

Bestemmingsplan “Korenbloemstraat/Voordijk”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld



Bestemmingsplan “Korenbloemstraat/Voordijk”

Gemeente Mill en Sint Hubert

Vastgesteld

Identificatienummer:	NLIMRO.0815.BPL17077HST-VA01
Rapportnummer BRO:	211x08868
Datum:	8 februari 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. L.G.M. Derks
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg, dhr. L. Arends, MSc.
Ontwerp:	27 juni 2017
Vaststelling:	8 februari 2018
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Voordijk, Korenbloemstraat, Sint-Hubert, gemeente Mill en Sint Hubert.
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4
Beknopte inhoud:	Toelichting ten behoeve van het bestemmingsplan voor de realisatie van een woning op de hoek Voordijk - Korenbloemstraat in Sint Hubert.

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

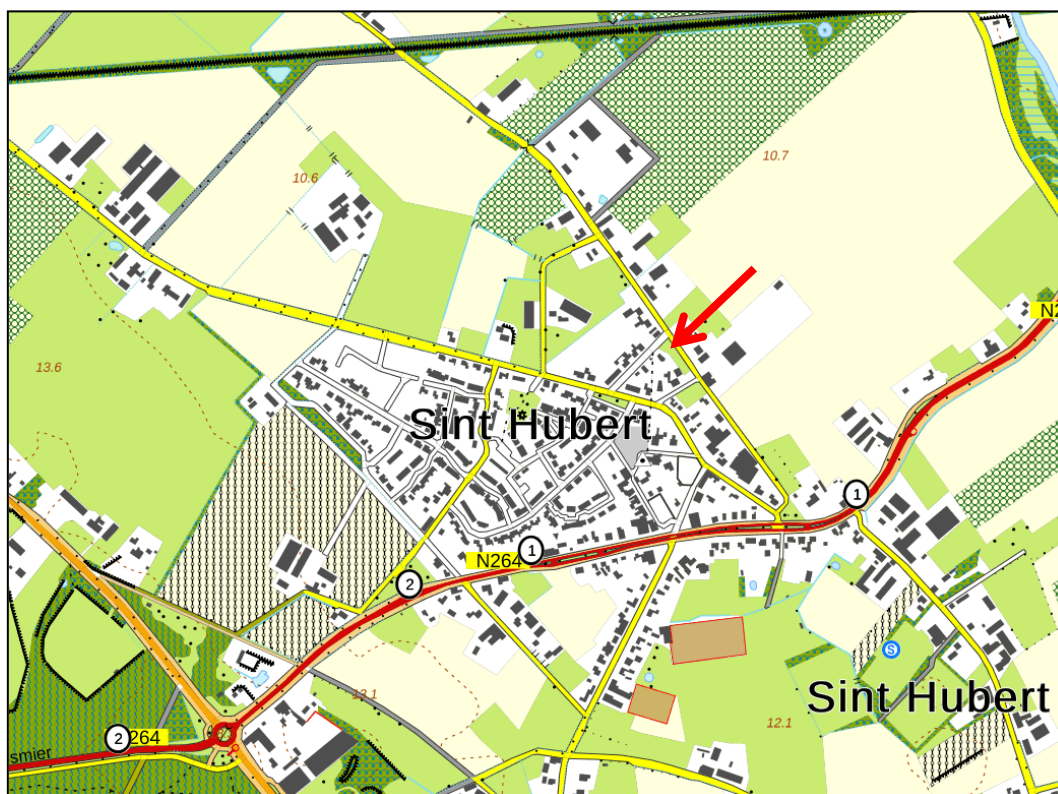
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en grens van het plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTOMSCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige ontwikkeling	7
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf	7
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	9
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	12
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Structuurvisie 'In duurzaam perspectief'	14
3.3.2 Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert	15
4. UITVOERINGSASPECTEN	17
4.1 Milieuaspecten	17
4.1.1 Bodem	17
4.1.2 Geluidhinder	17
4.1.3 Luchtkwaliteit	18
4.1.4 Externe veiligheid	19
4.1.5 Geur	21
4.1.6 Milieuzonering	25
4.1.7 Luchtvaartverkeerzone	26
4.2 Fysieke aspecten	27
4.2.1 Cultureel erfgoed	27
4.2.2 Flora & Fauna	30
4.2.3 Waterhuishouding	30
4.2.4 Verkeer en parkeren	32

4.2.5 Kabels en leidingen	32
4.3 Economische aspecten	32
4.4 Handhaafbaarheid	33
5. JURIDISCHE PLANOPZET	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Toelichting op de verbeelding	35
5.3 Toelichting op de regels	35
5.3.1 Inleidende regels	35
5.3.2 Bestemmingsregels	36
5.3.3 Algemene regels	37
5.3.4 Overgangs- en slotregels	37
6. PROCEDURE	39
6.1 Procedure	39
6.2 Vooroverleg en inspraak	39
6.3 Zienswijzen	39
BIJLAGE	
BRO, <i>Beeldkwaliteitsnotitie Voordijk - Korenbloemstraat te Sint Hubert</i>, projectnummer 211x08868, 27 juni 2017.	
SEPARATE BIJLAGEN	
- Econsultancy, <i>Historisch bodemonderzoek Voordijk en Korenbloemstraat te Sint Hubert</i>, kenmerk: 2830.001, 8 november 2016. - Econsultancy, <i>Verkennd bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Voordijk / Korenbloemstraat te Sint Hubert</i>, rapportnummer 2930.002, 4 mei 2017.	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen bestaat om op de locatie op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat in Sint Hubert een vrijstaande woning met een tuin en garage te realiseren. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingplan 'Kom Sint Hubert' is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk.

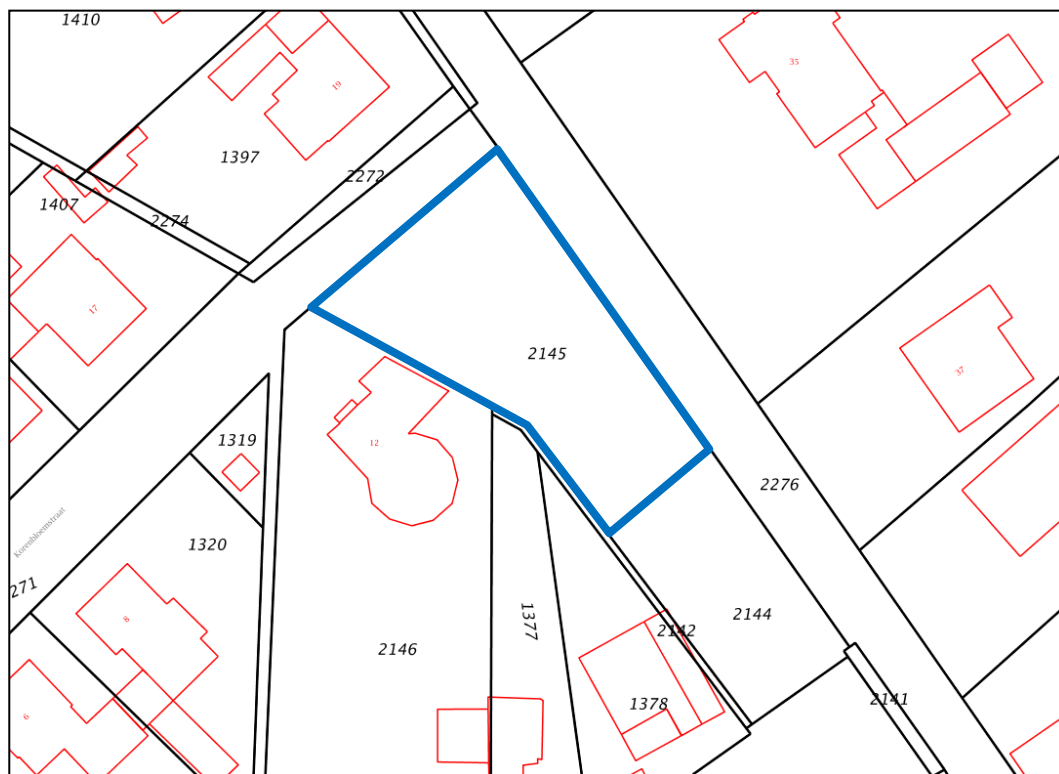


Topografische kaart met aanduiding ligging plangebied (rode pijl)

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft per brief (d.d. 24 augustus 2016) aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief tot de realisatie van een woning door middel van een herziening van het bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan wordt de nieuwe bestemming voor de grond wettelijk geregeld, waardoor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan.

1.2 Ligging en grens van het plangebied

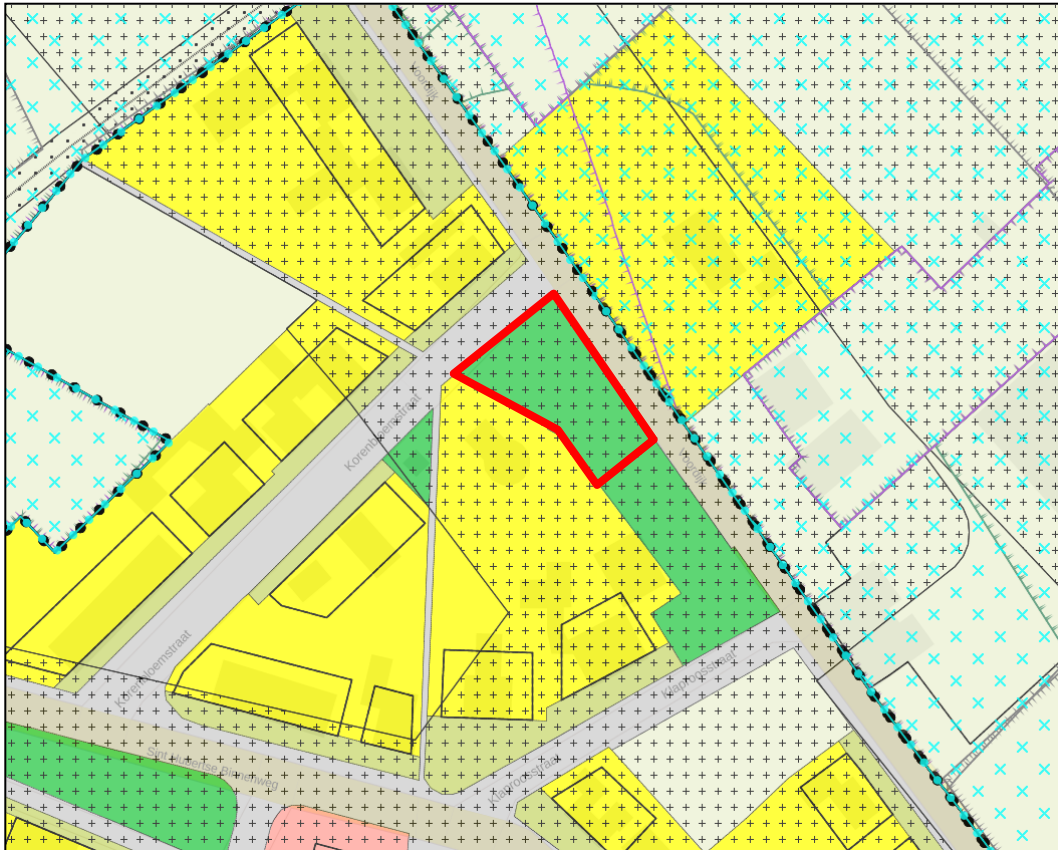
Het plangebied ligt op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat in Sint Hubert, in de gemeente Mill en Sint Hubert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Mill en Sint Hubert, sectie C, nummer 2145.



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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert', zoals dat door de gemeenteraad van Mill en Sint Hubert is vastgesteld op 27 september 2012. Binnen dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Groen'. De realisatie van een woning is binnen de bestemming 'Groen' niet toegestaan. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming blijft behouden in het voorliggende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert', met het plangebied rood omlijnd.

1.4 Leeswijzer

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

De toelichting van dit bestemmingsplan 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 een grasveld dat is omheind door een hekwerk. In de directe omgeving liggen voornamelijk woningen en in het noorden en oosten tevens agrarische percelen en (agrarische) bedrijven.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd) en directe omgeving.

2.2 Toekomstige ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een vrijstaande grondgebonden woning met een tuin en een garage. De voorgevel van de woning is voorzien aan de Korenbloemstraat. De woning zal uit maximaal twee bouwlagen bestaan, afgedekt met een kap.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

De gemeente heeft in het kader van de voorgenomen bouw van de woning binnen het plangebied de volgende uitgangspunten meegegeven, die zullen worden aangehouden:

- Een goothoogte van maximaal 6 meter, waarbij voor een gedeelte van de woning een lagere goothoogte wordt toegepast in overeenstemming met de omgeving;
- De rooilijn komt aan de Korenbloemstraat minimaal 7 meter uit de erfgrens, de rooilijn aan de Voordijk op minimaal 5 meter uit de erfgrens;
- De garage wordt ofwel achter de voorgevelrooilijn van de woning aan de Korenbloemstraat 12 gesitueerd, ofwel op de hoek van de percelen C2145, C2144 en C2142;
- Het materiaalgebruik dient in overeenstemming te zijn met de omgeving;
- De erfafscheiding dient passend te zijn aan de rand van het buitengebied, zoals hagen of gaashekwerk met begroeiing. Dichte schuttingen zijn niet gewenst.
- Het is wenselijk om de bomen grenzend aan perceel Korenbloem 12 te behouden.

De laatste drie uitgangspunten zijn niet in het bestemmingsplan te regelen, bij het realiseren van de woning wordt hier echter wel rekening mee gehouden. In het kader hiervan is een beeldkwaliteitsnotitie opgesteld die enerzijds als bijlage is opgenomen in deze toelichting en anderzijds in het kader van artikel 12a van de Woningwet zal worden vastgesteld als welstandskader voor de beoogde woningbouw op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat.

In de notitie is ten aanzien van het materiaalgebruik van de woningen en ten aanzien van erfafscheidingen het volgende opgenomen:

Materiaalgebruik woning

Algemeen

Voor wat betreft de materialisatie van de woning dient te worden aangesloten bij het overwegende materiaalgebruik in de omgeving. Dit betekent dat de voorkeur uitgaat naar gevels die qua hoofdmaterialisatie zijn opgebouwd uit metselwerk, bestaande uit natuurlijk materiaal in de vorm van bakstenen, of stucwerk. Gevels die qua hoofdmaterialisatie zijn opgebouwd uit (al dan niet industrieel) plaatmateriaal, schroten, hout, betonsteen of kalkzandsteen zijn niet toegestaan.

Dakbedekking

Voor de dakbedekking van de hellende vlakken wordt een keramische pan voorgeschreven, in lijn met de dakafwerking van de woningen in de omgeving. Tevens is een rieten dakafwerking toegestaan.

De kleur van de dakafwerking is in principe vrij, met dien verstande dat kleuren die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en kleuren die contrasteren met de directe omgeving, niet zijn toegestaan. Een belangrijke voorwaarde met betrekking tot de woning als geheel is dat het kleur- en materiaalgebruik van de gevel en het dak op elkaar dienen te zijn afgestemd en dat het geheel als passend in het omgevingsbeeld wordt ervaren.

Erfafscheidingen

Algemeen

Erfafscheidingen vormen de belangrijkste overgangselementen tussen de openbare ruimte en het private terrein. Gezien de ligging van de kavel op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat, aan de rand van de kern Sint Hubert en op de grens met het buitengebied, is het van groot belang dat de erfafscheidingen op een passende wijze worden vormgegeven en ingepast.

Vormgeving

Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te worden vormgegeven door middel van een groene haag, al dan niet in combinatie met een doorzichtige draadafsluiting/hekwerk/. Dichte draadafsluitingen, schuttingen, hekwerken of gesloten muren zijn niet toegestaan. Gemetselde elementen die ondergeschikt zijn aan een groene erfafscheiding zijn wel toegestaan.

Hoogte

Aan de zijde van de entree van de woning, aan de zijde van de voortuin, mag de hoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter bedragen. Voor de aan het openbaar gebied grenzende zijtuin, is vanuit privacyoverwegingen een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte toegestaan.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen woning past goed in de omgeving, aangezien het perceel waarop de woning is voorzien braakliggend is en het perceel grenst aan andere woonpercelen in de kern Sint Hubert. Hierdoor wordt de lege plek op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat ingevuld. Stedenbouwkundig wordt er aangesloten op de bebouwing in de directe omgeving. Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt een positief effect heeft.

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 uitspraak¹ 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.

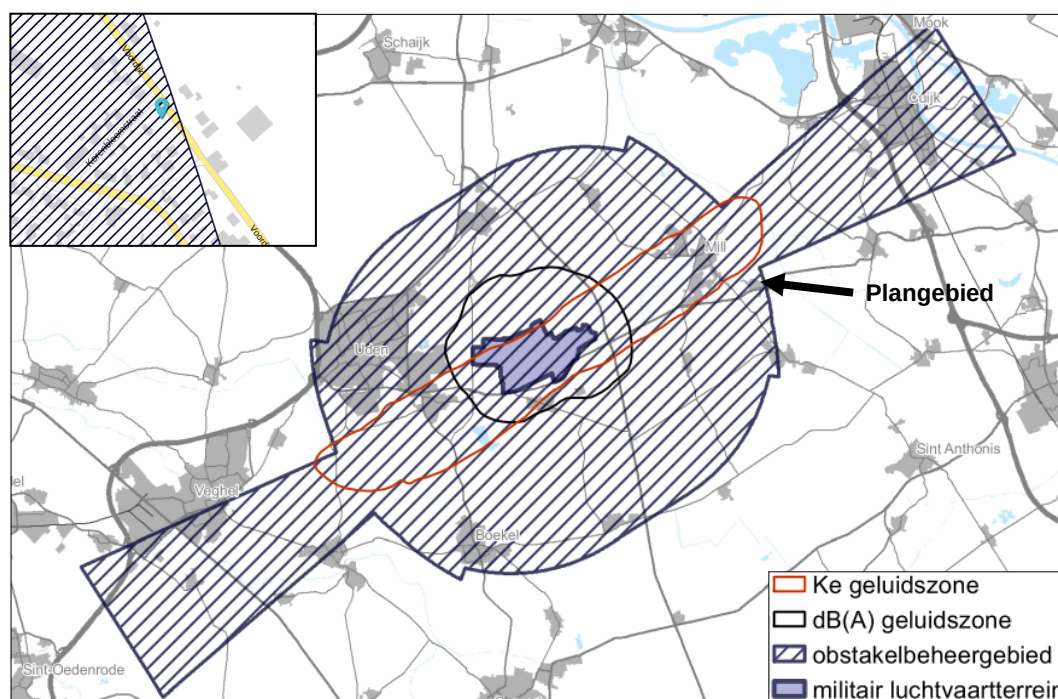
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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.

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

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagen, 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 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 bestemmingsplan, de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – radarverstoringgebied' 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 onverstoord instandhouding van het radarverstoringgebied en de in- en uitvliegfunnel van vliegtuigen. Concreet betekent dit dat ter plaatse de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 65 m + NAP respectievelijk 64 m + NAP. Binnen dit bestemmingsplan 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 dichtslippen 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 in een kern in het landelijk gebied. In het voorliggende geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling van één woning op een braakliggend perceel, waarmee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik. 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 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling bij dienen te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient er aangesloten te worden bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden, zoals wordt onderbouwd in hoofdstuk 4. Aangezien de woning qua karakter, situering en stedenbouwkunde zal aansluiten op de omgeving, is er sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid. Er is sprake van een ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

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 voldaan. Op basis van de 'Integrale plankaart met structuren

en aanduidingen' is het plangebied gelegen binnen de 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er een woning wordt toegevoegd op een locatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

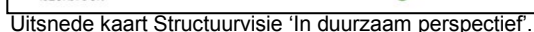
3.3 Gemeentelijk beleid

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 missie-statement: *"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 dorps omgeving, die is geïnspireerd op de grote diversiteit aan natuur, landschap en cultuurhistorie."*

Het plangebied ligt in de 'Maasterras-zone', met daarin het dorp Sint Hubert. Het plangebied ligt binnen het op de structuurvisiekaart aangewezen dorpslandschap Sint Hubert, in het centrum van het dorp, dat is aangewezen als zoekgebied voor herstructurering. Binnen het dorpslandschap is ruimte gereserveerd voor de afronding en landschappelijke inpassing van de dorpsrand. Met de ontwikkeling van één woning op een braakliggend perceel aan de rand van het dorp wordt er een bijdrage geleverd aan de afronding van de dorpsrand van Sint Hubert. Hierdoor sluit de ontwikkeling aan bij de structuurvisie 'In duurzaam perspectief'.



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).

Hoofdstuk 3

men 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.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is de grondwaardemethodiek toegepast. De gemeente heeft een berekening uitgevoerd op basis van de normbedragen zoals deze zijn opgenomen in de IRK. De bijdrage ruimtelijke kwaliteit voor de voorgenomen ontwikkeling bedraagt ongeveer € 24.000,-. De definitieve hoogte van de bijdrage ruimtelijke kwaliteit dient bij het uitwerken van het bouwplan te worden berekend. Het bedrag is tot stand gekomen door de waarde van de grond conform de huidige bestemming te vergelijken met de waarde van de grond wanneer de woning wordt opgericht. In het binnen de kernen gelegen gebied dient 20% van de waardevermeerdering aan de gemeente te worden vergoed als een bijdrage ruimtelijke kwaliteit. De bijdrage komt ten goede aan het fonds ruimtelijke ontwikkelingen voor de kernen en wordt aan de toegewezen projecten van het fonds besteed.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Historisch bodemonderzoek

In het kader van een bestemmingswijziging (over het algemeen middels een bodemonderzoek) dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Aangezien de ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woning, wat een gevoelige functie is, dient er aangetoond te worden dat de bodem hiervoor geschikt is.

Econsultancy heeft in november 2016 een historisch bodemonderzoek² uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging te verwachten in het plangebied. Het plangebied is wel verdacht voor bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen, vanwege gebruik van de gronden van 1930 tot 1976 als boomgaard. Hierdoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk, volgens de strategie voor een 'verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming' (VED-HE).

Verkennd bodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het historisch bodemonderzoek is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem³ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen belemmeringen bestaan voor het beoogde woongebruik en dat er geen reden is voor het uitvoeren van nader onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

4.1.2 Geluidhinder

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van geluidsgevoelige objecten dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt.

² Econsultancy, *Historisch bodemonderzoek Voordijk en Korenbloemstraat te Sint Hubert*, kenmerk: 2830.001, 8 november 2016.

³ Econsultancy, *Verkennd bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem Voordijk / Korenbloemstraat te Sint Hubert*, rapportnummer 2930.002, 4 mei 2017.

Een woning is een geluidgevoelig object. Het plangebied ligt echter niet binnen geluidzones van wegen, spoorwegen of industrie. Zowel op de Voordijk als de Korenbloemstraat is namelijk een maximale snelheid van 30 km/uur toegestaan. Volgens de Wet geluidhinder hebben wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur geen geluidzone. Aangezien het plangebied evenmin binnen de geluidzone van overige wegen is gelegen, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek vanuit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Desalniettemin kan het wenselijk zijn om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting als gevolg van 30 km/uur wegen in beeld te brengen. Gelet op de beperkte verkeersintensiteiten ter hoogte van het plangebied en het lokale karakter van de omliggende wegen, wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

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

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 een garage. 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.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) 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 twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde 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, het 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).

In het Bevi en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er is sprake van een groepsrisico zodra het plan in het invloedsgebied ligt van een risicovolle activiteit. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren die bijdragen aan de hoogte van het groepsrisico (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.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen, hoofdwaterwegen en hoofdspoorwegen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet worden getoetst aan het Bevi, het Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Woningen zijn kwetsbare objecten. Verdere toetsing aan de externe veiligheid is dan ook vereist.



Uitsnede risicokaart (plangebied ter plaatse van rode pijl)

Toetsing

Door het IPO is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, amoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Daarnaast is de risicokaart Basisnet opgesteld, waarop het landelijk netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen staat aangegeven.

Risicovolle bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over de weg

Op 650 meter van het plangebied loopt de N273, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt echter een PR 10^{-6} contour van 0 meter. Gezien de grote afstand ligt het plangebied buiten het invloedsgebied van de N273. De overschrijdingsfactor van het groepsrisico is kleiner dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het transport van gevaarlijke stoffen over wegen vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Risicovol transport over spoorwegen, water en door buisleidingen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het plangebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 de 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 de bebouwde kom landelijk gebied, waarvoor een geurnorm van 3 Ou/m³ geldt. Op basis van de geursituatiekaart geldt binnen het plangebied een afweegbaar geurniveau. Hierbij dient te worden aangetekend dat de op de geurkaart met '1269' aangeduide veehouderij, welke in grote mate van invloed is geweest op het feit dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een afweegbaar geurniveau in plaats van een acceptabel geurniveau, ter plaatse niet meer aanwezig is. Op basis van het vigerende bestemmingsplan en het in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, kan ter plaatse van het betreffende perceel ook geen nieuwe intensieve veehouderij gevestigd worden. Ter plaatse zijn wel nog andere agrarische grondgebonden bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dit betekent dat de vestiging van een grondgebonden melkrundveehouderij nog tot de mogelijkheden behoort, uitgaande van het op dit moment geldende bestemmingsplan. Voor de rundveehouderij zijn in de Wgv geen geuremissiefactoren vastgesteld. Wel geldt hiervoor een vaste afstand tot geurgevoelige objecten van 100 m indien het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en van 50 m indien het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Daarnaast moet de gevel van een dierenverblijf op een afstand van ten minste vijftig meter (bebouwde kom) respectievelijk vijftientwintig meter (buiten bebouwde kom) van een geurgevoelig object zijn gesitueerd.

Het bouwvak voor de toekomstig te realiseren woning ligt op circa 28 meter van de grens van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak aan de Voordijk. Ter plaatse is momenteel een bedrijfswoning gevestigd. De afstand tot de dichtstbij gelegen bedrijfsbebouwing bedraagt meer dan 30 meter. Aangezien de woning wordt gerealiseerd op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat, zal de feitelijke afstand tussen de woning en de agrarische bebouwing/bouwvlakken overigens meer bedragen.

In de bestaande situatie liggen er reeds woningen/geurgevoelige objecten op kortere afstand van de betreffende agrarische bouwvlakken dan de genoemde aan te houden minimale afstanden. Dit betekent dat de agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuw te bouwen woning. Tevens mag ervan worden gegaan dat als gevolg van het vorenstaande sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woning.

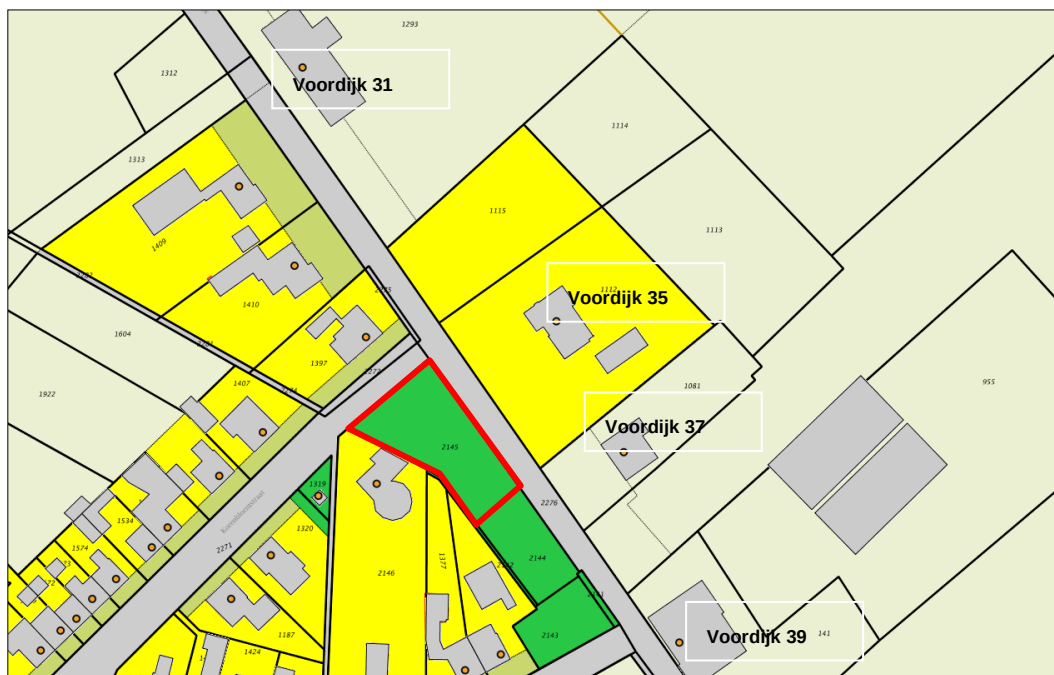
Na inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2016' is vestiging van een veehouderij niet meer mogelijk. Dat voorontwerp bestemmingsplan biedt alleen nog de mogelijkheid voor vestiging van een vollegrondsteeltbedrijf.

Zolang het nieuwe bestemmingsplan nog niet in werking is getreden, gelden overigens de rechtstreeks werkende regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Op grond daarvan (artikel 34) geldt een aantal voorwaardelijke bepalingen tot het tijdstip dat een bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met de bepalingen over nieuwvestiging, uitbreiding van en omschakeling naar veehouderij. Tot dat tijdstip is een toename van de oppervlakte van bestaande gebouwen voor de uitoefening van een vee-

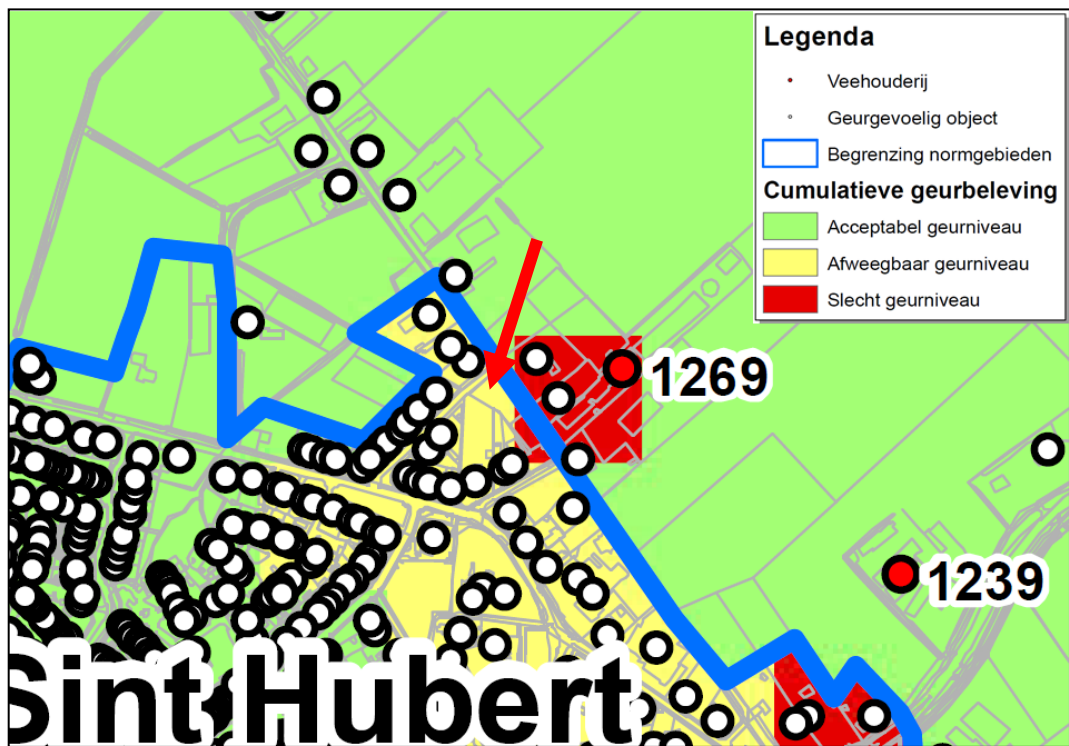
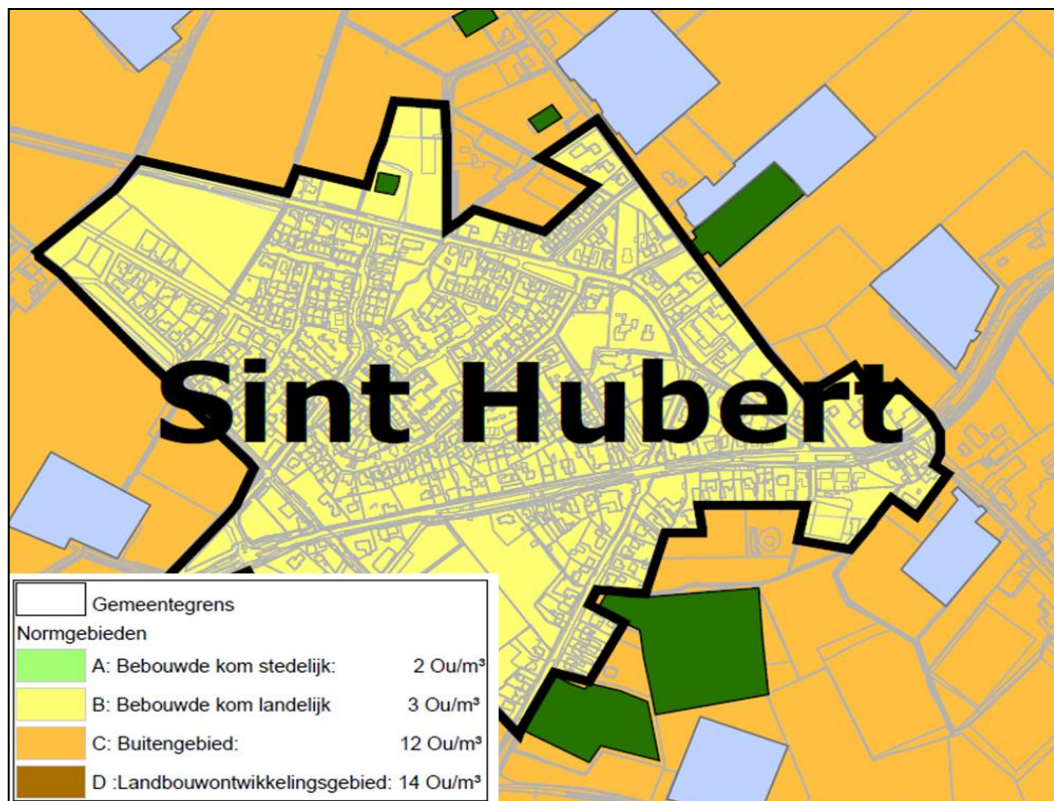
houderij alleen toegestaan als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarde dat maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten zoals aangegeven in art. 3.1, derde lid, inpasbaar dient te zijn in de omgeving. Gelet op de korte afstand tot bestaande woningen ligt het niet voor de hand dat voor de vestiging van een veehouderij kan worden voldaan aan deze criteria.

Verder ligt op circa 35 meter ten noorden van het plangebied, aan Voordijk 31, een bestemmingsvlak voor een overige veehouderij op basis van het 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, Herziening 2016'. Het emissiepunt van deze veehouderij ligt op circa 100 meter van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied in de bebouwde kom, dient er op basis van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij een afstand van 100 meter te worden aangehouden tussen de woning en het emissiepunt. Aan deze afstand wordt in de huidige situatie voldaan. Aangezien de grens van het bestemmingsvlak waarbinnen de overige veehouderij is toegestaan op circa 35 meter ligt, zou het emissiepunt binnen dit vlak kunnen verplaatsen. Echter moet de veehouderij al rekening houden met de bestaande geurgevoelige objecten (woningen) in de omgeving. De afstand tot omliggende woningen is nu al korter dan 100 meter. Het emissiepunt mag daarom niet nog dichterbij de woningen komen te liggen. Hierdoor zal het emissiepunt ook niet dichterbij het plangebied komen te liggen.

Er blijft daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied en tevens worden er geen bedrijven in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect geurhinder bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.



Kaart geurgevoelige objecten. De woningen zijn aangeduid met een oranje stip. Geel betreft percelen met een woonbestemming, lichtgroen, gronden met een agrarische bestemming en groen de gronden met een groenbestemming. Het plangebied is rood omlijnd.



4.1.6 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 zelf 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.

Aan de noordoostzijde van de Voordijk liggen nabij het plangebied enkele agrarische percelen. De nieuw te realiseren woning kan op basis van het voorliggende bestemmingsplan op circa 12 meter van de perceelgrens van het dichtstbij gelegen agrarische perceel aan de Voordijk 37 gerealiseerd worden. Ter plaatse is op grond van het vigerende bestemmingsplan grondgebonden agrarische bedrijvigheid toegestaan. Een intensieve veehouderij is ter plaatse niet toegestaan. Voor wat betreft de mogelijkheden tot vestiging van een grondgebonden melkrundveehouderij wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5.

Overige grondgebonden agrarische bedrijven zijn akkerbouw- en fruitteeltbedrijven, alsmede tuinbouwbedrijven (onbedekte teelt). Hiervoor gelden volgens de VNG-brochure richtafstanden van 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur, stof en gevaar. Het bouwvak voor de toekomstig te realiseren woning ligt op circa 12 meter van de perceelsgrens van het dichtstbij gelegen perceel met een agrarische bestemming en op circa 28 meter van de grens van het dichtstbijzijnde agrarische bouwvlak aan de Voordijk. Aan de richtafstand van 30 meter wordt kortom niet voldaan.

De richtafstanden zoals opgenomen in de VNG-brochure gelden echter voor een rustige woonwijk of rustig buitengebied. In dit geval is echter sprake van een gemengd gebied, aangezien aan de Voordijk naast burgerwoningen ook diverse (agrarische) bedrijven zijn gelegen. Als sprake is van een gemengd gebied mogen de genoemde richtafstanden met één afstandsstep worden verlaagd. Dat betekent in dit geval aan te houden richtafstanden voor geluid van 10 meter en voor geur, stof en gevaar van 0 meter. Aan deze richtafstanden wordt voldaan.

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Mill en Sint Hubert, herziening 2016' is voor de agrarische bedrijven een bestemmingsregeling opgenomen op grond waarvan alleen nog vollegrondsteeltbedrijven zijn toegestaan. Veehouderijen in

welke vorm dan ook zijn na inwerkingtreding van dat bestemmingsplan niet meer toegestaan.

Wanneer wordt gekeken naar het toekomstige woon- en leefklimaat in de te realiseren woning binnen het plangebied, dan dient bekeken te worden in hoeverre vanuit de omliggende agrarische percelen onaanvaardbare hinder valt te verwachten. Voor het overige zijn er in de directe omgeving namelijk geen functies gevestigd of mogelijk waarmee rekening dient te worden gehouden.

Doordat de reeds aanwezige en mogelijk in de toekomst zich te vestigen agrarische bedrijvigheid zich dient te houden aan de wet- en regelgeving inzake hinder voor omliggende milieugevoelige objecten en reeds milieugevoelige objecten van derden dichterbij zijn gelegen (of kunnen worden gerealiseerd), kan worden aangenomen dat in de toekomstige woning sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Kort samengevat zal in de toekomstige situatie voor de beoogde woning dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsuitvoering belemmerd. Vanuit het aspect milieuzonering bestaan er kortom geen belemmeringen voor de te realiseren woning.

4.1.7 Luchtvaartverkeerzone

Gelet op de nabijheid van het militaire luchtvaartterrein 'Vliegbasis Volkel', is het 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan.

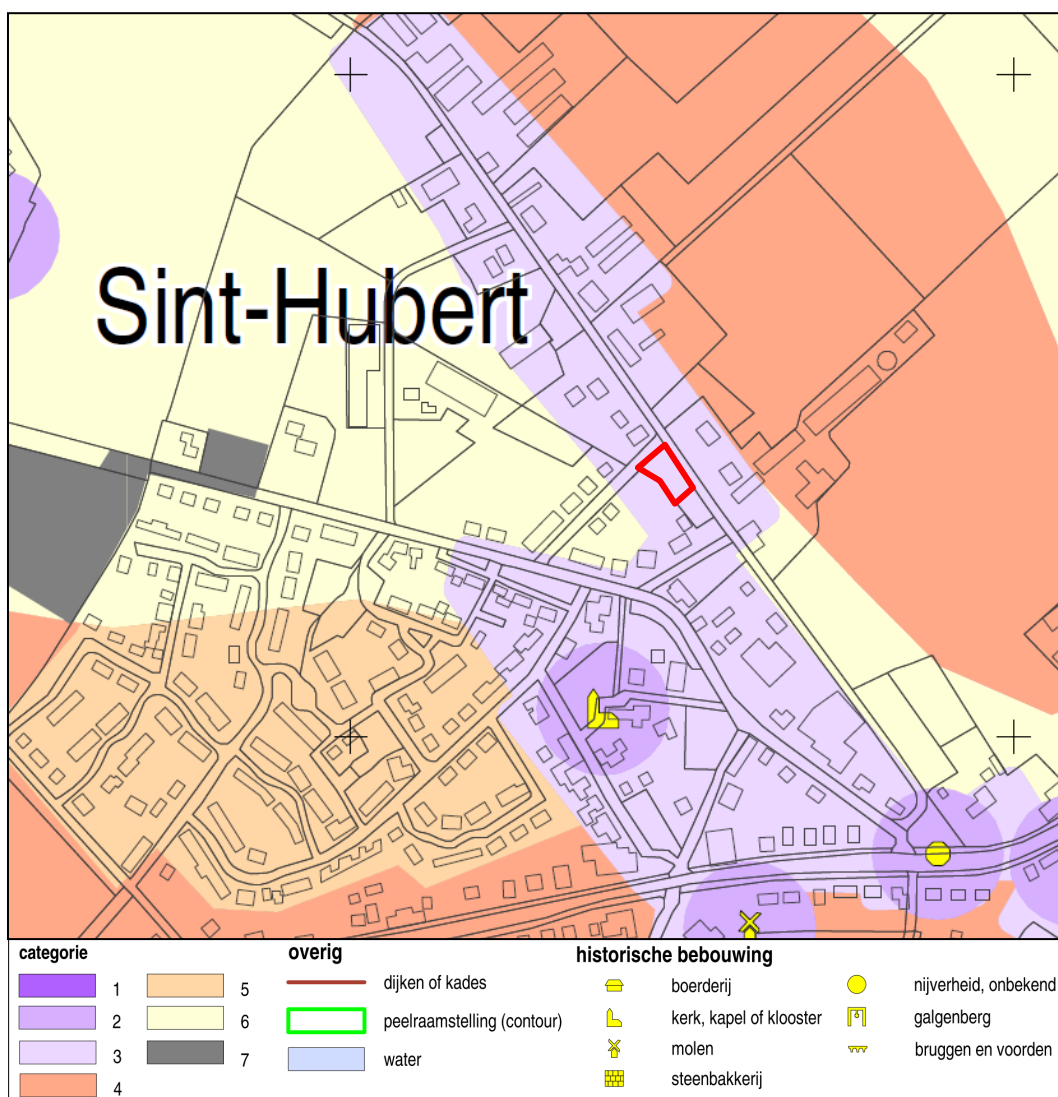
4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

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 plangebied een hoge verwachtingswaarde (categorie 3).



Uitsnede archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving.

Voor categorie 3 geldt een onderzoeksplicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 40 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 250 m². Op basis van de voorgenomen ontwikkeling zal de nieuwe verstoringsoppervlakte minder dan 250 m² bedragen, waardoor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. In verband met de hoge archeologische verwachting is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Sint Hubert' voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Deze dubbelbestemming zal in dit bestemmingsplan overeenkomstig worden opgenomen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen zal het bouwplan worden getoetst aan deze dubbelbestemming.

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 paragraaf 5.4 van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij de bevoegde minister of door het hem vertegenwoordigende bevoegd gezag, zijnde de gemeente Mill en Sint Hubert.

Cultuurhistorie

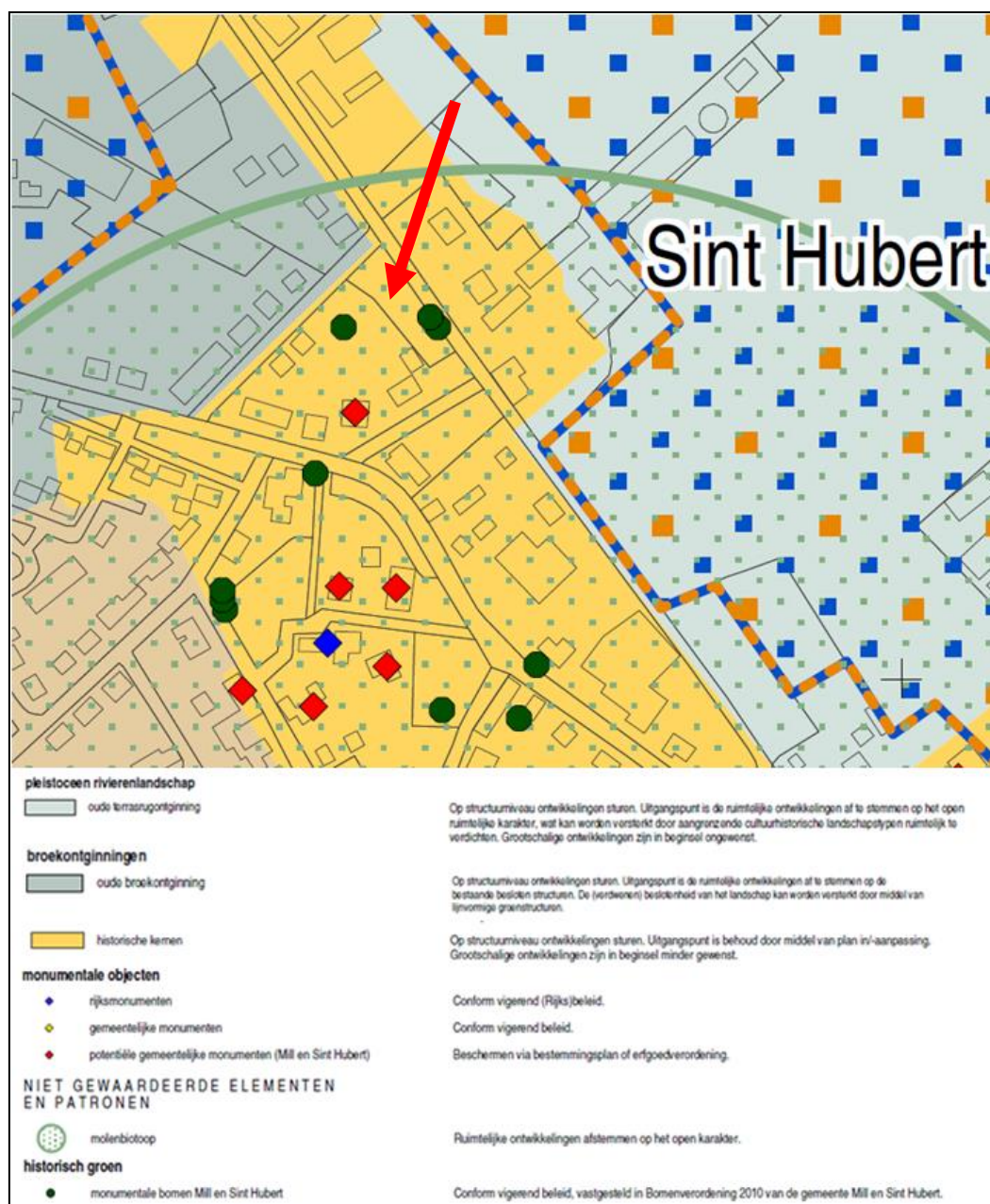
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden.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

Het plangebied maakt deel uit van de historische kern van Sint Hubert. Het uitgangspunt is hier om cultuurhistorische waarden te behouden door middel van plan in- en aanpassing. Het plangebied ligt op basis van de cultuurhistorische beleidsadvieskaart tevens binnen een molenbiotoop. Om de cultuurhistorische waarde van de molen te behouden dienen ruimtelijke ontwikkelingen afgestemd te worden op het open karakter. De betreffende molenbiotoop is niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan aangezien deze niet meer in bedrijf is. Met de realisatie van de woning wordt gezien de toegestane hoogtes en de tussenliggende bebouwing ook geen nadelige invloed uitgeoefend op het functioneren en de cultuurhistorische waarde van de molen.

Rondom het plangebied liggen verder enkele monumentale bomen. Deze bomen blijven behouden en door de afstand van de woning tot de bomen wordt hierop ook geen negatieve invloed uitgeoefend.

Aangezien de ontwikkeling voorziet in bebouwing die aansluit bij de bebouwing in de omgeving, blijft het open karakter behouden en wordt de ontwikkeling goed ingepast. Er zijn daarmee geen negatieve effecten voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Uitsnede Cultuurhistorische beleidsadvieskaart Mill, met de ligging van het plangebied aangeduid middels een rode pijl.

4.2.2 Flora & Fauna

Aangezien het plangebied een regelmatig gemaaid grasveld is, dat is omheind door een hekwerk, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat beschermde flora en fauna zich in het plangebied hebben ontwikkeld. Het uitvoeren van een onderzoek naar flora en fauna is daarom niet noodzakelijk.

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)⁴. 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.

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 op eigen terrein, overeenkomstig de beleidsmatige uitgangspunten. Middels het voorliggende bestemmingsplan 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.

⁴ 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.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving. Het project betreft de realisatie van slechts één woning 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 Korenbloemstraat. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de ontsluiting van de toekomstige woning. Ten aanzien van de aansluiting op de Korenbloemstraat is het van belang dat deze niet te dicht op de kruising met de Voordijk komt te liggen aangezien dit vanuit zichthoeken, veiligheid en het in- en uitdraaien van voertuigen onwenselijk is. Het één en ander zal nader worden uitgewerkt en getoetst in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag,

Parkeren

Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW, dienen voor de vrijstaande woning 3 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Deze parkeerplaatsen zullen op het eigen terrein worden gerealiseerd. 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 directie 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 een 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. In deze overeenkomst worden tevens de afspraken in het kader van de in paragraaf 3.3.2 uiteengezette 'Investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit Mill en Sint Hubert' opgenomen. Daarnaast wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

4.4 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. 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) en het vigerende bestemmingsplan 'Kom 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 bouwmogelijkheden 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 bestemmingsplan 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 woning toegestaan. De woning is uitsluitend toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak, dat aan de Korenbloemstraat op 7 meter uit de erfgrens ligt en aan de Voordijk op 5 meter van de erfgrens. In de regels zijn de goot- en bouwhoogte van de woning opgenomen, waarmee het maximum van 2 bouwlagen met een kap wordt gewaarborgd. Tevens is de maximale oppervlakte

voor bijgebouwen in de regels vastgelegd. De situering van garages is niet te beperken tot de door de gemeente gewenste situering, doordat het Besluit omgevingsrecht (Bor) vergunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken biedt.

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-, afwijkingsregels en 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, ondergeschikte bouwonderdelen en parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat onder strijdig gebruik van het bestemmingsplan wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

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

Overige regels

In dit artikel 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 bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Vooroverleg** met betrokken instanties;
- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp-bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 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 er sprake is van een kleinschalige lokale ontwikkeling wordt geen formele inspraakprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. Wel wordt het concept ontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg toegestuurd aan de belanghebbende instanties.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken hebben van dinsdag 10 oktober 2017 tot en met maandag 20 november 2017, gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld een schriftelijke of mondelinge zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlage 1

**BRO, *Beeldkwaliteitsnotitie Voordijk - Korenbloemstraat te Sint
Hubert, projectnummer 211x08868, 27 juni 2017.***

**Advies : Beeldkwaliteitsnotitie Voordijk - Korenbloemstraat
te Sint Hubert**

Datum : 27 juni 2017
Opdrachtgever : Dhr. E. Derks
Ter attentie van : Gemeente Mill en Sint Hubert
Projectnummer : 211x08868

Inleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat in Sint Hubert een vrijstaande woning met een tuin en garage te realiseren. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft in het kader van de beoogde ontwikkeling de volgende uitgangspunten meegegeven:

- Een goothoogte van maximaal 6 meter, waarbij voor een gedeelte van de woning een lagere goothoogte wordt toegepast in overeenstemming met de omgeving.
- De rooilijn komt aan de Korenbloemstraat minimaal 7 meter uit de erfgrens, de rooilijn aan de Voordijk op minimaal 5 meter uit de erfgrens.
- De garage wordt ofwel achter de voorgevelrooilijn van de woning aan de Korenbloemstraat 12 gesitueerd, ofwel op de hoek van de percelen C2145, C2144 en C2142.
- Het materiaalgebruik dient in overeenstemming te zijn met de omgeving.
- De erfafscheiding dient passend te zijn aan de rand van het buitengebied, zoals hagen of gaashekwerk met begroeiing. Dichte schuttingen zijn niet gewenst.
- Het is wenselijk om de bomen grenzend aan perceel Korenbloem 12 te behouden.

De bovengenoemde uitgangspunten kunnen niet allemaal middels een bestemmingsplan worden geregeld. De gemeente Mill en Sint Hubert heeft daarom verzocht om voor de resterende uitgangspunten een beknopte beeldkwaliteitsnotitie op te stellen. Deze beeldkwaliteitsnotitie wordt enerzijds opgenomen in het bestemmingsplan voor de nieuwe ontwikkeling en zal anderzijds in het kader van artikel 12a van de Woningwet worden vastgesteld als welstandskader voor de beoogde woningbouw op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat.

Middels de voorliggende notitie wordt invulling gegeven aan het door de gemeente gewenste beeldkwaliteitskader. Deze notitie beperkt zich tot de volgende twee uitgangspunten, die achtereenvolgens worden uitgewerkt:

- Het materiaalgebruik dient in overeenstemming te zijn met de omgeving;
- De erfafscheidingen dienen passend te zijn aan de rand van het buitengebied, zoals hagen of gaashekwerk met begroeiing. Dichte schuttingen zijn niet gewenst.

Materiaalgebruik woning

Algemeen

Voor wat betreft de materialisatie van de woning dient te worden aangesloten bij het overwegende materiaalgebruik in de omgeving. Dit betekent dat de voorkeur uitgaat naar gevels die qua hoofdmaterialisatie zijn opgebouwd uit metselwerk, bestaande uit natuurlijk materiaal in de vorm van bakstenen, of stucwerk. Gevels die qua hoofdmaterialisatie zijn opgebouwd uit (al dan niet industrieel) plaatmateriaal, schroten, hout, betonsteen of kalkzandsteen zijn niet toegestaan.

Dakbedekking

Voor de dakbedekking van de hellende vlakken wordt een keramische pan voorgeschreven, in lijn met de dakafwerking van de woningen in de omgeving. Tevens is een rieten dakafwerking toegestaan.

De kleur van de dakafwerking is in principe vrij, met dien verstande dat kleuren die de samenhang van het straat- of gevelbeeld ernstig verstoren en kleuren die contrasteren met de directe omgeving, niet zijn toegestaan. Een belangrijke voorwaarde met betrekking tot de woning als geheel is dat het kleuren- en materiaalgebruik van de gevel en het dak op elkaar dienen te zijn afgestemd en dat het geheel als passend in het omgevingsbeeld wordt ervaren.

Erfafscheidingen

Algemeen

Erfafscheidingen vormen de belangrijkste overgangselementen tussen de openbare ruimte en het private terrein. Gezien de ligging van de kavel op de hoek van de Voordijk en de Korenbloemstraat, aan de rand van de kern Sint Hubert en op de grens met het buitengebied, is het van groot belang dat de erfafscheidingen op een passende wijze worden vormgegeven en ingepast.

Vormgeving

Erfafscheidingen dienen bij voorkeur te worden vormgegeven door middel van een groene haag, al dan niet in combinatie met een doorzichtige draadafsluiting/hekwerk. Dichte draadafsluitingen, schuttingen, hekwerken of gesloten muren zijn niet toegestaan. Gemetselde elementen die ondergeschikt zijn aan een groene erfafscheiding zijn wel toegestaan.

Hoogte

Aan de zijde van de entree van de woning, aan de zijde van de voortuin, mag de hoogte van een erfafscheiding maximaal 1 meter bedragen. Voor de aan het openbaar gebied grenzende zijtuin, is vanuit privacyoverwegingen een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoogte toegestaan.



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

