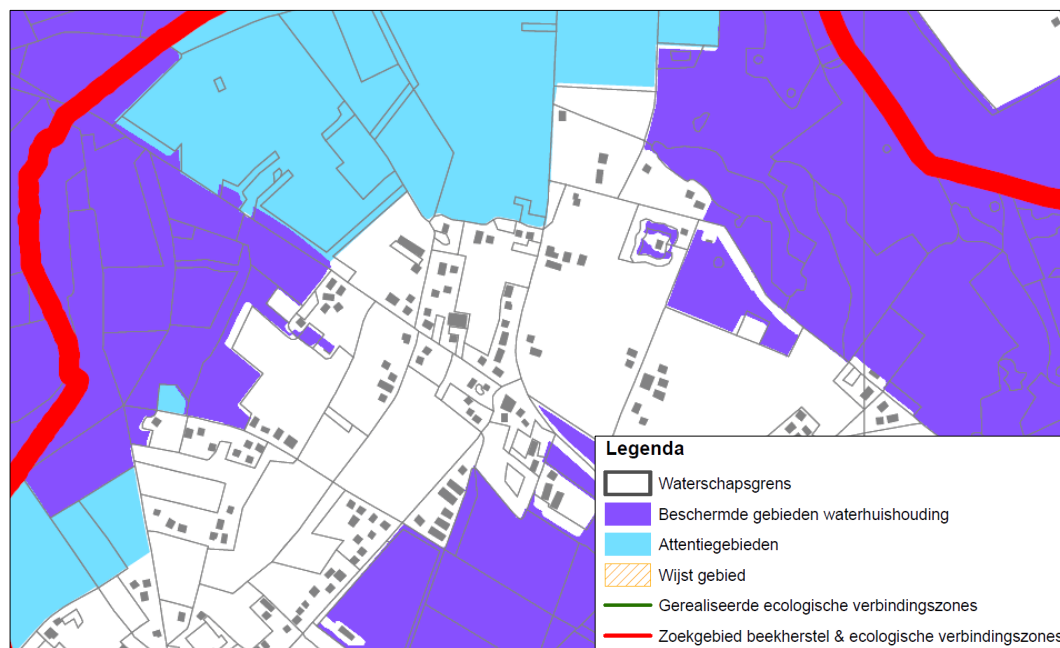
Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)⁷. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het plangebied liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Water voor natuur

Op basis van de Keurkaart van het waterschap Aa en Maas ligt het plangebied niet binnen beschermingsgebieden, attentiegebieden of zoekgebieden voor beekherstel en ecologische verbindingzones.



Uitsnede Keurkaart waterschap Aa en Maas.

⁷ In het [Nationaal Bestuursakkoord Water](#) (NBW) en het [NBW Actueel](#) is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving zijn op basis van de leggerkaart van het waterschap Aa en Maas geen waterlopen of plassen gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling invloed wordt uitgeoefend.

Hemelwater

Voor wat betreft het hemelwater zal worden voorzien in infiltratievoorzieningen, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt slechts een kader gecreëerd voor het gewenste bouwplan. De exacte uitwerking van de infiltratievoorzieningen zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving. Het project betreft de realisatie van slechts één woning, ter vervanging van bestaande te slopen bedrijfsbebouwing en heeft dan ook geen zwaarwegend effect (extra overstort of vuillast) op het bestaande rioolstelsel.

Conclusie

Bij de realisatie van de woning bestaan naar verwachting geen knelpunten tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer. Er zijn dan ook geen negatieve consequenties te verwachten ten aanzien van de waterhuishouding.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Hogeweg. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de toekomstige woning.

Parkeren

Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW, dienen voor de vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd, waarbij dient te worden aangetekend dat in de praktijk op het perceel ruimte zal zijn voor het parkeren van meer dan 2 auto's. De openbare ruimte zal door de bouw van de woning dan ook geen extra parkeerdruk ondervinden.

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd, dan kan de gemeente afzien van het opstellen van een exploitatieplan. Eveneens is de gemeente niet verplicht een exploitatieplan vast te stellen in bij het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangegeven gevallen waar het kostenverhaal minimaal is, of niet opweegt tegen de bestuurlijke lasten (artikel 6.12, lid 2, aanhef, juncto artikel 6.2.1a Bro).

Het voorliggende initiatief heeft betrekking op de bouw van vrijstaande woning. Er is daarmee sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening en kostenverhaal is in principe noodzakelijk. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee het verplichte kostenverhaal is afgedekt. Daarnaast wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

4.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het wijzigingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het wijzigingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het wijzigingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het wijzigingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het wijzigingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012), de gemeentelijke standaarden (Handboek digitale bestemmingsplannen gemeenten Land van Cuijk 2010) en het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor het gehele plangebied. Binnen deze bestemming is de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning toegestaan. De woning is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. In de regels zijn de goot- en bouwhoogte en de maximale inhoud van de woning opgenomen. Tevens is de maximale oppervlakte voor bijgebouwen in de regels vastgelegd.

Waarde – Archeologie 2

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met bijbehorende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek. Voor de als 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m².

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings- en afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en de overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van maatvoering, ondergronds bouwen en rijbakken.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het wijzigingsplan wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn aan aantal gebiedsaanduidingen van toepassing. Het betreft de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – IHCS-zone' en 'luchtvaartverkeerzone - radarverstoringgebied' in verband met de ligging nabij vliegbasis Volkel ('luchtvaartverkeerzone – IHCS-zone'). Tevens zijn aanduidingen opgenomen in verband met het 'aardkundig waardevol gebied' en de 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', conform de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan geregelde, onderwerpen.

Overige regels

In de overige regels zijn algemene nadere eisen opgenomen die burgemeester en wethouders kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

6. PROCEDURE

6.1 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan. De procedure ziet er kort samengevat als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp wijzigingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan belanghebbende instanties;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders, binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging van het ontwerp;
- Algemene **bekendmaking** van het wijzigingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan belanghebbende instanties: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het wijzigingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Vooroverleg en inspraak

Aangezien sprake is van een wijzigingsplan wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het wijzigingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Wel is het concept ontwerp wijzigingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties. De provincie Noord-Brabant heeft op 9 juni 2015 per brief met kenmerk C2171536/3820978, laten weten dat het concept ontwerp wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft met ingang van woensdag 22 juli 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1
Landschappelijke inpassing

Onderwerp	: Landschappelijke inpassing Hogeweg 1a te Langenboom	MEMO
Projectnummer	: 211x07572	
Datum	: 12 maart 2015, aangepast 8 april 2015 en 11 juni 2015	
Van	: Ruud Tak	
Aan	: Marieke van den Hoogen en Theo van der Cruisen	BLAD 1

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹.

De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan, doet de ingreep geen afbreuk aan het landschap, of kan deze zelfs een ruimtelijke meerwaarde betekenen. Hierbij wordt vaak (een diffuus) onderscheid gemaakt tussen de landschappelijke inpassing van een initiatief, waaronder hoofdzakelijk de aanleg van (opgaande) erfbeplanting wordt verstaan, en de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering'.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt aan de Hogeweg 1a in Langenboom in de gemeente Mill en Sint Hubert, binnen de bebouwingsconcentratie 'het Huukske'. Het Huukske ligt in het kampenlandschap, gekenmerkt door een kleinschalig landschap, gevormd door opgaande groenstructuren langs wegen en erfgronden. Richtlijnen voor de landschappelijke inpassing zijn het behoud en versterken van cultuurhistorische akkercomplexen, het versterken van laanbeplanting langs wegen en het versterken van de kleinschaligheid door het verbinden van bestaande groenstructuren met nieuwe landschappelijke elementen als houtwallen, boomgaarden(fruit), lage heggen en solitaire bomen.

In de gebiedsvisie van de gemeente² staat beschreven dat er binnen bebouwingsconcentratie het Huukske diverse locaties liggen waar een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering kan worden behaald. Het plangebied is één van deze locaties. In de visie is voorgesteld om aan de westzijde waar het plangebied aan de akker grenst, een landschapselement toe te voegen.

De landschappelijke inpassing is voornamelijk gericht op het perceel aan de linkerkant van het plangebied, waar een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Hierbij is het echter van belang om in ogenschouw te nemen dat het plangebied feitelijk bestaat uit een tweetal toekomstige percelen. Op het linkerdeel wordt zoals gezegd een woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Het rechter perceel wordt voornamelijk in gebruik genomen als tuin c.q. grasland bij deze woning. In de toekomst wordt op het rechter perceel echter wellicht nog een extra woning mogelijk gemaakt, waarvoor dan een afzonderlijke juridisch-planologische procedure zal moeten worden doorlopen. Vanuit deze achtergrond is gekozen voor de huidige indeling c.q. stedenbouwkundige opzet van het plangebied. Doordat het rechter perceel in gebruik zal

¹ artikel 3.1. Verordening ruimte provincie Noord-Brabant 2014

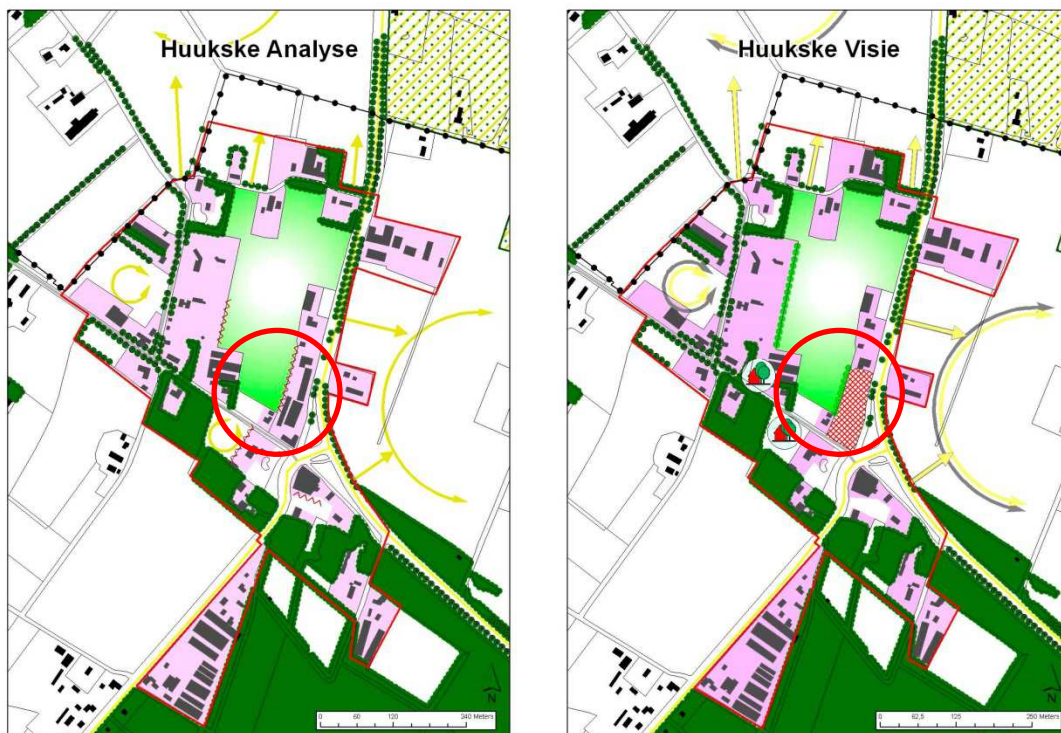
² Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Mill en Sint Hubert, 2009.

worden genomen als tuin c.q. grasland, zal verder geen sprake zijn van een braakliggend perceel.

De inpassing bestaat uit het toevoegen van een bomenrij aan de westzijde van het plangebied, waardoor de overgang naar het akkercomplex wordt versterkt en bestaand groen wordt verbonden. Voorgesteld sortiment voor de bomen (11 stuks) is de gewone es (*Fraxinus excelsior*), berk (*Betula Pendula*) of fruitbomen. Deze keuzemogelijkheid is opgenomen omdat de voorkeurssoort, de gewone es, giftig is voor paarden. Aangezien in het buitengebied rijbakken in de tuin zijn toegestaan, dient daarom een alternatief voorhanden te zijn indien men paarden wilt houden nabij de bomenrij.

De bomen zijn geplaatst op een plantafstand van 6m en 3,5m uit de perceelsgrens. De bomenrij wordt geflankeerd door een lage haag van haagbeuk (*Carpinus betulus*) van maximaal 1 meter hoog en 0,5 meter breed. Voor een robuuste uitstraling is gekozen voor een dubbele rij in driehoeksverband (5 planten per m²).

Daarnaast is er ook een lage beukenhaag voorgesteld aan de voorzijde van het perceel, om de nieuwe gebouwen in te passen en te presenteren vanaf de weg. Aan de straatkant zijn enkele fruitbomen geplaatst, wat kwaliteit toevoegt aan de voorzijde van het plangebied en daarnaast het bijgebouw op een natuurlijke manier afschermt en daarnaast de woning vanuit visueel opzicht een centrale ligging op het perceel geeft.



Analyse en visie uit de Gebiedsvisie van gemeente Mill en Sint Hubert 2009.



Voorstel landschappelijke inpassing

(Zie bijlage voor schets op schaal)



Bijlage 2

Quickscan flora en fauna

**Notitie : Quickscan flora en fauna Hogeweg
1a te Langenboom**

Datum : 18 maart 2014
Opdrachtgever : Theo van der Cruisen bouwkundig ontwerp-
en tekenbureau
Projectnummer : 211x07572
Opgesteld door : Reinoud Vermoolen

Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Hogeweg 1a in Langenboom een woning met bijbehorende bijgebouwen te realiseren. Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van een bedrijfsbestemming. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effect optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk, en Groenblauwe Mantel zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS.

De groenblauwe mantel betreft gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden.

De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

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.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Werkwijze quickscan flora en fauna

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 4 maart 2015 door een ecooloog van BRO¹ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF), de meest omvangrijke landelijke informatiebron van gegevens over verspreiding van soorten.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Beschrijving van het plangebied

Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Hogeweg 1a in Langenboom, in de gemeente Mill en Sint Hubert. De Amersfoortcoördinaten van het midden van het plangebied zijn 179,0-414,4². Op onderstaande afbeelding (afbeelding 1) is de globale ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 1. Globale ligging plangebied

¹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

² De getallen staan respectievelijk voor de x-coördinaat en de y-coördinaat van de linkerbenedenhoek van het betreffende kilometervak.

Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied hoofdzakelijk uit bebouwing (loods en voormalige bedrijfsbebouwing) en wat lage gras- en ruigtevegetatie tussen de bebouwing en aan de zijde van de Hogeweg.

De volgende foto's geven een impressie van het plangebied en directe omgeving.



Toekomstige (geplande) situatie

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning, met bijbehorende bijgebouwen. De woning met bijbehorende bijgebouwen, zal worden gerealiseerd op het zuidelijke deel van het plangebied. Voor het noordelijke deel geldt dat dit deel zal uitmaken van de tuin behorende bij de woning.

Voor deze ontwikkeling zal aanwezige bebouwing gesloopt worden. Voor de herinrichting zal tevens vegetatie worden weggehaald en grondverzet worden gepleegd.

Zie navolgende afbeelding voor een impressie van de toekomstige situatie.



Afbeelding 2. Impressie toekomstige situatie.

Toetsing gebiedsbescherming

Wettelijke gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Oeffelter Meent, ligt op meer dan 10 kilometer afstand. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uitgesloten. In de planvorming zal derhalve verder geen rekening gehouden hoeven worden met de Natuurbeschermingswet.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de EHS zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014 en het Natuurbeheerplan. Het plangebied ligt wel binnen de Groenblauwe Mantel zoals vastgelegd in de Verordening Ruimte. Het plangebied vormt in de huidige situatie geen belangrijke nevenfunctie voor natuur en water en grenst niet aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone en vormt tevens geen verbinding hiervoor. Gezien het ontbreken van functies relevant voor de groenblauwe mantel binnen het plangebied en de ligging buiten de EHS zal in de planvorming hier verder geen rekening mee gehouden hoeven te worden.

Toetsing Flora- en faunawet

Vaatplanten

De vegetatie binnen het plangebied is beperkt tot een enkele boom, enkele struiken en wat ruigtevegetatie in het middendeel en korte grasvegetatie aan de voorzijde (langs de Hogeweg). Enkele fruitbomen zijn hier recentelijk aangeplant. Beschermde soorten planten, zoals uit de omgeving bekend zijnde pracht- en rapunzelklokje, kleine- en ronde zonnedauw, wilde gagel en

waterdrieblad (allen uit tabel 2) als ook drijvende waterweegbree (tabel 3), zijn gezien de aanwezige ongeschikte biotopen binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Negatieve effecten op beschermde planten zijn op voorhand uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (egel, konijn, huisspitsmuis, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Tijdens het veldbezoek zijn enkele graafsporen en konijnenholen van konijnen aangetroffen in het wat verruigde en rommelige deel tussen de loods en het bedrijfsgebouw.

Het voorkomen van de zwaardere beschermde soorten eekhoorn (tabel 2), bever en das (tabel 3) is uit de omgeving van het plangebied bekend. Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen of sporen aangetroffen van voornoemde soorten. Het plangebied is tevens niet geschikt als foerageergebied voor de genoemde soorten. Negatieve effecten op beschermde planten zijn op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

Vleermuizen

Uit het plangebied en/of omgeving zijn waarnemingen bekend van meerdere soorten vleermuizen (allen zwaar beschermde soorten van tabel 3) zoals gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen in de bebouwing binnen het plangebied. Er zijn hierin geen voor vleermuizen geschikte potentiële vaste verblijfplaatsen aanwezig, geschikte invliegopeningen en kruipruimten voor vleermuizen ontbreken. Gezien het nagenoeg ontbreken van opgaande vegetatie is de aanwezigheid van foerageergebied voor vleermuizen in de huidige situatie te verwaarlozen. Het plangebied takt niet aan op doorgaande lijnelementen zoals bomenrijen, waardoor het plangebied onderdeel van een vliegroute kan zijn. Negatieve effecten op vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten.

Vogels

Tijdens het veldbezoek zijn binnen het plangebied enkele algemene soorten vogels aangetroffen zoals winterkoning en heggenmus. Het is niet uitgesloten dat deze soorten in de aanwezige ruigtevegetatie of binnen de loods tot broeden kunnen komen.

Geschikte nestlocaties van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten (waarvan ook de functionele leefomgeving beschermd is) zoals de uit de omgeving bekend zijnde steenuil en kerkuil zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Onder het dak van het naastgelegen woonhuis broeden meerdere paartjes huismus. Hiervoor zal het plangebied onderdeel uitmaken van het leefgebied. Het plangebied vormt echter geen essentieel leefgebied en biedt tevens geen belangrijke schuilmogelijkheden. Voor overige soorten is het plangebied niet geschikt als foerageergebied.

Effectenbeoordeling

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal vegetatie en bebouwing worden weggehaald. De vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden. Door werkzaamheden buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd.

De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie het plangebied niet minder geschikt is als foerageergebied voor huismus. Negatieve effecten voor huismus worden dan ook uitgesloten.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied en directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De aanwezigheid van vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën is hiermee uitgesloten. De weinige vegetatie binnen het plangebied zal tevens geen waarde hebben als landbiotoop (overwinterings- en foerageergebied). Binnen het plangebied is hooguit een zwervend exemplaar van een algemene soort te verwachten zoals bruine kikker of gewone pad (tabel 1 soorten).

Het plangebied vormt geen geschikt biotoop voor reptielen, zoals de uit de omgeving bekend zijnde levendbarende hagedis (tabel 2), vanwege het ontbreken van structuurrijke vegetatie. Negatieve effecten voor reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Effectenbeoordeling

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikt biotoop zoals het ontbreken van geschikte waardplanten. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten binnen het plangebied is daarmee met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Conclusie en aanbevelingen

- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige vegetatie en loods. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied

voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Het plangebied maakt naar verwachting onderdeel uit van het leefgebied van nabij broedende huismussen. Verwacht wordt dat in de toekomstige situatie het plangebied niet minder geschikt is als foerageergebied voor huismus. Negatieve effecten voor huismus worden dan ook uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn geen beschermde soorten vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in dit geval echter geen specifieke maatregelen nodig voor amfibieën. Voor aanwezige verblijfplaatsen van konijn geldt dat deze niet vernietigd mogen worden gedurende de zoogperiode van de jongen (globaal tussen maart en augustus).

Bijlage 3
Berekening Investeringsregeling Ruimtelijke Kwaliteit

Berekening bijdrage Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit (IRK) Mill en Sint Hubert

Hogeweg 1a Langenboom

Locatie

Buitengebied

Factor:

25%

	oppervlak	waarde ehd	waarde
Huidige situatie			
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	3.831 m ²	€ 90,00	€ 344.790
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	676 m ²	€ 45,00	€ 30.420
Totaal	4.507 m ²		€ 375.210
Nieuwe situatie			
Wonen bouwkaavel grondgebonden	327 m ²	€ 250,00	€ 81.678
Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	300 m ²	€ 35,00	€ 10.500
Tuin tot 500 m ²	500 m ²	€ 250,00	€ 125.000
Tuin 500 - 1.000 m ²	500 m ²	€ 125,00	€ 62.500
Tuin 1.000 - 1.500 m ²	500 m ²	€ 25,00	€ 12.500
Tuin vanaf 2.000 m ²	2.680 m ²	€ 10,00	€ 26.803
	4.507 m ²		€ 318.980
Verschil			-€ 56.230
Factor	Buitengebied	25%	
Bijdrage zonder tegenprestatie			-€ 14.057
Tegenprestatie			
Sloop bedrijfsgebouwen	946,23 m ²	€ 25,00	€ 23.656
Beplanting			€ 3.009
Bijdrage IRK			-€ 40.722

Uitgangspunten

Oppervlakte totale plangebied	4.507,00 m ²
Oppervlakte bestaande bedrijfsbebouwing	946,23 m ²
Wonen bouwkaavel grondgebonden (woning + garage)	326,71 m ²
Oppervlakte bijbehorende bouwwerk (zonder garage)	400 m ²

Beplanting	aantal	stuksprijs	Totaal
onderhoudskosten			
Hoogstamfruitbomen (voorzijde + achterzijde perceel)	18	€ 5,34 per jaar	96,12
Haag van Haagbeuk (knip- en scheerheg)	175 m	€ 1,17 per jaar	204,75
			300,87

onderhoud 10 jaar (op basis Wro)

€ 3.008,70

NORMBEDRAGEN IRK

prijzen per 01-01-12

categorie	grondprijs per m ²
Bedrijven bouwvlak (bebouwd)	€ 90
Bedrijven buiten bouwvlak (onbebouwd)	€ 45
Wonen bouwkel grondgebonden	€ 250
Bijbehorend bouwwerk > 100 m ² (buitengebied)	€ 35
Tuin tot 500 m ² (incl. bouwvlak)	€ 250
Tuin 500 - 1.000 m ²	€ 125
Tuin 1.000 - 1.500 m ²	€ 25
Tuin vanaf 2.000 m ²	€ 10

Tegenprestaties kwaliteitsverbetering**Waardering per m²****Sloop**

Sloop bebouwing	€ 25
Sloop glas	€ 5
Sloop verharding	€ 5

