

BESTEMMINGSPLAN

Espenstraat ong.



Identificatiecode: NL.IMRO.0815.BPLeppenstraatong-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 21 maart 2019

Projectnummer: 54 - 028

Van Kempen RO

ir Joop van Kempen
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E joop@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Planvoornemen	8
2.1	Gebiedsbeschrijving	8
2.2	Ruimtelijke ontwikkeling	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.4	Waterschapsbeleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	17
4	Uitvoeringsaspecten	19
4.1	Milieuaspecten	19
4.2	Fysieke aspecten	25
4.3	Economische aspecten	30
5	Juridische verantwoording	31
5.1	Flexibiliteit bij realisering woning	31
5.2	Algemene opzet planregels	31
5.3	Toelichting op de verbeelding	32
5.4	Toelichting op de regels	32
5.5	Handhaafbaarheid	32
6	Procedure	33
6.1	Vooroverleg	33
6.2	De te volgen procedure	33
6.3	Ter inzage legging	34

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek
- 2 Historische toets bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In de kern Langenboom is aan de Espenstraat 42 een royaal woonperceel met daarop één woning gelegen. Het perceel kent een frontbreedte van circa 30 m. De bestaande woning is gelegen aan de zuidwestzijde van het perceel, aansluitend bij de aangrenzende woningen aan deze straat. Het noordoostelijke perceelsgedeelte is onbebouwd en in gebruik als royale zijtuin bij de woning.

De toegevoegde waarde van de royale zijtuin voor het woongenot bij de woning Espenstraat 42 is beperkt. De eigenaar van het woonperceel heeft daarom het plan opgevat om het woonperceel te splitsen en op het noordoostelijke gedeelte een extra vrijstaande woning te bouwen. De geldende bestemmingsregeling laat de bouw van de extra woning niet toe. Een bouwvlak voor de bouw van een woning ontbreekt.

Doel

Door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan kan de bouw van de extra woning mogelijk gemaakt worden. In de toelichting bij deze bestemmingsplanherziening moet daartoe onderbouwd worden, dat de extra woning ter plaatse inpasbaar is en niet tot onaanvaardbare beperkingen voor het omliggende woongebied leidt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Langenboom, op de hoek van de Espenstraat en de Streepgraniet. Via de Espenstraat is het plangebied verbonden met de Dorpsstraat en de Dominicanenstraat, die samen de hoofdontsluitingsweg door Langenboom vormen.

Woning Espenstraat 42



In zuidelijke richting leidt de Dominicanenstraat naar de kern Mill. In noordelijke richting sluit de Dorpsstraat via de Zeelandseweg en de Langenboomseweg aan op de N277 (Middenpeelweg) en via de Eikenlaan op de verbindingsweg tussen Mill en Grave.

Het plangebied wordt aan de noordwestzijde begrensd door de Espenstraat. Aan de noordoostzijde bestaat de begrenzing uit de Streepgraniet. Aan de zuidoostzijde vormt de zijtuin bij de woning Streepgraniet 2 de begrenzing. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan de zijtuin van de woning Espenstraat 42.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Mill, sectie K, perceel 2838.

1.3 Juridische status plangebied

Voor het plangebied is momenteel het bestemmingsplan “Kom Langenboom” van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 27 september 2012. Op basis van het geldende plan zijn aan de gronden binnen het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- ✓ bestemming ‘Wonen’
- ✓ dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’

Doordat ter plaatse van het plangebied geen bouwvlak is ingetekend, mag hier geen nieuwe woning worden gebouwd. Enkel het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) ten behoeve van de bestaande woning Espenstraat 42 is hier toegestaan. Voor die bestaande woning Espenstraat 42 is wel een bouwvlak ingetekend. Daarbinnen is aangegeven dat uitsluitend één vrijstaande woning mag worden gebouwd en zijn de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Luchtfoto omgeving plangebied (©2018 Microsoft)



1.4 Leeswijzer

De voorliggende toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. In hoofdstuk 1 is omschreven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en met welk doel.

In hoofdstuk 2 zijn een gebiedsbeschrijving en een beschrijving van het planvoornemen opgenomen.

Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beleidsbeschrijving opgenomen, waarbij een korte beschrijving is gegeven van het voor het gebied relevante beleid. Aangegeven is op welke wijze het planvoornemen binnen deze beleidskaders past.

In hoofdstuk 4 zijn de milieu-, fysieke en economische aspecten opgenomen. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze met zaken als bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid is omgegaan. Ook zijn zaken als archeologie, cultuurhistorie en flora en fauna aan de orde gesteld. Tot slot wordt ingegaan op zaken als kostenverhaal en planschade.

Hoofdstuk 5 geeft een korte beschrijving van de juridische regeling, zoals vastgelegd op de verbeelding en in de regels.

Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de procedure, die het bestemmingsplan moet doorlopen, beschreven.

Geldende bestemmingsregeling (©Ruimtelijkeplannen.nl, 2018)



2 PLANVOORNEMEN

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in het zuidelijke gedeelte van het woongebied van de kern Langenboom. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel burgerwoningen gelegen. Aan de zuidrand van het woongebied zijn ook enkele kleinschalige bedrijfspertcelen aanwezig. Op korte afstand van het plangebied zijn de ten oosten van de kern Langenboom gelegen Langenboomse Bossen aanwezig.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Espenstraat. Ter hoogte van het plangebied sluiten de Esdoornlaan en de Streepgraniet hierop aan. Het plangebied is gelegen in de hoek van Espenstraat en Streepgraniet. In westelijke richting sluit de Espenstraat aan op de Dorpsstraat. Via de Dorpsstraat, maar ook via de parallel daaraan lopende Esdoornlaan, is het merendeel van de voorzieningen in Langenboom bereikbaar. In oostelijke richting gaat de Espenstraat over in de Heide-
weg, die verder doorloopt in de Langenboomse Bossen.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen aanwezig, bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en afgedekt met een kap. De woningen langs de rechte Espenstraat kennen over het algemeen een eenduidige voorgevelrooilijn. Langs de bochtige Streepgraniet is hiervan veel minder sprake.

Het plangebied zelf maakt deel uit van het perceel van de woning Espenstraat 42. Het betreffende perceelsgedeelte is nu nog in gebruik als zijtuin bij de woning, maar is daarvan enigszins afgescheiden door de tussenliggende inrit naar de garage bij die woning. De zijtuin is aan de zijde van de Streepgraniet voorzien van een hoge beukenhaag. Aan de zijde van de Espenstraat is dit een lage beukenhaag. Achter de haag aan de Streepgraniet staat in de tuin een rij bomen.

*Vogelvluchtfoto ligging plangebied in directe omgeving
(© OpenStreetMap-auteurs)*



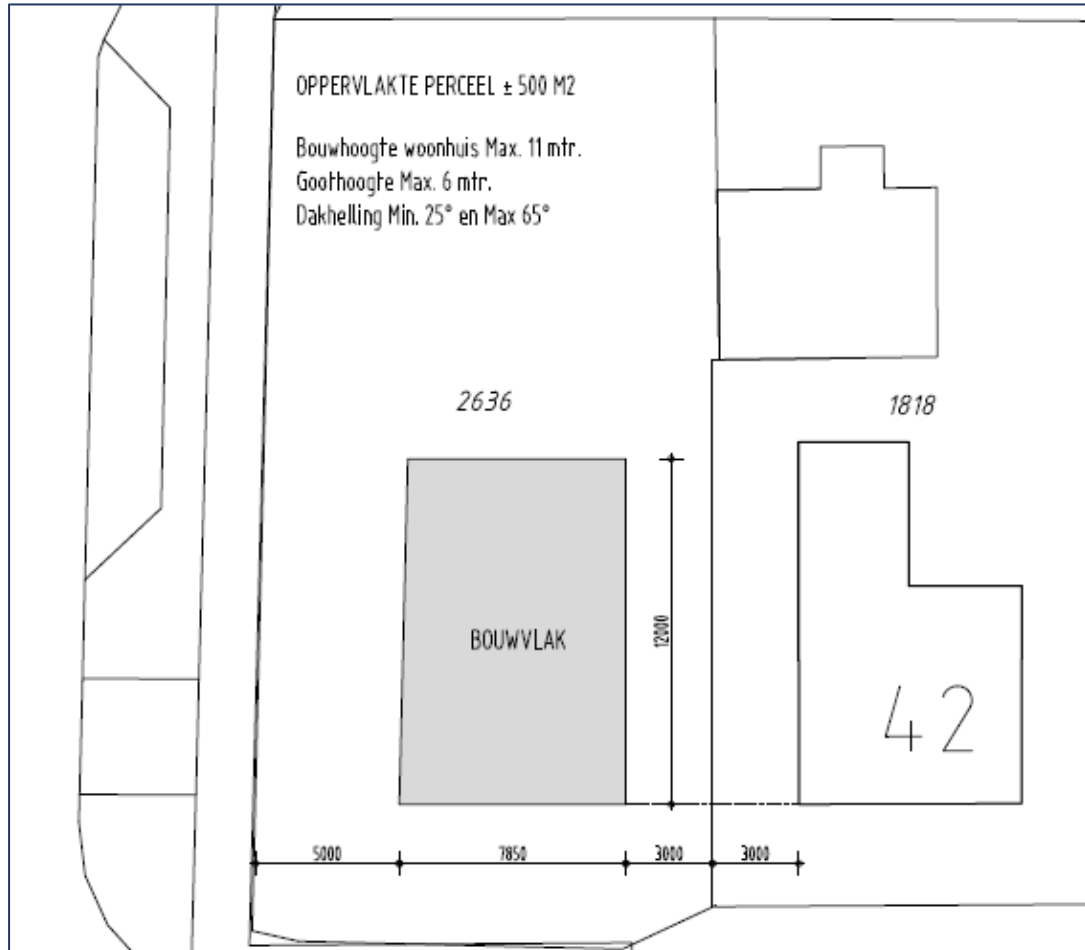
2.2 Ruimtelijke ontwikkeling

Extra woning aan Espenstraat

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een extra woning op het perceelsge-deelte dat nu nog als zijtuin in gebruik is bij de woning Espenstraat 42. Het oppervlak van het nieuwe woonperceel bedraagt iets meer dan 500 m². Daarbinnen is een bouwvlak voorzien van circa 9 à 9,5 m breed en 12 m diep, waarbinnen de woning zal worden gesitueerd. Bijbehorende bouwwerken bij de woning kunnen ook buiten dit bouwvlak opgericht worden, echter niet aan de zijde van de Streepgraniet. De woning zal worden ontsloten via de Espenstraat. Aan de Streepgraniet zijn geen ontsluitingen voorzien. Op eigen terrein wordt voorzien in de realisering van twee parkeerplaatsen, zodat daarvoor geen gebruik hoeft te worden gemaakt van de openbare ruimte.

De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen in het verlengde van de voorgevel van de woning Espenstraat 42. Bijbehorende bouwwerken moeten op minstens 2 m achter deze lijn gebouwd worden. Tussen het bouwvlak en de achterperceelsgrens resteert een achtertuin met een diepte van circa 15 m. Richting de woning Espenstraat 42 is tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens een afstand van minimaal 3 m aanwezig, richting de Streepgraniet is deze afstand minimaal 3,5 m. Daarmee is rondom het bouwvlak voldoende ruimte aanwezig om de privacy van omwonenden te garanderen.

Situering bouwvlak voor nieuwe woning aan Espenstraat



Binnen het bouwvlak wordt het hoofdgebouw, de eigenlijke de nieuwe woning, gebouwd. De goothoogte van deze woning zal maximaal 6 m bedragen, de bouwhoogte maximaal 11 m. De woning wordt afgedekt met een zadeldak met een dakhelling, die ligt tussen de 25° en de 65°.

Suggestie te bouwen woning



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 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor het planvoornemen zijn beperkt de hoofddoelen gericht op een hoogwaardig woonmilieu en het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving relevant. Daarbinnen zijn onder meer de volgende belangen benoemd:

- ✓ Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
- ✓ Radarverstoringsgebied.
- ✓ Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Ten behoeve van het planvoornemen is bekeken in hoeverre bij de nieuwe woning sprake is van een voldoende milieukwaliteit en in hoeverre sprake is van externe veiligheidsrisico's. Hieruit is gebleken dat de nieuwe woning over een goed woon- en leefmilieu beschikt en er geen onaanvaardbare risico's zijn. In hoofdstuk 4 is dit nader toegelicht.

Defensie heeft zeven radarstations in gebruik. Deze vervullen taken voor zowel het militaire apparaat (verkeers- en gevechtsleiding) als voor de nationale veiligheid. Om de werking van deze radarstations niet te beperken, zijn om deze stations radarverstoringsgebieden aangewezen waarbinnen windmolens en hoge gebouwen beperkt mogelijk zijn. Het planvoornemen voorziet niet in de bouw hiervan. In paragraaf 3.3 wordt verder ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en de toetsing hieraan.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Inmiddels zijn meerdere wijzigingen van het Barro in werking getreden, waarvan de laatste op 1 juli 2016. In het Barro zijn de nationale belangen, die juridische borging vereisen, opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele concreet betrekking heeft op het plangebied.

Planvoornemen in relatie tot besluit

Door het ontbreken van nationale belangen binnen het plangebied, legt het Barro geen beperkingen op aan het planvoornemen.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De provincie geeft in de Structuurvisie RO de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

De Structuurvisie RO bestaat uit 2 delen. Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. In deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur heeft de provincie ambities en beleid geformuleerd. Elk deel gaat vergezeld van een kaart: een visiekaart en een structurenkaart.

Visie

Een multifunctioneel landelijk gebied: De Peel

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Tot deze gebieden behoort de Peel (veehouderij en glastuinbouw). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Economische clusters: Economisch kenniscluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Planvoornemen in relatie tot visie

De realisering van een extra woning in een bestaande woonomgeving doet geen afbreuk aan de positie van de agrarische sector, noch aan het (agro)industrieel complex. In de kern Langenboom is sprake van een schone, groene en gezonde leefomgeving.

Structuren

Stedelijke structuur: Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Planvoornemen in relatie tot structuren

Op bescheiden schaal wordt met de bouw van één extra woning voorzien in de lokale behoefte aan woningen. De woning past binnen de regionale verdeling van het programma voor wonen.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB) zijn regels opgenomen, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Verordening ruimte 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen. De VrNB is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. De VrNB is in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld, onder meer om de kenbaarheid van sinds de inwerkingtreding van de VrNB vastgestelde wijzigingsverordeningen te vergroten.

Qua opbouw is voor de VrNB aansluiting gezocht bij de opbouw van bestemmingsplannen, met een indeling in inleidende regels, algemene regels, structuren en aanduidingen.

Algemene regels

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

Ruimtelijke kwaliteit

Onderdeel van het planvoornemen is een zorgvuldige inpassing van de woning in de directe omgeving. In paragraaf 3.5 is hier nader op ingegaan, waar het betreft de toetsing aan de criteria, die de gemeente Mill en Sint Hubert hanteert bij het verlenen van medewerking aan de invulling van open plekken in bestaand stedelijk gebied.

Per saldo is met het planvoornemen geen nieuw ruimtebeslag gemoeid. De woning wordt gebouwd op het perceel van een bestaande woning (in de zijtuin). Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Structuren

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Nieuwbouw van een woning

Het planvoornemen betreft de realisering van een extra woning op een bestaand woonperceel. De realisering van de woning past binnen de afspraken uit het regionaal ruimtelijk overleg omtrent woningbouw. Doordat deze woning binnen de bestaande stedelijke structuur wordt gerealiseerd is aantasting van het buitengebied niet aan de orde.

In de “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2017” wordt de woningbehoefte voor Noord-Brabant voor de komende 10 jaar ingeschat op ruim 10.000 woningen (netto) per jaar. Per gemeente is een indicatie (met bandbreedte) gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze ‘programma-indicatie’ is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert bedraagt de prognose voor de periode van 2017 tot en met 2029 een toename van in totaal tussen de 365 en 490 woningen.

In de “Regionale Agenda Wonen” zijn afspraken vastgelegd over de wijze waarop regionaal invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Eén van de actiepunten daaruit betreft de blijvende aandacht voor kwaliteitsverbeteringen in de ‘bestaande voorraad’. Over kwaliteitsverbetering in relatie tot de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is het volgende uitgangspunt geformuleerd: in het kader van duurzaamheid zouden woningen vooral in bestaand vastgoed en bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden. Te denken valt daarbij aan herbestemming van gebouwen die leeg staan dan wel leeg komen en woningsplitsing (komt tegemoet aan wensen tot bijvoorbeeld zelfstandig wonen, meer vraag naar kleinere betaalbare woningen door de toename van kleine huishoudens en leefbaarheid platteland).

Met het planvoornemen wordt bijgedragen aan het voorzien in de benodigde woningen voor de komende periode in de gemeente Mill en Sint Hubert en wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt om deze met name ook binnen ‘bestaand stedelijk gebied’ (plitsing bestaand woonperceel) te realiseren. Het planvoornemen sluit daarmee aan bij het provinciaal en regionaal beleid hieromtrent.

3.2.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie RO en de VrnB.

3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld bedrijfslocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In casu is sprake van de bouw van één extra woning op een perceel van circa 500 m². Gelet op jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Eerder zijn woningbouwprojecten met acht en tien woningen niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling gekwalificeerd. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Watertoets voor ruimtelijke plannen

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. Bij het ruimtelijk plan wordt daartoe voorzien van een waterparagraaf, waarin wordt uitgelegd hoe wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden en eventueel het planvoornemen daarop aanpassen.

Het waterschap Aa en Maas toetst de waterparagraaf op onderstaande punten.

1. Voorkomen van vervuiling Bouw en renovatie belast het milieu.

Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

Bij de bouw van de nieuwe woning met bijgebouwen en bij de inrichting van de onbebouwde ruimte worden maatregelen genomen om vervuiling te voorkomen. Afvalproducten worden op de daarvoor geëigende wijze verwerkt en afgevoerd.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gezocht naar een plek die hoog en droog genoeg is. Mocht dit niet mogelijk of wenselijk zijn, dan is compenseren noodzakelijk. Daarbij worden maatregelen genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

De ruimtelijke ontwikkeling vindt plaats op een bestaand woonperceel. Het bestaande woonperceel is voldoende hoog en droog gelegen, van wateroverlast is hier tot op heden geen sprake geweest.

3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO): de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet worden overschreden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water hoort thuis in het riool. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem of watergang.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater moeten de stappen hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer gehanteerd worden. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen.

Het verzamelde regenwater dient voor de spoeling van de toiletten, voor de tuin of voor wasmachines. Bij kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Dit kan bijvoorbeeld via de natuurlijke weg bij heel grof zand en een lage grondwaterstand, via kiezels of een infiltratiesysteem. Als dit geen optie is, valt de keuze op buffering van het water in een waterberging, om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

Bij de bouw van de extra woning wordt het principe van HNO gehanteerd. Het extra oppervlak aan verharding ten gevolge van de bebouwing en erfverharding van de nieuwe woning wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd. Daartoe wordt binnen het perceel een bergings- en infiltratievoorziening van voldoende omvang aangelegd. Per saldo zal de afvoer vanaf het bouwperceel daardoor niet toenemen. Het vuil water zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel.

6. *Waterschapsbelangen*

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen, zoals:

- *ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones;*
- *aanwezigheid en ligging watersysteem.*

Voor het plangebied gelden geen specifieke waterschapsbelangen.

7. *Meervoudig ruimtegebruik*

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd. Een wadi kan bovengronds ook worden ingericht en beheerd als speelterrein voor kinderen.

8. *Water als kans*

Water kan meerwaarde geven aan een plan, gebruikmakend van de belevingswaarde van water.

Meervoudige ruimtegebruiksmogelijkheden zijn gelet op de beperkte omvang van het planvoornemen binnen het plangebied nauwelijks of niet aanwezig. Ook ontbreekt de ruimte om water in te zetten om de belevingswaarde te vergroten.

3.4.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het beleid, zoals het waterschap dat hanteert in het kader van de watertoets.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 In duurzaam perspectief – Structuurvisie Mill en Sint Hubert

De Structuurvisie Mill en Sint Hubert: In duurzaam perspectief is in 2011 vastgesteld. Behalve dat de structuurvisie een 'ruimtelijke vertaling op hoofdlijnen' is van de thema's verduurzaming, sociale én economische vitaliteit (bijzondere woon- en leefmilieus; nieuwe economie), hoogwaardige omgevingskwaliteit (landelijkheid versterken; biodiversiteit; 'groene gemeente'; natuur en landschap; schaalverkleining in plaats van schaalvergroting) en gastvrijheid (prettige leefomgeving voor inwoners maar ook voor recreanten en toeristen), laat de visie vooral ook de samenhang zien, dat wil zeggen dat de visie de integrale verbanden tussen de gewenste ontwikkelingen in de verschillende delen van het gebied in beeld brengt.

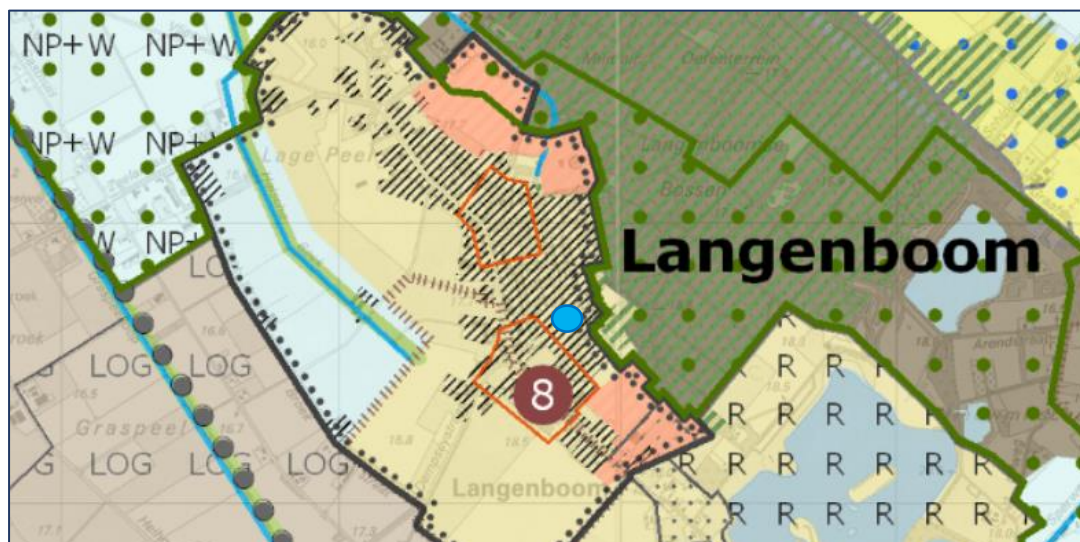
In de Structuurvisie is de kern Langenboom gelegen binnen de zone 'Peelkant'. Het plangebied maakt deel uit van de bestaande bebouwing van het dorpslandschap van Langenboom. Voor de locatie Espenstraat of de directe omgeving daarvan zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen. Binnen de kern Langenboom wordt versterking van de dorpsstructuur nagestreefd. Deze richt zich echter met name op de functionaliteit en aantrekkelijkheid van het centrum en op de afronding van de dorpsrand aan de zijde van de Langenboomse Bossen.

Met de Structuurvisie heeft de gemeente ook kenbaar gemaakt, dat zij ten behoeve van de uitvoering van het beleid 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen' gaat vragen. De gemeente doet dit vanuit de redenering dat ieder bouwproject een toegevoegde waarde moet hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid van de kernen. De bijdrage vormt een tegenprestatie voor de verdere verdichting en versterking van locaties in de kernen. In de Structuurvisie is per deelgebied en per kern beschreven welke specifieke opgaven er voor de komende jaren liggen op het vlak van ruimtelijke kwaliteitsverbetering en leefbaarheid. Winstgevende (particuliere) ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de diverse inbreidingslocaties, kunnen hun 'bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen' leveren door invulling te geven aan deze opgaven. Maatwerk per project/locatie is hier mogelijk. In gevallen waar 'zelfrealisatie' van een evenredige bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en/of leefbaarheid niet mogelijk blijkt, zal de gemeente deze tegenprestatie leveren. De hiervoor gevraagde financiële bijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit de gemeente vooraf kenbaar gemaakte projecten van algemeen nut zal (mede)financieren. In onderhavig geval wordt in de noodzakelijke bijdrage voorzien door storting van € 20.000,- in het fonds 'ruimtelijke ontwikkelingen kernen'.

3.5.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Structuurvisie Mill en Sint Hubert.

Uitsnede kaart bij Structuurvisie Mill en Sint Hubert



4 UITVOERINGSASPECTEN

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodemkwaliteit

Besluit ruimtelijke ordening

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de onderbouwing van een nieuwe ontwikkeling een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het planvoornemen betreft het bouwen van een extra woning op een bestaand woonperceel. In verband met geplande nieuwbouw is op de locatie Espenstraat ong. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het kader van het “Verken- nend Bodemonderzoek voor de locatie Espenstraat (ongenummerd) te Langen- boom” (Öko-Care BV, 2012) zijn op de onderzoekslocatie zes boringen verricht, waarvan een boring is doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Eén boring is door- gezet tot 1,5 meter beneden de heersende grondwaterspiegel en voorzien van een peilbuis. De overige boringen zijn doorgezet tot 0,5 meter beneden maaiveld. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samenge- steld. Het grondwater is eveneens bemonsterd. De grondmeng- en grondwater- monsters zijn geanalyseerd op de voorgeschreven componenten.

Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters en het grondwatermonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante veront- reinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het beschreven onderzoek is uitgevoerd in 2012 en daarmee ouder dan de door veel bevoegde overheden gehanteerde/de meest gangbare termijn van 5 jaar. De overschrijding van deze termijn is echter beperkt (1 jaar), terwijl in de tussenlig- gende periode binnen het plangebied geen activiteiten hebben plaatsgevonden, die mogelijk tot verontreiniging van de bodem hadden kunnen leiden. Het plangebied is steeds als zijtuin bij de bijbehorende woning in gebruik geweest. De aanname is daardoor gerechtvaardigd dat nog steeds geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor het planvoornemen. Om dit te toetsen is het formulier 'Histori- sche toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek' van de Omgevingsdienst Brabant Noord ingevuld. Uit deze toets is gebleken dat het rapport, zoals aangegeven, nog voldoende actueel is.

Het verkennend bodemonderzoek en het formulier Historische toets bodemonder- zoek zijn als bijlagen bij de toelichting beschikbaar.

4.1.2 Geluid

Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet in onderzoekszones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een verandering aan een bestaande geluidsbron, waarbij binnen de geluidszone daarvan een geluidsgevoelig object aanwezig is, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen aan een '30-km-weg'. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Een eventueel noodzakelijke akoestische afweging wordt in dergelijke gevallen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening gemaakt. Aange- toond moet worden dat qua geluid een goed woon- en leefmilieu aanwezig is. Voor het plangebied van belang zijn de Espenstraat en de Esdoornlaan. Beide wegen zijn lokale woonstraten, met uitsluitend een verkeersfunctie voor de bereikbaarheid van de aanliggende woningen. Er is geen sprake van doorgaand verkeer. In oostelijke richting gaat de Espenstraat over in de Heideweg, die echter in de Langenboomse Bossen is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. De Streepgranië is ter plaatse van de aansluiting op de Espenstraat door middel van paaltjes afgesloten voor ge- motoriseerd verkeer. De verkeersfunctie voor autoverkeer blijft hierdoor beperkt tot de bereikbaarheid van een enkele aanliggende woning.

Op basis van voorgaande mag aangenomen worden dat geen sprake is van geluid- hinder voor de nieuwe woning aan de Espenstraat en dat een goed woon- en leef- milieu gegarandeerd is. Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven.

Espenstraat in westelijke richting



4.1.3 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit, Wet milieubeheer

In de Wet luchtkwaliteit is bepaald dat de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm). Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Als een project in betekenende mate bijdraagt aan luchtvervuiling, dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden.

Bron luchtverontreiniging

In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden. Echter als het planvoornemen ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met minder dan 3% van de grenswaarde wordt verhoogd, draagt het project niet in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en hoeft er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van een locatie waarop één nieuwe woning wordt toegevoegd. Gelet op het gestelde in de Regeling NIBM zal deze zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Met het Besluit gevoelige bestemmingen wordt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit richt zich op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), vooral kinderen, ouderen en zieken. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden woningen dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het Besluit gevoelige bestemmingen waarborgt dat mensen met een verhoogde gevoeligheid in specifieke (nieuwe) situaties kunnen verblijven in een luchtkwaliteit, die voldoet aan de grenswaarden. Daarnaast moeten ruimtelijke ontwikkelingen voldoen aan de criteria voor goede ruimtelijke ordening. Daarom moet er niet alleen gekeken worden naar de bestemmingen en bronnen uit het besluit, maar moet breder gekeken worden.

De locatie van het planvoornemen is gelegen binnen een bestaand woongebied. Daarbinnen zijn in de directe omgeving geen andere functies aanwezig dan de woonfunctie. Bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën 1 en 2 met daarbij bedrijfswoningen, waarbij ook sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu, zijn enkel op grotere afstand toegestaan. Deze zullen niet of nauwelijks luchtverontreiniging tot gevolg hebben. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbare luchtkwaliteit.

4.1.4 Geur

Geurhinder door veehouderijen

Voor zover het planvoornemen voorziet in de realisering van een geurgevoelig object (zoals een woning) dient in het kader van het aspect geurhinder nagegaan te worden of het plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen de invloedssfeer van geurbronnen. In de omgeving van de Espenstraat zijn op korte afstand van het plangebied geen veehouderijen aanwezig. De dichtstbij gelegen veehouderijen zijn op 750 m of meer van het plangebied gelegen, in het buitengebied van de gemeente Mill en Sint Hubert.

Verder wordt het plangebied reeds omgeven door een grote hoeveelheid bestaande woningen. Om qua geur een goed woon- en leefklimaat bij deze woningen te garanderen gelden voor deze op grotere afstand gelegen veehouderijen al beperkingen, waardoor ook voor de nieuwe woning aan de Espenstraat sprake zal zijn van een vergelijkbaar woon- en leefklimaat.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden.

Het plangebied is gelegen in een woongebied binnen de bebouwde kom van Langenboom. Op enkele plekken zijn binnen de bebouwde kom bedrijfsvestigingen toegestaan, waarop bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 conform de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" zijn toegestaan. In genoemde handreiking zijn minimale richtafstanden opgenomen tussen bedrijven uit deze milieucategorieën en burgerwoningen. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven voor de milieucategorieën 1 en 2, alsmede de daadwerkelijke afstanden tot de dichtstbij gelegen bedrijfsvestigingen.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevings-type rustige woonwijk	Minimaal aanwezige daadwerkelijke afstand
1	10 m	140 m
2	30 m	140 m

Uit de tabel mag geconcludeerd worden dat bij de nieuwe woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

4.1.6 Externe veiligheid

Kwantitatieve risicoanalyse

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen.

BEVI-inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bronnen in de zin van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) aanwezig.

Transport van gevaarlijke stoffen via (spoor/water)wegen

Transport van gevaarlijke stoffen over één van de wegen in de omgeving van het plangebied vindt niet plaats.

Buisleiding

Op circa 730 m ten westen van het plangebied ligt een viertal hogedrukaardgas-transportleidingen (Gasunie). Indien een plan geheel of gedeeltelijk binnen de 1%-letaliteitscontour van een hogedrukaardgastransportleiding ligt, moet het groepsrisico worden berekend. De 1%-letaliteitscontour van de zwaarste hogedrukaardgas-transportleiding (diameter 48 inch, leidingdruk 8000 kpa) ligt op een afstand van 580 m van die leiding. Daarmee valt het plangebied buiten deze afstand en kan een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

4.1.7 Mer(boordelings)plicht

Besluit milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet worden getoetst of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieubeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud (dat wil zeggen: op basis van dezelfde criteria) aansluit bij m.e.r.-beoordeling, de diepgang kan echter anders zijn en er zijn geen vormvereisten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De specifieke activiteiten, die plaatsvinden binnen het plangebied, zijn niet opgenomen op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Ook gezien de in deze toelichting beschreven aspecten in de paragrafen Milieuaspecten en Fysieke aspecten, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.-(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

4.1.8 Conclusie

Vanuit het aspect milieu bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Ook behoeven geen randvoorwaarden bij het planvoornemen in acht te worden genomen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Waterhuishouding

Watertoets

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de watertoets genoemd. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen betreft de bouw van een extra woning binnen het plangebied. Gezien het feit dat met de voorgenomen ontwikkeling het aantal vierkante meters verhard oppervlak slechts beperkt zal toenemen (minder dan 2.000 m²) en het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen, is voor het planvoornemen de korte procedure Digitale Watertoets doorlopen. Door het Waterschap Aa en Maas is hiermee ingestemd bij mail van 3 april 2018.

Waterparagraaf

Huidige situatie

Het plangebied is momenteel in gebruik als huisweide. De gronden zijn begroeid met gras en voorzien van een struikbeplanting langs de randen.

Grootte plangebied: ca. 500 m²

Onverhard oppervlak: ca. 500 m²

Verhard oppervlak: ca. 0 m²

Hemelwater

Het hemelwater infiltreert ter plekke in de bodem.

Afvalwater

Van afvalwater is in de huidige situatie geen sprake.

Grondwater

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bevinden zich op circa 150 cm respectievelijk circa 240 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Waterbergingsopgave/Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied sprake van de aanwezigheid van één woning met bijgebouwen en erfverharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen.

Grootte plangebied: ca. 500 m²

Onverhard oppervlak: ca. 250 m²

Verhard oppervlak: ca. 250 m²

De toename van het verhard oppervlak bedraagt daarmee ca. 250 m².

Hemelwater

Het afstromend hemelwater van het extra verhard oppervlak zal door middel van ondergrondse infiltratievoorzieningen op het eigen perceel worden geïnfiltreerd.

Afvalwater

Het afvalwater wordt geloosd op de onder de Espenstraat aanwezige riolering. De capaciteit van deze riolering is voldoende groot om het afvalwater van één extra woning te verwerken.

Grondwater

Het planvoornemen heeft geen invloed op de grondwaterstand en de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig.

Bouwmaterialen

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt bij de bouw afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink en koper) in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen zoals goten en leidingen.

Vergunningen

In deze waterparagraaf is de waterbergingsopgave van het plangebied bepaald en ingevuld met een passend ontwerp voor hemelwater, grondwater en afvalwater. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen worden.

4.2.2 Archeologie**Wettelijk kader**

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is. Zo ook navolgende bepaling omtrent de archeologische monumentenzorg.

De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

De gemeente Mill en Sint Hubert heeft eigen archeologiebeleid ontwikkeld. De gemeenteraad heeft in 2012 de Nota Archeologiebeleid en de archeologische beleidskaart vastgesteld.

Archeologische waarden

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid en bijbehorende beleidskaart archeologie ligt het plangebied in een zone van categorie 5 (middelhoge archeologische verwachtingswaarde). De vrijstellingsdrempel is bij categorie 5 een bodemingreep met een oppervlakte van 2.500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m beneden maaiveld. Vrijstelling kan worden verleend als één of beide drempels niet worden overschreden. In het geldende bestemmingsplan is op basis hiervan aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Op basis van deze bestemming moet voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken en werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een bodemingreep dieper gaan dan 0,4 m beneden maaiveld archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. Daarvan is in het kader van het planvoornemen geen sprake. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 500 m², de oppervlakte van de bodemingreep betreft minder dan de helft hiervan. Archeologisch onderzoek kan in het kader van het planvoornemen achterwege blijven.

4.2.3 Cultuurhistorie

Kader

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft de provincie haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW geeft verder de meest recente erfgoed informatie van het rijk, met archeologische en bouwkundige monumenten, met archeologische verwachtingswaarden en met beschermde stads- en dorpsgezichten.

Cultuurhistorische waarden

De in de omgeving van het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden beperken zich tot de historische geografie. Aan het tracé van de Espenstraat-Heideweg is daarbinnen een redelijk hoge waarde toegekend. Het planvoornemen laat het tracé van genoemde wegen ongemoeid. De cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

4.2.4 Flora en fauna

Wettelijk kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarmee is de integratie van de Natuurbeschermingswet (Nbw), de Flora- en faunawet (Ffw) en de Boswet een feit. In de Wnb is zowel de gebiedsbescherming als de soortenbescherming geregeld. Bij gebiedsbescherming gaat het om aangewezen natuurgebieden en bij soortenbescherming gaat het om de bescherming van vogels en andere diersoorten en planten.

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Wnb geen ontheffing zal worden verleend.

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Op basis van de geldende bestemmingsregeling zijn de gronden binnen het gehele plangebied al te benutten voor de woonfunctie. Bij het opstellen van de geldende bestemmingsregeling is reeds geoordeeld dat geen soorten aanwezig zijn die het gebruik voor de woonfunctie in de weg staan. Thans is het plangebied in gebruik als tuin. Op basis van de woonbestemming is het realiseren van bijgebouwen bij de woning hier al toegestaan, evenals het normaal binnen de woonbestemming toegestane onderhoud van de aanwezige beplanting (snoeien en vervangen van aanwezige bomen, struiken en hagen). Dit gegeven, gevoegd bij de ingesloten ligging te midden van woonbebouwing, rechtvaardigt de aanname dat nog steeds geen soorten aanwezig zijn, die de woonfunctie in de weg staan.

Espenstraat in oostelijke richting (Langenboomse Bossen)



Uiteraard wordt tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wnb met betrekking tot de algemene zorgplicht in acht genomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van het NNN of Natura 2000-gebieden. De Langenboomse Bossen zijn wel onderdeel van het NNN, maar liggen op circa 100 m of meer van het plangebied. Binnen een straal van 3 km van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden aanwezig. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving (binnen een bestaand woongebied wordt één extra woning toegevoegd), mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

4.2.5 Duurzaamheid

Duurzaam ontwikkelen

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Mill en Sint Hubert heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen.

Met het planvoornemen wordt nauw aangesloten bij voorgaande uitgangspunt. Er is geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag. Het planvoornemen wordt binnen de bestaande woonbestemming gerealiseerd.

Daarnaast zal bij de bouw van de nieuwe woning en de herinrichting van het perceel zoveel mogelijk gebruikt worden gemaakt van duurzame materialen en technieken. In dit kader zal ook worden voldaan aan de verplichting (per 1 juli 2018) om de woning gasloos te bouwen.

4.2.6 Conclusie

Vanuit de fysieke aspecten bestaan geen bezwaren tegen het planvoornemen. Door de uitvoering van de voorgestelde maatregelen voor de afkoppeling van het hemelwater en de inachtneming van de zorgplicht met betrekking tot flora en fauna heeft het planvoornemen geen negatieve effecten op de fysieke aspecten.

4.3 Economische aspecten

4.3.1 Kostenverhaal

In het geval van een aangewezen bouwplan conform artikel 6.2.1 Bro, waarvan met de voorziene bouw van een woning sprake is, dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgezien indien kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dat laatste is bij de bouw van de woning aan de Espenstraat aan de orde. Tussen de betrokken initiatiefnemer en de gemeente Mill en Sint Hubert is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin onder meer het kostenverhaal en bijdrage ruimtelijke ontwikkeling zijn geregeld.

De kosten van de daadwerkelijke uitvoering van het planvoornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. Voor de gemeente Mill en Sint Hubert zijn aan het planvoornemen verder geen kosten verbonden.

4.3.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

4.3.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd. Het planvoornemen leidt niet tot extra kosten voor de gemeente Mill en Sint Hubert.

5 JURIDISCHE VERANTWOORDING

5.1 Flexibiliteit bij realisering woning

Voor de te realiseren woning is nog geen concreet bouwplan beschikbaar. In dit bestemmingsplan worden de kaders vastgelegd, waaraan het ontwerp voor de woning moet voldoen. Concreet moet de woning voldoen aan de volgende uitgangspunten:

- ✓ De voorgevelrooilijn van de woning is gelegen in het verlengde van de voorgevel van de woning Espenstraat 42.
- ✓ De minimale breedte van het bouwperceel moet 15 m bedragen. Deze minimale breedte is als volgt opgebouwd:
 - 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens aan de zijde van de woning Espenstraat 42
 - 7 m minimale breedte van de nieuwe vrijstaande woning
 - 3,5 m tot de zijdelingse perceelsgrens bij hoekpercelen
- ✓ Het bijbehorende bouwwerk moet aan de zijde van de naastgelegen woning Espenstraat 42 gesitueerd worden.

Binnen deze uitgangspunten is nog de nodige flexibiliteit aanwezig voor de daadwerkelijke uitwerking van een ontwerp voor de woning.

5.2 Algemene opzet planregels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de planregels, te weten:

- ✓ de digitale raadpleegbaarheid;
- ✓ de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- ✓ de Woningwet.

Zicht op plangebied vanaf Streeppraniet



De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

5.3 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

de grens van het plangebied;

- ✓ de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Tuin' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- ✓ de aanduidingen 'bouwvlak' en 'bijgebouwen';
- ✓ de aanduidingen 'vrijstaand' en 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)'.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen hoofdgebouwen opgericht mogen worden. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarbuiten mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd.

5.4 Toelichting op de regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 als volgt opgebouwd:

- ✓ inleidende regels, met de gebruikte 'begrippen' en 'wijze van meten';
- ✓ bestemmingsregels, met de regels voor de binnen het plangebied gelegen bestemmingen en dubbelbestemming;
- ✓ algemene regels, met een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels de algemene afwijkingsregels en de algemene nadere eisen met bijbehorende procedureregels;
- ✓ overgangs- en slotregels, met de regels over het overgangsrecht en de wijze van aanhalen van het plan.

5.5 Handhaafbaarheid

In onderhavig bestemmingsplan wordt het planvoornemen van een bestemmingsregeling voorzien, die is afgestemd op de bestemmingsregeling voor de kern Langenboom van de gemeente Mill en Sint Hubert. Bij het opstellen van die regeling is reeds de nodige aandacht besteed aan de handhaafbaarheid daarvan. Door voor het plangebied aan te sluiten bij deze regels, is de handhaafbaarheid van de regeling voldoende gewaarborgd.

6 PROCEDURE

6.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

6.1.1 Provincie Noord-Brabant

In dit kader wordt het voorontwerpbestemmingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier.

6.1.2 Waterschap Aa en Maas

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van de watertoets al ter beoordeling aan het waterschap Aa en Maas aangeboden. Bij mail van 3 april 2018 heeft het waterschap te kennen gegeven met het planvoornemen in te kunnen stemmen.

6.2 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- ✓ publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Espenstraat met links aangrenzende woning nr. 42



Vaststelling:

- ✓ vaststelling door de Raad
- ✓ mogelijkheid reactieve aanwijzing
- ✓ publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd in het gemeentehuis en digitaal raadpleegbaar gesteld (van 17 oktober tot en met 27 november 2018). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.