

Wijzigingsplan Mill Centrum, Schoolstraat 17 Mill

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding en korte planbeschrijving	7
1.2	Begrenzing plangebied.....	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Ontstaansgeschiedenis	9
2.3	Bestaande situatie.....	9
2.4	Beoogde situatie.....	13
2.5	Stedenbouwkundige karakteristiek	13
2.6	Functionele karakteristiek.....	13
2.7	Verkeer en parkeren.....	13
2.8	Groen en water.....	14
2.9	Welstand	14
Hoofdstuk 3	Beleid en regelgeving.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	18
Hoofdstuk 4	Verantwoording	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.3	Waarden.....	27
4.4	Luchtvaartverkeerzone	30
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	31
4.6	Milieueffectrapportage	31
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels.....	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Regels.....	32
Hoofdstuk 6	Economische uitvoerbaarheid.....	34
6.1	Planopzet	34
6.2	Financiële haalbaarheid	34

6.3	Kostenverhaal	34
Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid		35
7.1	Vooroverleg	35
7.2	Zienswijzenprocedure	35

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

- Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek, Econsultancy, 30 juni 2017

TOELICHTING

Wijzigingsplan Centrum Mill, Schoolstraat 17 Mill

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en korte planbeschrijving

De heer Klomp (initiatiefnemer) heeft een verzoek ingediend ten behoeve van een bestemmingswijziging van het perceel Schoolstraat 17 (plangebied) te Mill. Beoogd is om het plangebied te wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen'. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie B nummer 2474 en 2925.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de percelen behorende tot het adres Schoolstraat 17 te Mill. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Mill.



Begrenzing Schoolstraat 17 te Mill

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Mill Centrum'. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke de beoogde wijziging naar de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden, mogelijk maakt.

Na de inwerkingtreding van dit wijzigingsplan verliest het bestemmingsplan 'Mill Centrum', binnen het plangebied van dit wijzigingsplan, zijn rechtskracht.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plangebied en de directe omgeving en wordt het planvoornemen toegelicht. Hoofdstuk 3 bevat de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente Mill en Sint Hubert en de relatie met

onderhavig plan. In hoofdstuk 4 wordt onder andere ingegaan op de sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de regels behorende bij dit wijzigingsplan. Op de economische uitvoerbaarheid van onderhavig plan wordt ingegaan in hoofdstuk 6. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied, de directe omgeving en het beoogde plan binnen het plangebied.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Mill is de grootste en meest centraal gelegen kern van de gemeente Mill en Sint Hubert. De ruimtelijke structuur wordt bepaald door het Peelkanaal en het beekdal hiervan, dat het oude oostelijke deel scheidt van het overwegend naoorlogse westelijk deel. In het oostelijk deel ligt het historisch centrum.

Onderstaand historisch kaartmateriaal laat zien dat het plangebied en haar directe omgeving tot circa 1936 in agrarisch gebruik was.



ca. 1900



ca. 1937



ca. 1962

Historische ontwikkeling Schoolstraat Mill

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied betreft de locatie Schoolstraat 17, is gelegen aan de oostzijde van het centrum van Mill en is momenteel bestemd als 'Detailhandel'. Binnen het plangebied bevindt zich een bedrijfswoning welke onderdeel uitmaakt van een twee-aaneen gebouwde woning welke voor de andere helft tot het perceel Schoolstraat 15 behoort. De bedrijfswoning deed tot voor kort dienst als woning met kapperszaak. In de tuin zijn een schuur en een paviljoen aanwezig.

Ter hoogte van het plangebied heeft de Schoolstraat een 50km-regime en is de weg aan beide zijden voorzien van een fietssuggestiestrook. De directe omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter bestaande uit de bestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel', 'Verkeer', 'Bedrijf', 'Tuin' en 'Maatschappelijk'.

Onderstaande foto's verbeelden de bedrijfswoning, het wegprofiel van de Schoolstraat en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Vooraanzicht bestaande bedrijfswoningen (links Schoolstraat 15 en rechts Schoolstraat 17)



Wegprofiel Schoolstraat in noordelijke richting



Wegprofiel Schoolstraat in zuidelijke richting



Bestaande bebouwing ten zuidwesten van plangebied



Bestaande bebouwing ten zuiden van plangebied



Bestaande bebouwing ten noorden van plangebied



Bestaande bebouwing ten westen van plangebied

2.4 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de bestemming van het plangebied te wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning zal hiertoe wijzigen naar een burgerwoning.

2.5 Stedenbouwkundige karakteristiek

Onderhavige ontwikkeling maakt geen nieuwbouw mogelijk. Stedenbouwkundige beoordeling is dan ook niet aan de orde.

2.6 Functionele karakteristiek

In de bestaande situatie mag de bedrijfswoning worden bewoond ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten. Onderhavige bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' zorgt er voor dat de bestaande bedrijfswoning wijzigt in een burgerwoning waardoor bewoning zonder detailhandelsactiviteiten mogelijk wordt. Doordat de detailhandelsactiviteiten planologisch worden beëindigd zal onderhavige ontwikkeling een positief effect hebben op de directe omgeving.

2.7 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking en parkeren

Met uitvoering van de beoogde bestemmingswijziging wordt een detailhandelslocatie met bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming met burgerwoning. Hiertoe zal de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte van het plangebied afnemen. Gezien dit feit wordt geconcludeerd dat de parkeerbalans in de omgeving niet wordt verstoord.

Uitgangspunt is dat parkeren op het eigen terrein dient plaats te vinden. Echter behoort dit in de bestaande alsmede de beoogde situatie niet tot de mogelijkheden.

Afwikkeling verkeer

Het plangebied is bereikbaar via de Schoolstraat. Vanaf de Schoolstraat zijn in zuidelijke richting de provinciale wegen N264 en N602 bereikbaar. Richting het noorden is via de Beerseweg de A73 bereikbaar.

2.8 Groen en water

Onderhavige ontwikkeling behelst sec een bestemmingswijziging waarbij de bestaande bebouwing wordt behouden en waarbij geen nieuwbouw plaatsvindt. Groen maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling. Op het aspect water wordt in paragraaf 4.2.7 ingegaan.

2.9 Welstand

Door de beoogde bestemmingswijziging wijzigt de bestaande bebouwing niet. Behandeling door de welstandscommissie is niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 **Beleid en regelgeving**

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze visie vormt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

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

Met deze structuurvisie brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts dertien nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze dertien belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in de SVIR. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de bescherming van de nationale belangen en met het oog op een goede ruimtelijke ordening stelde de minister regels aan de inhoud van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen. Dit is gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 trad dit besluit in werking. Het besluit is gewijzigd op 1 oktober 2012. Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug die op dit moment nog niet allemaal zijn ingevuld. Verdere uitwerking vindt plaats in de onderliggende ministeriële Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. De regels in het besluit zijn concreet normstellend en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Conclusie

Dit wijzigingsplan heeft geen betrekking op een van de nationale ruimtelijke belangen zoals verwoord in het Barro. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet te worden getroffen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014

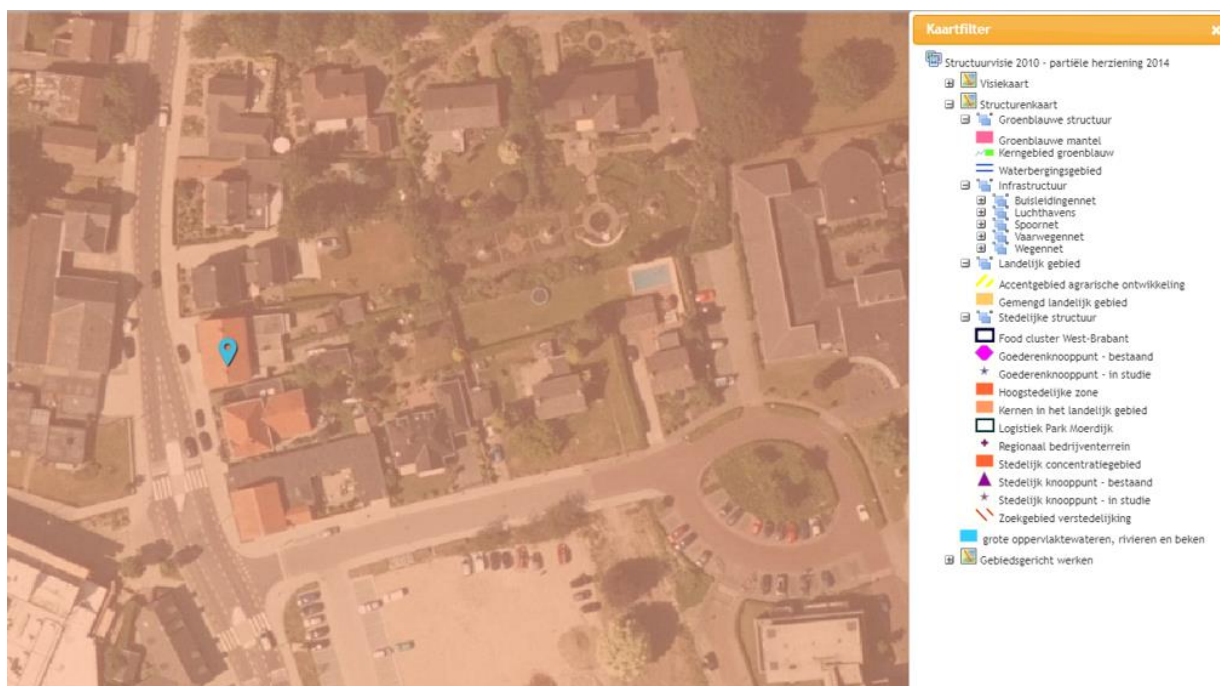
Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vast. Daarmee geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 aan, met een doorkijk naar 2040. De visie bindt de provincie voor wat betreft het ruimtelijk handelen en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten die de Wet ruimtelijke ordening biedt, inzet.

Aldus definieert de provincie haar belangen en maakt de provincie ruimtelijke keuzes. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie in de structuurvisie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. De provincie ontwikkelde geen aparte ruimtelijke visie op het landschap, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op 7 februari 2014 stelden Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014 vast. Deze partiële herziening richt zich op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal en nationaal niveau al heeft plaatsgevonden. Met name de besluiten rondom *Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020* betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Ook wijzigde het beleid ten aanzien van de realisatie van natuur.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de 'stedelijke structuur' nader aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Ontwikkelingen binnen 'kernen in het landelijk gebied' dienen qua maat en schaal te passen bij de kern. Daarnaast is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking.

De kernen binnen het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiedsaldo-nul'. De provincie stuurt hier op concentratie van verstedelijking.

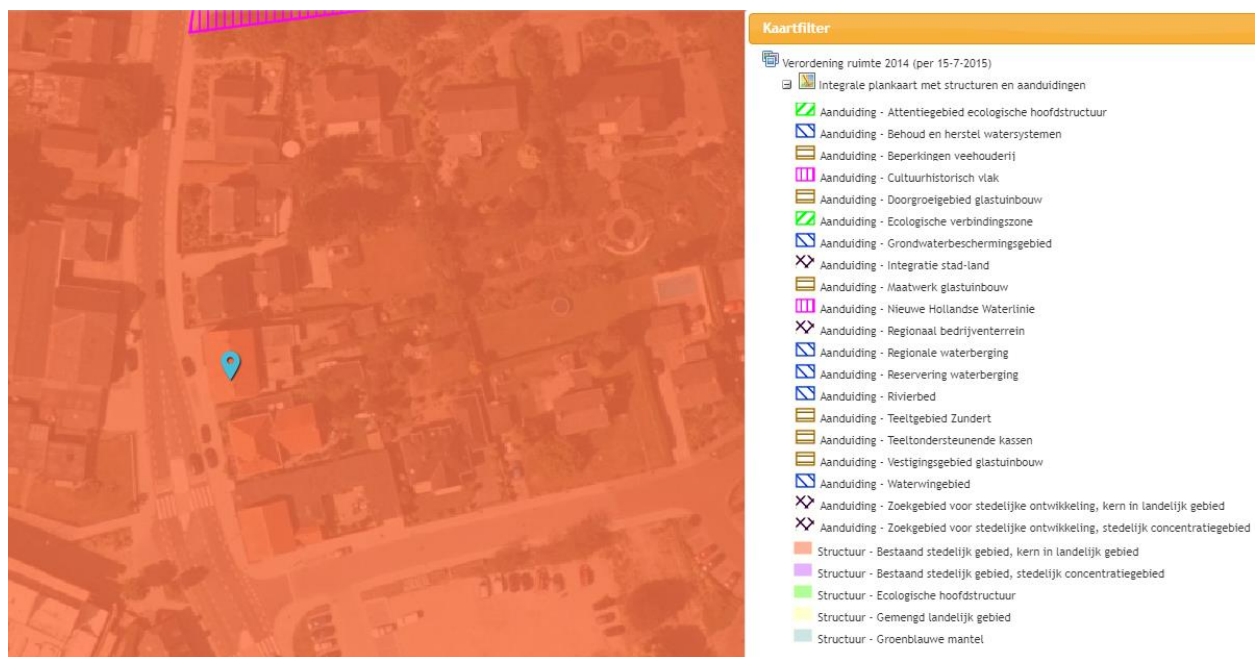
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de wijziging van een bestaande detailhandelbestemming met bedrijfswoning naar een woonbestemming met burgerwoning, gelegen in een bestaand bebouwingslint en in bestaand stedelijk gebied wordt voldaan aan de voorwaarde van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt gesteld dat de beoogde bestemmingswijziging qua maat en schaal past bij de kern Mill. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 15 juli 2015 trad de provinciale verordening in werking. De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

Zoals uit onderstaand kaartje blijkt, valt het plangebied onder de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Uitsnede Verordening ruimte 2014 (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling is het volgende beleid uit de Verordening ruimte van toepassing:

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 onder art. 3.1 lid 1 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een goede landschappelijke inpassing en er toepassing wordt gegeven aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Conclusie

Door de wijziging van een detailhandelbestemming met bedrijfswoning naar een woonbestemming met burgerwoning wordt voldaan aan het aspect 'zuinig ruimtegebruik'. De beoogde ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen een bestaand pand en voorliggend wijzigingsplan biedt geen nieuwe bouwmogelijkheden dan vigerend is toegestaan. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Mill en Sint Hubert 'In duurzaam perspectief'

De gemeenteraad van Mill en Sint Hubert heeft op 29 september 2011 de Structuurvisie 'In duurzaam perspectief' gemeente Mill en Sint Hubert unaniem en ongewijzigd vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente duidelijk richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gehele gemeentelijk grondgebied. In de structuurvisie wordt ingegaan op de brede visie op de toekomst van de gemeenteraad. Deze wordt samengevat in het volgende missiestatement:

De gemeente Mill en Sint Hubert wil zich ontwikkelen tot een eigentijdse en authentieke woon-, werk- en leefgemeente van hoogwaardige en duurzame kwaliteit, waar mensen thuis zijn in een gastvrije gemeenschap gelegen in een aangename landelijke en dorpse omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie.

De (ruimtelijke) ontwikkeling van de gemeente wordt geplaatst in het bredere perspectief van de regionale en provinciale ontwikkelingen (zoals Land van Cuijk, Noordelijke Maasvallei en Brabant Noord Oost). Op basis van een integrale analyse van het gemeentelijk grondgebied worden ontwikkelingsrichtingen beschreven, die sterk zijn geworteld in landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In uitvoeringsparagrafen is beschreven welke strategie de gemeente voorstaat om het toekomstperspectief te realiseren en welke projecten de gemeente hiervoor oppakt met de te hanteren instrumenten van de Wet ruimtelijke ordening.

Conclusie

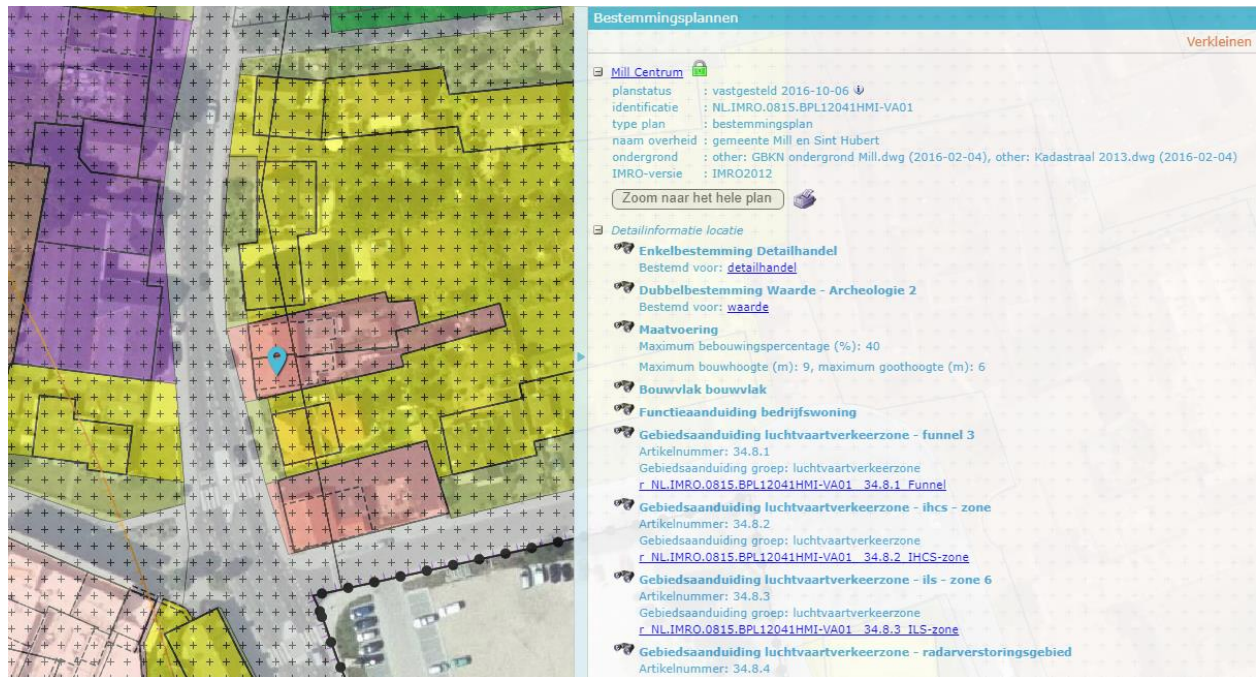
Onderhavig plangebied is gelegen buiten het winkelconcentratiegebied, dat in Mill is gelegen aan de Markt. De beoogde bestemmingswijziging is passend binnen het gemeentelijk beleid om detailhandel te concentreren binnen het winkelconcentratiegebied.

De kapperszaak, zoals jaren geleden aanwezig op de locatie Schoolstraat 17, is reeds geruime tijd beëindigd. Sindsdien is er geen nieuwe detailhandelfunctie op de locatie gevestigd waardoor het in lijn van het beleid ligt om de detailhandelbestemming op te heffen. Door de beoogde bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt planologisch verankerd dat

ter plaatse geen detailhandel meer mogelijk is. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Mill en Sint Hubert.

3.3.1 Vigerende planologische situatie

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Mill Centrum', dat door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 6 oktober 2016.



Ligging plangebied in bestemmingsplan 'Mill Centrum' (plangebied aangegeven met blauwe bolletje)

Het plangebied ligt binnen enkelbestemming 'Detailhandel' en heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Op grond hiervan mag de bedrijfswoning ter plaatse alleen worden bewoond ten behoeve van de detailhandelsactiviteiten.

Onder artikel 11.3.1 van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' is een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' opgenomen.

Artikel 11.3.1 Wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn, in geval van bedrijfsbeëindiging, bevoegd om de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in 'Wonen' onder de volgende voorwaarden:

- Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden dient vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar te zijn.
- Uit een ingesteld bodemonderzoek dient te blijken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik ten behoeve van woondoeleinden.
- Het gebruik ten behoeve van woondoeleinden mag de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantasten.
- De regels van 'Artikel 26' van dit bestemmingsplan zijn van overeenkomstige toepassing.

Conclusie

In hoofdstuk 4 is onderzocht of de beoogde ontwikkeling aanvaardbaar is vanuit een goed woonmilieu en of de waarden van de bestemmingen in de omgeving van het plangebied niet onevenredig worden aangetast. Om te voldoen aan artikel 11.3.1 lid b is er een historisch bodemonderzoek uitgevoerd welke als bijlage 1 is opgenomen. Bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan zijn de regels voor de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in artikel 26 van het bestemmingsplan 'Mill Centrum' gehanteerd. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden voor bestemmingswijziging naar 'Wonen' zoals verwoord in artikel 11.3.1 van het bestemmingsplan 'Mill Centrum'.

Hoofdstuk 4 Verantwoording

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk toont aan dat dit ruimtelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De volgende aspecten komen aan bod:

- milieu- en omgevingsaspecten;
- waarden.

4.2 Milieu- en omgevingsaspecten

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het milieu en de omgeving. Daarom wordt op de volgende aspecten ingegaan:

- bedrijven en milieuzonering;
- bodem;
- externe veiligheid;
- geurhinder: agrarisch;
- geur: industrieel;
- luchtkwaliteit;
- water;
- weg-, spoor-, en industrielawaai;
- trillingen.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uit te kunnen voeren. De handreiking *Bedrijven en milieuzonering* van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

Toetsing

De beoogde burgerwoning betreft een gevoelig object in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiertoe dient rekening te worden gehouden met de afstand tot bestaande bedrijven.

In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden met één afstandsstep kunnen worden verlaagd indien sprake is van een omgevingstype gemengd gebied. De VNG-brochure vermeldt over het omgevingstype gemengd gebied onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Volgens de VNG-brochure behoren gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van hoofdzakelijk bedrijfs-, detailhandel-, en woonfuncties. Op basis van voorgaande kan worden gesteld dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied is gelegen. Hiertoe kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstep worden verlaagd. Concreet betekent dit dat de normafstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 1 gemotiveerd kan worden verlaagd van 10

meter naar 0 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 2 kan worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter, de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.1 kan worden verlaagd van 50 meter naar 30 meter en de afstand voor bedrijvigheid uit milieucategorie 3.2 kan worden verlaagd van 100 meter naar 50 meter.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de in de directe omgeving van het plangebied aanwezige bedrijfsbestemmingen met bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot het plangebied.

Tabel 4.1: richtafstanden bedrijven en milieuzonering in relatie tot het plangebied

Bedrijf en omschrijving	Vigerende milieu-categorie (maximaal)	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
Schoolstraat 15a	Cat. 1	0	0	10	0	10	0	0
Schoolstraat 18	Cat. 2	30	10	30	10	30	10	27
Schoolstraat 20-22	Cat. 2	30	10	30	10	30	10	16
Schoolstraat 21	Cat. 2	30	10	30	10	30	10	18

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat aan alle richtafstanden van de aanwezige bedrijven in de directe omgeving van het plangebied wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

Toetsing

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen, is door Econsultancy op 30 juni 2017 een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage 1 opgenomen.

Conclusie

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bodem' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Conclusie

In het kader van de beschouwing van het aspect 'externe veiligheid' zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. Met de beoogde bestemmingswijziging en treden er ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' dan ook geen wijzigingen op. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij omgevingsvergunningen voor de activiteit milieu. Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat vergelijkbare bepalingen voor agrarische bedrijven die geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu nodig hebben.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. Hiermee is uitgesloten dat er een geurcontour over het plangebied ligt.

Conclusie

Door de afwezigheid van agrarische bedrijven kunnen zij dan ook niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat met de beoogde bestemmingswijziging geen agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Door de afwezigheid van agrarische bedrijven wordt tevens geconcludeerd dat zij het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied niet kunnen beïnvloeden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: agrarisch' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.5 Geur: industrieel

Het aspect geur is van belang bij ruimtelijke besluiten waarbij één of meer geurgevoelige objecten in de buurt van bedrijvigheid gerealiseerd worden. Ook speelt het aspect geur een rol bij bedrijven die een geurbelasting veroorzaken op de woon- en leefomgeving. Het is van belang dat een goed woon- en verblijfklimaat ter plaatse gegarandeerd is. Dit is het belang van het geurgevoelige object. Daarnaast dient beoordeeld te worden of er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Dit zijn de belangen van bedrijvigheid en de omgeving.

Wanneer de afstand tussen een geurgevoelig object en bedrijvigheid groot genoeg is, is het in het algemeen zo dat het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is het wettelijke kader voor activiteiten waarvoor op grond van dat besluit een melding gedaan moet worden. Voor bedrijven die een omgevingsvergunning nodig hebben, ligt het beoordelingskader vast in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR).

Het algemene uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies zijn bevoegd om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven. Dit is de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant.

Conclusie

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich aan de Schoolstraat 20 het bedrijf Chris van Hout Meubels en Interieurwerk en aan de Schoolstraat 14 J.H. Cornelissen Autohandel. Beide bedrijven betreffen een milieucategorie 2 bedrijf zonder richtafstand voor geur. Hiertoe wordt gesteld dat er ten aanzien van industriële geurhinder ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat heerst en dat er niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geurhinder: industrieel' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit hebben tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit dienen getoetst te worden aan afdeling 5.2 van de Wet milieubeheer. Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor. De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten.

Kleine projecten verslechteren de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM). Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bijdraagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met teveel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke

gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van zogeheten gevoelige bestemmingen, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekzone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totale aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn een gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang om ervoor te zorgen dat er zo min mogelijk mensen blootgesteld worden aan een verminderde luchtkwaliteit.

Conclusie

De beoogde bestemmingswijziging draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Omgekeerd kan worden gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied geen objecten zijn gelegen welke de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtkwaliteit' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

In Brabant één keur

Op 3 maart 2015 is de keur van waterschap Aa en Maas gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

In de nieuwe keur is er nogal wat gewijzigd in het HNO beleid. Tot nu toe werd de wateropgave bepaald met de HNO tool. Deze is echter komen te vervallen.

Verhardingstoename tot 2.000 m²

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Echter zal het regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen toch een hemelwatervoorziening wordt verlangd. Bovendien kan een voorziening wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

Gevoeligheidsfactor

Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Voor gebieden worden er drie gevoeligheidsfactor waarden gehanteerd: $\frac{1}{4}$ (droge gebieden met een GHG groter dan 80 cm-mv, $\frac{1}{2}$ (GHG 40 – 80 cm-mv) en 1 (natte gebieden met een GHG kleiner dan 40 cm-mv). Welke gevoeligheidsfactor van toepassing is, kan worden afgelezen van de op 26 februari 2015 vastgestelde kaart 'Algemene regels versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak' van waterschap Aa en Maas.

Verhardingstoename van 2.000 m² tot 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² is de volgende rekenregel opgenomen: benodigde compensatie (m³) = toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m).

Verhardingstoename boven 10.000 m²

Voor ontwikkelingen met een verhardingstoename van meer dan 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels.

Conclusie

Met de ontwikkeling is geen belang van het waterschap gemoeid. Het hemelwater wat op daken, erfverharding en onverharde delen valt, zal op het eigen terrein infiltreren. Het afvalwater is reeds aangesloten op de gemeentelijke riolering.

4.2.8 Geluid

Het is van belang om mensen te beschermen tegen geluidshinder en tegen nadelige gezondheidseffecten door geluid. Het belangrijkste wettelijke kader hiervoor is de Wet geluidshinder (Wgh). Ook de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) spelen een rol. Op basis van die wetten dient namelijk ook voor het aspect geluid altijd aan een goede ruimtelijke ordening te worden voldaan.

In situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden of bij bedrijven die niet op geluidsgezoneerde bedrijventerreinen liggen. Voor alle functies die gevoelig zijn voor geluid

dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bepaald te worden of er na realisering van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plangebied is gelegen aan de Schoolstraat alwaar een 50km-regime geldt. In het kader van de Wet geluidhinder zijn bedrijfswoningen hetzelfde als burgerwoningen. In dit kader wijzigt de gevoeligheid van het object dus niet. Daarnaast is op het bouwvlak een functieaanduiding opgenomen met bedrijfswoning. Het plan voorziet niet in de sloop van of de (significante) uitbreiding van de woning. De grens van de functieaanduiding ligt, aan de wegzijde, over de grens van het bouwvlak. Ten aanzien van wegverkeerslawaaï treden er dan ook geen wijzigingen op. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'geluid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.9 Trillingen

Bij het aspect trillingen gaat het om de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot onevenredige hinder van personen door trillingen. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen. De overdracht van trillingen vindt plaats via de bodem. Weg- of railverkeer en industrie zijn de voornaamste veroorzakers van trillingen. Voor het aspect trillingen dient aan een goede ruimtelijke ordening te zijn voldaan. Trillingen kunnen leiden tot schade aan gebouwen, hinder voor personen in gebouwen of storing aan apparatuur.

Conclusie

De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning betreft een trillingsgevoelige functie. Echter bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen functies die trillingen veroorzaken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'trillingen' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd. Bij ontwikkelingen moet proactief rekening worden gehouden met de aanwezige waarden. Achtereenvolgens komen archeologie en cultuurhistorie aan bod.

4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. Met deze wet worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening (vroeg)tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor de overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

De 'Nota Belvédère' besteedt aandacht aan de wijze waarop in de ruimtelijke ordening met de cultuurhistorische kwaliteiten van een gebied moet worden omgegaan en welke maatregelen daartoe moeten worden getroffen. Uitgangspunt is "behoud door ontwikkeling". In de nota zijn de belangrijkste gebieden afgebakend.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid en een archeologische verwachtingskaart geformuleerd. De gemeente streeft ernaar dat het beschermen van archeologische resten in balans is met de overige maatschappelijke belangen in de gemeente.

Conclusie

Ten behoeve van de beoogde bestemmingswijziging vinden er geen bouwactiviteiten plaats. Hierdoor zal de aanwezige bodem niet worden verstoord. Daarnaast wordt gesteld dat de bedrijfswoning geen cultuurhistorische waarden heeft. De omzetting van de bestemming heeft derhalve geen gevolgen voor cultuurhistorische waarden. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie en cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Natuur

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische

Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Conclusie

Omdat de beoogde bestemmingswijziging betrekking heeft op een bestaand bouwwerk heeft geen flora- en fauna onderzoek plaats te vinden. Er worden immers geen bestaande natuurwaarden aangetast. De naar een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning verkeert in een goede staat en vertoont geen open gaten waar vleermuizen of gebouwbewonende vogels naar binnen kunnen. Mocht er onverhoopt toch één van deze dieren aanwezig zijn dan zullen deze geen verstoring ondervinden omdat de beoogde ontwikkeling geen bouwactiviteiten of sloopwerkzaamheden omvat. De beoogde ontwikkeling heeft dat ook geen nadelige effecten op eventueel voorkomende flora en/of fauna.

Verder wordt gesteld dat het plangebied niet in een EHS ligt. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'natuur' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtvaartverkeerzone

Algemeen

Rondom de vliegbasis Volkel ligt een luchtvaartverkeerzone waarmee rekening moet worden gehouden bij de herontwikkeling van het plangebied. Naast het directe ruimtegebruik kent een (militair) luchtvaartterrein ook een aanzienlijk indirect ruimtebeslag vanuit diverse aspecten van veiligheid.

Funnel 3

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerzone funnel 3' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 40 m + NAP. Met een ligging van circa 16 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 9 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de funnels.

IHCS

Op gronden met de aanduiding 'luchtverkeerzone IHCS' mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 64 m + NAP. Zoals hiervoor reeds vermeld, geldt voor het plangebied een maximale bouwhoogte van 9 m. Met een ligging van circa 16 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 9 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de IHCS.

ILS-zone 6

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'luchtverkeerzone – ILS-zone 6'. Op gronden met deze aanduiding mag de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 68,9 m + NAP. Met een ligging van circa 16 m + NAP en een maximale bouwhoogte van 9 meter voldoet onderhavig plangebied ruimschoots aan de hoogtebeperking vanwege de ILS.

Radarverstoringgebied

Objecten hoger dan 65 m + NAP binnen 15 nautische mijl (circa 28 km) van het radarstation van de vliegbasis Volkel kunnen aanleiding geven tot verstoring van het radarbeeld en kunnen derhalve niet worden toegestaan, tenzij uit onderzoek is gebleken dat de mate van verstoring aanvaardbaar is. Onderhavige ontwikkeling voldoet ruimschoots aan de hoogtebeperking in het kader van het radarverstoringgebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'luchtvaartverkeerzone' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) staat dat als een ruimtelijk plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldaan moet worden aan een aantal extra voorwaarden. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Voor stedelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Een bestemmingswijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Hiertoe hoeft de ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.6 Milieueffectrapportage

Voor dit project hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt.

Op 1 april 2011 wijzigde het Besluit milieueffectrapportage. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, een afweging moet plaatsvinden of een m.e.r.-beoordeling nodig is of niet. Een m.e.r.-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria zoals genoemd in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

Mede gelet op wat elders in deze toelichting wordt opgemerkt over de afzonderlijke milieuaspecten, heeft het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Algemeen

Dit ruimtelijke plan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het ruimtelijke plan kan worden verbeeld op papier en digitaal en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van dit ruimtelijke plan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikel 1 en 2), de bestemmingsregels (artikel 3 tot en met 5), de algemene regels (artikel 6 tot en met 11) en de overgangs- en slotregels (artikel 12 en 13).

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

5.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woning op het perceel Schoolstraat 17.

Artikel 4: Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde – Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Artikel 5: Waarde – Archeologie 3

De voor Waarde – Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig en waardevolle elementen en terreinen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 7-9 Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels die algemene werking hebben en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel regelt dat het bevoegd gezag in bepaalde gevallen toestemming kan verlenen om af te wijken van de regels.

Artikel 11: Overige regels

Dit artikel regelt dat Burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 13: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het wijzigingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Planopzet

De bebouwing zoals aanwezig op het perceel Schoolstraat 17 is reeds in eigendom van de huidige bewoner. Beoogd is om het plangebied te wijzigen van de bestemming 'Detailhandel' naar de bestemming 'Wonen'.

6.2 Financiële haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn beperkt tot de leges, de ruimtelijke procedure en bijbehorende onderzoeken. De initiatiefnemer zal deze kosten op zich nemen.

6.3 Kostenverhaal

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling en eventuele succesvolle planschadeclaims zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal een planschade-overeenkomst worden gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 7 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijk plan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening en die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Ter uitvoering daarvan zijn de volgende instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het plan:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

Dit ruimtelijke besluit wordt op het internet gepubliceerd. De werking van de Wet bescherming persoonsgegevens strekt zich niet uit tot gegevens over ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom ook niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Door onderstaande instanties is een overlegreactie ingediend:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap Aa en Maas.

De ingediende overlegreacties van bovengenoemde instanties zijn in het hiernavolgende samengevat en beantwoord. Vooropgesteld wordt dat overlegreacties of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij de afweging betrokken zijn. De beantwoording staat cursief weergegeven en vervolgens wordt per overlegreactie aangegeven hoe hierover besloten is en welke wijzigingen er ten aanzien van het ontwerp zijn aangebracht.

Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft aangegeven dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting overlegreactie

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen heeft ten aanzien van het aspect water. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

7.2 Zienswijzenprocedure

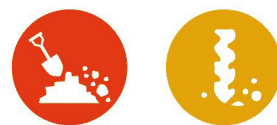
Het ontwerp wijzigingsplan heeft op grond van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken voor een ieder ter visie gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand hieraan is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht.



HISTORISCH BODEMONDERZOEK NEN
5725

SCHOOLSTRAAT 17

TE MILL



Bodem



Rapportage historisch bodemonderzoek NEN 5725

Schoolstraat 17 te Mill

Opdrachtgever	Het Planbureau Hoogschaijksestraat 11a 5374 EC Schaijk
Rapportnummer	4528.001
Versienummer	D1
Status	Eindrapportage
Datum	30 juni 2017
Vestiging	Boxmeer
Opsteller	Ing. Harm Wismans
Paraaf	
Kwaliteitscontrole	ir. E.H.S. van der Lippe
Paraaf	



Kwaliteitszorg

Econsultancy is lid van de Vereniging Kwaliteitsborging Bodembeheer (VKB). De VKB is een vereniging van bodemadvies- en -onderzoeksbureaus en heeft als doel kwaliteitsborging en continue verbetering van de dienstverlening van haar leden op het gebied van bodembeheer. Het VKB keurmerk geeft opdrachtgevers de zekerheid dat het uitvoerend bureau werkt conform de eisen die de VKB aan haar leden stelt op het gebied van competenties en integriteit van medewerkers en het toepassen van vigerende normen en onderzoeksprotocollen.

Econsultancy werkt volgens een dynamisch kwaliteitssysteem, zoals beschreven in het kwaliteitshandboek. Ons kwaliteitssysteem is gecertificeerd volgens de kwaliteitsborgingsnormen van de NEN-EN-ISO 9001:2008.

Betrouwbaarheid

Opgemerkt wordt dat geraadpleegde bronnen niet altijd zonder fouten en volledig zijn. Daar Econsultancy voor het verkrijgen van historische informatie afhankelijk is van deze bronnen, kan Econsultancy niet instaan voor de juistheid en volledigheid van deze informatie.

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
2.	GERAADPLEEGDE BRONNEN.....	1
3.	AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK	1
4.	GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE	2
4.1	Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie	2
4.2	Toekomstige situatie.....	2
5.	CALAMITEITEN	3
6.	UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE.....	3
7.	BELENDENDE PERCELEN/TERREINDELEN	3
8.	INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN.....	3
9.	BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE	3
9.1	Bodemopbouw.....	3
9.2	Geohydrologie	4
10.	TERREININSPECTIE	4
12.	SAMENVATTING EN CONCLUSIES	5

BIJLAGEN:

1. - Topografische ligging van de locatie
- 2a. - Locatieschets
- 2b. - Foto's onderzoekslocatie
3. - Geraadpleegde bronnen
- 4a. - Bodemrapport Omgevingsdienst Brabant Noord

1. INLEIDING

Econsultancy heeft van Het Planbureau opdracht gekregen voor het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek NEN 5725 aan de Schoolstraat 17 te Mill.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen functiewijziging van 'detailhandel' naar 'wonen'.

Het historisch bodemonderzoek NEN 5725 heeft tot doel te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de functiewijziging en of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

2. GERAADPLEEGDE BRONNEN

De informatie over de onderzoekslocatie is gebaseerd op de bij de gemeente Mill & Sint Hubert aanwezige informatie (contactpersoon mevrouw S. Theunissen), informatie verkregen van de makelaar (de heer P. Klomp) en informatie verkregen uit de op 30 juni 2017 uitgevoerde terreininspectie.

Van de locatie en de directe omgeving zijn uit verschillende informatiebronnen gegevens verzameld over:

- het historische, huidige en toekomstige gebruik;
- eventuele calamiteiten;
- eventueel eerder uitgevoerde bodemonderzoeken;
- de bodemopbouw en geohydrologie;
- verhardingen, kabels en leidingen.

Bijlage 3 geeft een overzicht van de geraadpleegde bronnen.

3. AFBAKENING ONDERZOEKSLOCATIE VOORONDERZOEK

Het vooronderzoek omvat de onderzoekslocatie en direct hieraan grenzende percelen binnen een afstand van 25 meter.

De onderzoekslocatie ($\pm 200 \text{ m}^2$) ligt aan de Schoolstraat 17, circa 0,1 kilometer ten oosten van de kern van Mill (zie bijlage 1).

De onderzoekslocatie is kadastraal bekend gemeente Mill & Sint Hubert, sectie B, nummer 2474.

Volgens de topografische kaart van Nederland, bevindt het maaiveld zich op een hoogte van circa 15,0 m +NAP en zijn de coördinaten van de onderzoekslocatie X = 182.513, Y = 410.888.

4. GEBRUIK ONDERZOEKSLOCATIE

4.1 Historisch en huidig gebruik onderzoekslocatie

Volgens historisch kaartmateriaal was de locatie, alsmede de omgeving ervan, omstreeks 1900 in agrarisch gebruik (weide) (zie figuur 1). Tot circa 1936 is dit gebruik van de onderzoekslocatie niet wezenlijk veranderd.

In het jaar 1936 is er een woonhuis op de onderzoekslocatie gebouwd (zie figuur 2). Deze heeft in 1966 nieuwe gevels gekregen.



Figuur 1. 1900



Figuur 2. 1937



Figuur 3. 1962

De huidige locatie is bebouwd met een woonhuis en verder in gebruik als siertuin. In de tuin zijn een schuur en een paviljoen aanwezig.

In bijlage 2a is de huidige situatie op een locatieschets weergegeven. Bijlage 2b bevat enkele foto's van de onderzoekslocatie.

Voor zover bij de opdrachtgever en de gemeente Mill & Sint Hubert bekend, heeft er op de onderzoekslocatie nimmer opslag van oliehoudende producten in ondergrondse of bovengrondse tanks plaatsgevonden.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Tabel I geeft een beschrijving van de bouwdoSSIERS betreffende de onderzoekslocatie.

Tabel I. BouwdoSSIERS onderzoekslocatie

Bron	Datum	Wat	Contact	Opmerkingen
Gemeente Mill & Sint Hubert	1961	Bouw van een houten werkplaats	Dhr. Th. Slaats	-
Gemeente Mill & Sint Hubert	28 maart 1966	Splitsing woning/kapperszaak + nieuwe gevels aan woning	Gemeente Mill en St. Hubert	-
Gemeente Mill & Sint Hubert	1978	Uitbreiding woonkamer	Dhr. P. Slaats	-

4.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens een functiewijziging te realiseren van 'detailhandel' naar 'wonen'.

5. CALAMITEITEN

Voor zover bij de opdrachtgever bekend hebben zich op de onderzoekslocatie in het verleden geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan. Ook uit informatie van de gemeente gemeente blijkt niet dat er zich in het verleden bodembedreigende calamiteiten hebben voorgedaan.

6. UITGEVOERD(E) BODEMONDERZOEK(EN) OP DE ONDERZOEKSLOCATIE

Op de onderzoekslocatie zijn, voor zover bekend, geen bodemonderzoeken uitgevoerd.

7. BELENDEDE PERCELEN/TERREINDELEN

De onderzoekslocatie is gelegen in de bebouwde kom van Mill.

In bijlage 3 zijn de geraadpleegde informatiebronnen voor de belendende percelen opgenomen. Het bodemgebruik van de omliggende percelen is als volgt:

- aan de noordzijde bevindt zich een woonhuis met bijbehorende siertuin;
- aan de oostzijde bevindt zich een siertuin;
- aan de zuidzijde bevindt zich een woonhuis met bijbehorende siertuin;
- aan de westzijde bevindt zich een openbare weg (Schoolstraat).

Op het perceel dat in zuidelijke richting aan de onderzoekslocatie grenst (Pastoor Maasstraat 1) is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de bovengrond zijn destijds licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK in de grond aangetoond. In het grondwater zijn destijds geen verhoogde concentraties aangetoond.

8. INFORMATIE LOKALE/REGIONALE ACHTERGRONDGEHALTEN

Volgens de bodemkwaliteitskaart van regio Noordoost Brabant is de onderzoekslocatie gelegen in het deelgebied "Bebouwing voor 1950". In dit deelgebied worden geen verhoogde achtergrondgehalten verwacht.

9. BODEMOPBOUW EN GEOHYDROLOGIE

9.1 Bodemopbouw

De originele bodem bestaat volgens de bodemkaart van Nederland, uit een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De afzettingen, waarin deze bodem is ontstaan, behoren geologisch gezien tot de Formatie van Boxtel.

9.2 Geohydrologie

Het eerste watervoerend pakket heeft een dikte van ± 15 m en wordt gevormd door de grove en grindrijke zanden van de Bortel en Beegden. Op deze fluviale formaties liggen de fijnzandige, matig goed doorlatende dekzandafzettingen, behorende tot de Formatie van Bortel, met een dikte van ± 1 m. Het eerste watervoerend pakket wordt aan de onderzijde begrensd door kleiafzettingen van de Formatie van Breda.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt $\pm 11,0$ m +NAP, waardoor het grondwater zich op $\pm 4,0$ m -mv zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart in noordoostelijke richting.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

10. TERREININSPECTIE

Op 30 juni 2016 is er een terreininspectie uitgevoerd. Deze is gericht op de identificatie van bronnen, die mogelijk hebben geleid of kunnen leiden tot een grond- en/of grondwaterverontreiniging.

De tijdens de terreininspectie aangetroffen situatie komt overeen met de locatiegegevens, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Op de onderzoekslocatie zijn geen mogelijke bronnen voor een grond- en/of grondwaterverontreiniging aangetroffen.

Op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

12. SAMENVATTING EN CONCLUSIES

Econsultancy heeft in opdracht van Het Planbureau een historisch bodemonderzoek NEN 5725 uitgevoerd aan de Schoolstraat 17 te Mill.

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen functiewijziging van 'detailhandel' naar 'wonen'.

Het historisch bodemonderzoek NEN 5725 heeft tot doel te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de functiewijziging en of er aanleiding bestaat voor het uitvoeren van een bodemonderzoek conform de NEN 5740, door middel van een archiefonderzoek, een interview met de eigenaar/gebruiker en een terreininspectie.

Het vooronderzoek is verricht conform de NEN 5725:2009 "Bodem - Landbodemonderzoek - Strategie voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek".

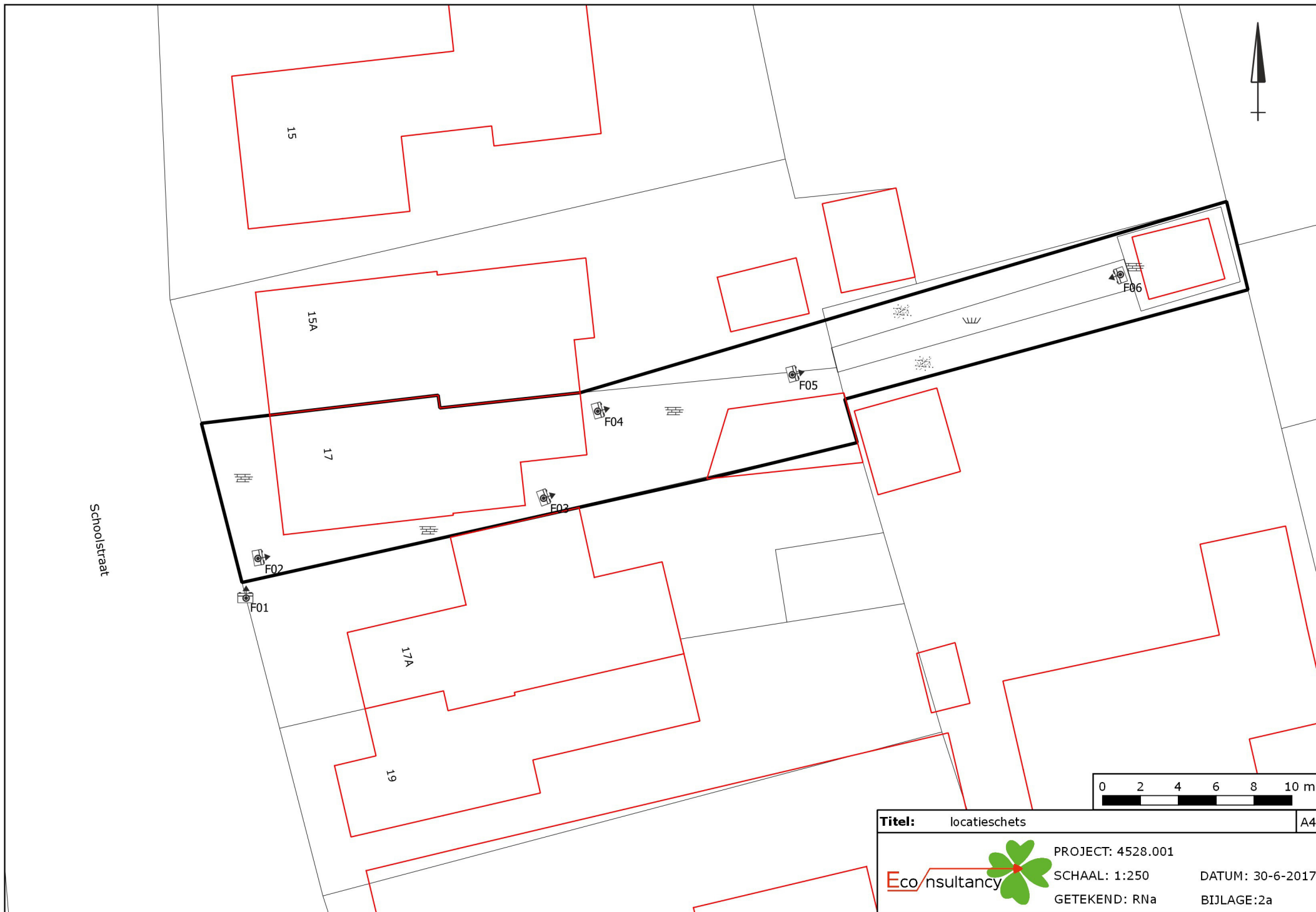
Uit het vooronderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen.

Op basis van het vooronderzoek en de terreininspectie kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen functiewijziging op de onderzoekslocatie. De onderzoeksresultaten geven géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag.

Bijlage 1 Topografische ligging van de locatie



Schaal 1:25.000
Deze kaart is noordgericht



Legenda

Boringen	
Omschrijving	Symbol
Boring tot 0,5 m -mv	
Boring tot 1,0 m -mv	
Boring tot 1,5 m -mv	
Boring tot 2,0 m -mv	
Boring tot 2,5 m -mv	
Boring tot 3,0 m -mv	
Boring tot 3,5 m -mv	
Boring tot 4,0 m -mv	
Boring tot 4,5 m -mv	
Boring tot 5,0 m -mv	
Peilbuis	
Peilbuis (diep)	
Voorgaande boring tot 0,5 m -mv	
Voorgaande boring tot 1,0 m -mv	
Voorgaande boring tot 1,5 m -mv	
Voorgaande boring tot 2,0 m -mv	
Voorgaande boring tot 2,5 m -mv	
Voorgaande boring tot 3,0 m -mv	
Voorgaande boring tot 3,5 m -mv	
Voorgaande boring tot 4,0 m -mv	
Voorgaande boring tot 4,5 m -mv	
Voorgaande boring tot 5,0 m -mv	
Voorgaande peilbuis	
Voorgaande peilbuis (diep)	
Kernboring 80 mm	
Kernboring 120 mm + boring tot 0,5 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 1,0 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 1,5 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 2,0 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 2,5 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 3,0 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 3,5 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 4,0 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 4,5 m -mv	
Kernboring 120 mm + boring tot 5,0 m -mv	
Kernboring 120 mm	

Boringen	
Omschrijving	Symbol
Asbestgat 30x30x50	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 0,5 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 1,0 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 1,5 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 2,0 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 2,5 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 3,0 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 3,5 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 4,0 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 4,5 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + boring tot 5,0 m -mv	
Asbestgat 30x30x50 + peilbuis	
Asbestgat 30x30x50 + peilbuis (diep)	
Asbestgat 100x100x50	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 0,5 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 1,0 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 1,5 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 2,0 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 2,5 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 3,0 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 3,5 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 4,0 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 4,5 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + boring tot 5,0 m -mv	
Asbestgat 100x100x50 + peilbuis	
Asbestgat 100x100x50 + peilbuis (diep)	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 0,5 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 1,0 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 1,5 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 2,0 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 2,5 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 3,0 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 3,5 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 4,0 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 4,5 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + Boring tot 5,0 m -mv +	
Kernboring + asbestgat 30x30 + peilbuis	
Kernboring + asbestgat 30x30 + peilbuis (diep)	

Symbolen	
Omschrijving	Symbol
Asfalt	
Beton	
Boom	
Bos	
Braak	
Depothoogte	
Fotoname	
Mangat	
Gras	
Grind	
Haag	
Klinker	
Oliefetafscheider	
Ontgravingsdiepte	
Ontluchtingspunt	
Onverhard	
Parkeerplaats	
Pomp	
Puinverharding	
Sleuf 200x40x50cm	
Spoorbaan	
Stelconplaat	
Struik	
Talud	
Tegel	
Vloestofdichte vloer	
Vulpunt	
Water	
Zeshoek tegel	
Zinkput	
Asbestverdacht plaatmateriaal op maaiveld	
Hekwerk	
Toekomstige bebouwing	
Voormalige bebouwing	
Bebouwing	
Locatiegrens	

Verontreiniging	
Omschrijving	Symbol
Ontgravingsvak	
Niet verontreinigd	
AW/S-waarde contour	
T-waarde contour	
I-waarde contour	
Niet verontreinigd	
Licht verontreinigd	
Matig verontreinigd	
Sterk verontreinigd	
Verspreiding verontreiniging onbekend	

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 1.



Foto 2.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 3.

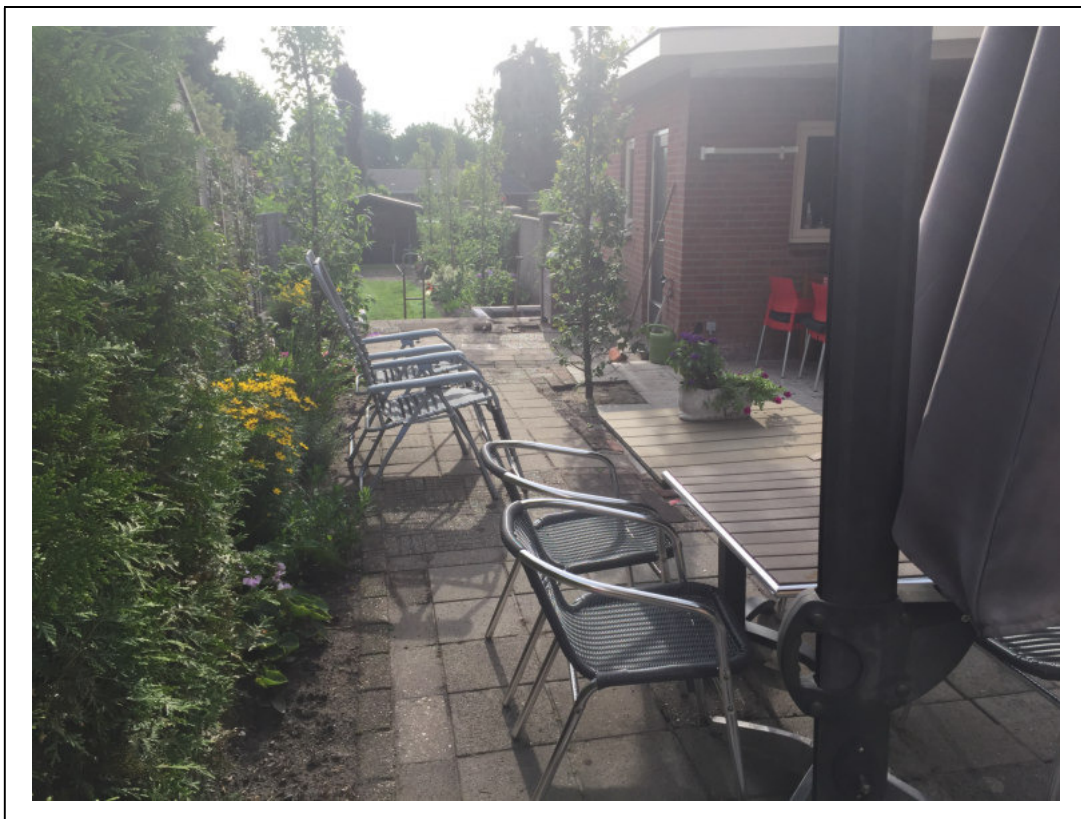


Foto 4.

Bijlage 2b Foto's onderzoekslocatie



Foto 5.



Foto 6.

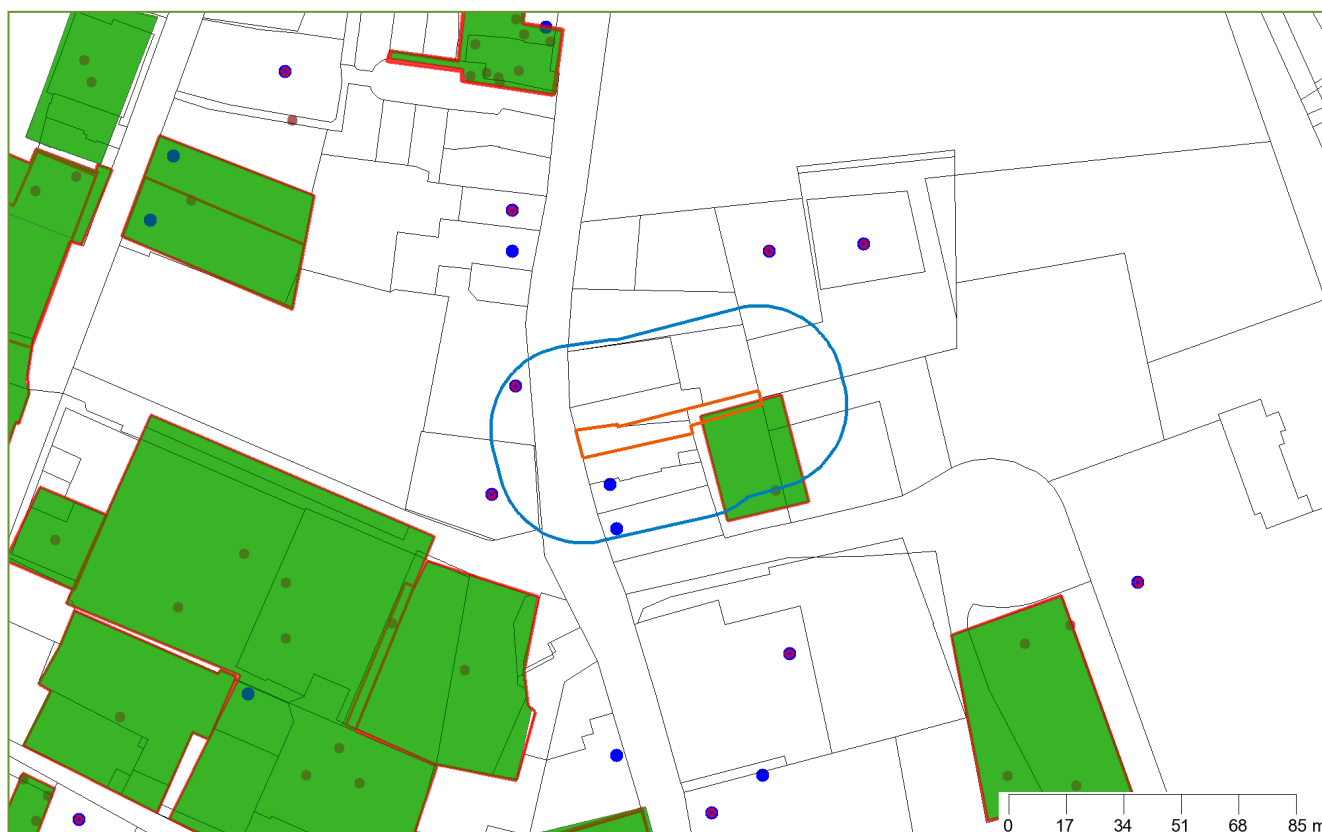
Bijlage 3 Geraadpleegde bronnen

Informatiebron	Geraadpleegd (ja/nee)	Toelichting		
		Datum kaartmateriaal		Opmerkingen
Informatie uit kaartmateriaal etc.				
Historische topografische kaart	ja	1850 - heden		Publieke Dienstverlening Op de Kaart Locket (www.pdok.nl)
Luchtfoto	ja	2014		Publieke Dienstverlening Op de Kaart Locket (www.pdok.nl)
Informatie uit themakaarten		Datum bron/ kaartmateriaal		Opmerkingen
Bodemkaart Nederland	ja			www.bodemdata.nl
Grondwaterkaart Nederland	ja			TNO REGIS I
Bodemloket.nl	ja			
Informatie van de opdrachtgever		Datum uitgevoerd	Contactpersoon	Opmerkingen
Historisch gebruik locatie	ja	Juni 2017	Dhr. P. Klomp (Klomp advies) Dhr. F. Steenhuis (Het Planbureau)	
Huidig gebruik locatie	ja		-	
Huidig gebruik belendende percelen (vanuit onderzoekslocatie)	ja		-	
Toekomstig gebruik locatie	ja		-	
Calamiteiten/resultaten voorgaande bodemonderzoeken	ja		-	
Verhardingen/kabels en leidingen locatie	ja		-	
Informatie van de gemeente / omgevingsdienst		Datum uitgevoerd	Contactpersoon	Opmerkingen
Archief Bouw- en woningtoezicht	ja	2017	Mvr. S. Theunissen (Gemeente Mill & Sint Hubert)	Omgevingsdienst Brabant Noord
Archief Wet milieubeheer en Hinderwet	ja			
Archief ondergrondse tanks	ja			
Archief bodemonderzoeken	ja			
Gemeenteambtenaar milieuzaken	ja			
Informatie uit terreininspectie		Datum uitgevoerd		Opmerkingen
Historisch gebruik locatie	ja	Juni 2017		
Huidig gebruik locatie	ja			
Huidig gebruik belendende percelen (vanuit onderzoekslocatie)	ja			
Verhardingen	ja			

Bijlage 4 Bodemrapport Omgevingsdienst Brabant Noord

Bodemrapportage

Dynamisch Rapport - 30-06-2017



Legenda

	Geselecteerd perceel		nazcatanks
	25-meter buffer		verontreinigingscontouren
	locatie		saneringscontouren
	onderzoek		zorgcontouren
	boorpunt		Kadastrale kaart
	Adreslocatie		

Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 182527 Y 410893 meter

Informatie over geselecteerd gebied

De door u geselecteerde locaties zijn:

Naam	Adres	Plaats
pastoor maasstraat 1	pastoor maasstraat 1	Mill

Locaties

pastoor maasstraat 1

Onderzoeken bij locatie

Naam	Rapportnummer	Datum rapport	Onderzoeksbureau
Verkennd Onderzoek 1	81.22.0605	13-11-2005	Nibag bv. Zuid

Gegevens per onderzoek

Naam	Verkennd Onderzoek 1
Rapportnummer	81.22.0605
Datum rapport	13-11-2005
Onderzoeksbureau	Nibag bv. Zuid
Aanleiding	bestemmingswijziging, VINEX, locatieontwikkeling
Opmerkingen	
Conclusie	bovengrond Lood > S Zink > S PAK > S ondergrond geen overschreidingen grondwater geen overschreidingen Asbest niet van toepassing

Tanks bij locatie

Beschikbare documenten bij locatie

Verontreinigingscontouren

Saneringscontouren

Zorgcontouren

Besluiten bij locatie

Tanks niet behorende bij een bodemlocatie

Geen gegevens beschikbaar

Informatie van objecten binnen een buffer van 25 meter rondom het geselecteerde perceel

De door u geselecteerde locaties zijn:

Naam	Adres	Plaats
Schoolstraat 20	Schoolstraat 20	MILL

Locaties

Schoolstraat 20

Onderzoeken bij locatie

Gegevens per onderzoek

Tanks bij locatie

Beschikbare documenten bij locatie

Verontreinigingscontouren

Saneringscontouren

Zorgcontouren

Besluiten bij locatie

Tanks niet behorende bij een bodemlocatie

Geen gegevens beschikbaar

Luchtfoto



Coördinaten volgens RDM (Rijksdriehoeksmeting)

Middelpunt: X 182527 Y 410893

Buffer: 25 meter

